

A.T.E.R. di Latina
Via Curtatone, 2 _04100 Latina_ cod. fisc. 00081960593

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

Al Commissario e Presidente e al Direttore Generale dell'Ater di Latina _Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina_

Premessa

Ho svolto la revisione contabile del bilancio consuntivo d'esercizio relativo all'anno 2025 della A.T.E.R di Latina _Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina (nel seguito 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 31/12/2025, che analizza l'andamento della gestione sia nel suo complesso che nelle particolari attività settoriali dell'Azienda, fornendo informazioni in ordine alla situazione gestionale.

È doveroso puntualizzare che :

- ho accettato l'incarico della revisione legale dei bilanci di esercizio dell'A.T.E.R. della Provincia di Latina per le annualità 2024-2026, giusto provvedimento dell'Azienda conferente n. 350 del 14/01/2025, giusta nomina ex articolo 3, comma 2 lettera c), della Legge Regionale n. 9 del 14 agosto 2017;
- 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 nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione con decorrenza dell'incarico a far data dalla nomina dell'organo medesimo;
- Con Deliberazione Commissariale n.22 del 25/06/2024 è stato conferito l'incarico di Direttore Generale dell'Ater di Latina all'Ing. Massimo Monacelli, con decorrenza contrattuale a far data del 10/7/2024.

Giudizio

A mio giudizio, 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 31/12/2025, 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 2025 rappresentato più compiutamente nella Nota integrativa evidenzia una perdita di esercizio di euro 897.057.

Elementi a base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi internazionali (ISA Italia) .

Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del *Revisore Legale Unico* della presente relazione. Detti principi richiedono il rispetto di 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 ritengo doveroso evidenziare in questa sede:

- Che sono indipendente 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;
- Di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

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 che attesti che 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 2025 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

In ottemperanza a quanto richiesto dal principio di revisione "ISA Italia 706 ", richiamo l'attenzione su quanto descritto nella Relazione sulla Gestione in merito alle criticità dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 e su quanto emergente dalla lettura del bilancio 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 un leggero demento (2,8%) nella gestione 2025 rispetto all'anno precedente; il valore della produzione operativa invece ha subito un lieve incremento;
- i proventi per canoni di locazione non sono in grado di garantire la completa copertura dei costi operativi in tema " gestione alloggi ";
- l'andamento crescente delle morosità registrate nei crediti verso "clienti", confermato anche nel 2025: la difficoltà di incasso dei crediti, appare correlata ai disagi socio-economici ad oggi sempre più radicalmente diffusi nonché alle effettive misure adottabili per il recupero dei canoni di locazione nei confronti dei nuclei familiari occupanti gli immobili;
- il disavanzo finanziario derivante dalla gestione ordinaria degli alloggi che costringe l'Amministrazione dell'Azienda a farvi fronte con l'utilizzo delle risorse derivanti dai proventi "straordinari" rinvenibili dalle vendite patrimoniali/immobiliari;
- l'equilibrio economico e finanziario dell'Ater di Latina continua a dipendere dalle variabili esogene limitando quasi completamente la capacità dell'Azienda di intervenire sui volumi di domanda e di ricavi a cui si somma la mancanza di 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.

La gestione amministrativa dell'esercizio esaminato presenta chiare similitudini con gli esercizi passati evidenziando problematiche che di fatto si consolidano negli anni condizionando gli equilibri economici e finanziari dell'Ater di Latina.

Ritengo che il quadro normativo in cui opera l'Azienda non favorisca la possibilità di effettuare una gestione secondo corretti criteri aziendalistici volti ad assicurare la qualità dei servizi offerti nel rispetto della mission sociale attribuita all'azienda stessa.

Con l'attuale complesso di norme di riferimento gli equilibri economici e finanziari dell'Ater di Latina continueranno ad essere fortemente condizionati dai provvedimenti della Regione Lazio, che si auspica possa modificare le modalità e i criteri operativi per la determinazione dei canoni di locazione nonché le modalità e i criteri operativi sugli oneri compensativi a favore della Azienda stessa, che 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 un richiamo:

- 1 la gestione del "fondo rischi/svalutazione crediti"
- 2 la gestione del "fondo rischi contenziosi legali"
- 3 la gestione del "fondo rischi contenzioso tributario aziendale"

Relativamente al punto 1, l'Ater di Latina, sulla base del parere *pro veritate* redatto del prof. Fabio Giulio Grandis ¹, ha adottato per il bilancio 2025 lo stesso un criterio di stima del fondo rischi/svalutazione crediti adottato a partire dall'annualità precedente. La "due diligence" elaborata dal prof. Fabio Giulio Grandis, nel rispetto dei principi contabili riconosciuti (Oic 15 e Oic 29), ha permesso di utilizzare un metodo di stima dei crediti, metodo del costo ammortizzato / attualizzato, che ha comportato la rilevazione per l'anno chiuso al 31/12/2025:

- a) di un accantonamento al "fondo rischi crediti verso assegnatari" di euro 2.362.304,77;
- b) di una voce " fondo rischi crediti verso assegnatari " al 31/12/2025 pari ad euro 15.209.221,34 (nel 2024 lo stesso fondo era pari ad euro 13.072.613,75) e correlativamente l'utilizzo del fondo nell'anno 2025 è stato di euro 225.697,18 (nel 2024 l'utilizzo dello stesso fondo contava euro 302.914,02).

In merito al punto 2 l'Azienda ha ritenuto di dover costituire un fondo a garanzia di eventuali soccombenze per i giudizi legali in corso con un accantonamento dell'esercizio per un importo di euro 202.830,71.

In merito al punto 3 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*. Tutte le informazioni risultano fornite nella nota integrativa. L'Azienda, anche in considerazione dell'esito favorevole riscontrato per il primo giudizio definito in terzo grado, non ha ritenuto di dover appostare accantonamenti nel corso dell'esercizio: Al 31/12/2025 il Fondo rischi per accertamenti tributari risulta pari ad € 5.995.234,87.

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 fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione del bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili, inoltre, per la valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come entità in funzionamento e, nella Relazione del Bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. 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.

Il Collegio dei Revisori ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Azienda.

Responsabilità del Revisore Legale Unico

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali che sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente con il loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionale (ISA Italia), ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile.

1 Documento disponibile e consultabile negli archivi dell'Ater di Latina_

Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Azienda;

- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragione ragionevolezza delle stime contabili effettuate dal direttore generale inclusa la relativa informativa.

Sono giunta alla conclusione di condividere l'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi, sulla capacità dell'azienda di continuare ad operare come entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa sarei tenuta a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia eventi o circostanze successive possono comportare che l'azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Ho comunicato ai responsabili delle attività di governance identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli Isa Italia, tra gli altri aspetti la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

In base a quanto sopra riportato dichiaro 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.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della Relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Ho 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 2025. A giudizio della 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 2025.

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, la scrivente non ha nulla da riportare.

Latina 27/03/2026

Gennari Dr.ssa Monia
(Revisore Legale)

