

A.T.E.R. DI LATINA

Via Curtatone, 2 - 04100 Latina (LT) - Cod.Fisc. 00081960593 - Cap.Soc.€591,00 i.v.

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI

Bilancio di esercizio 2020

Signori Presidente e Componenti del Cda,

il Collegio dei Revisori riunito in data 14/10/2021 redige la presente Relazione per esprimere il proprio giudizio sul bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2020 e documenti allegati.

Abbiamo esaminato il Bilancio consuntivo di esercizio al 31 dicembre 2020 dell'Ater della Provincia di Latina, comunicato il 20 settembre 2021 e corredato di tutti i obbligatori.

Il Bilancio al 31/12/2020 evidenzia un risultato di esercizio negativo pari ad €. 2.924.948 che si sintetizza nelle seguenti risultanze indicate nello Stato patrimoniale e Conto economico, con la comparazione con l'esercizio precedente:

<u>STATO PATRIMONIALE</u>	2020	2019
Immobilizzazioni	182.532.540	184.587.297
Attivo circolante	33.271.336	31.982.905
Ratei e risconti	154.166	172.714
Totale Attivo	215.958.042	216.742.916
Patrimonio netto	204.893.387	195.374.039
- Perdita (Utile) dell'esercizio	-2.924.948	+33.148
Fondi per rischi ed onere	3.331.096	773.823
TFR	94.744	143.731
Debiti	7.638.815	9.146.856
Ratei e risconti		11.304.467
Totale Passivo	215.958.042	216.742.916
 <u>CONTO ECONOMICO</u>	 2020	 2019
Valore della produzione	9.288.530	8.830.319
Costi della produzione	11.788.968	8.323.166
Differenza	-2.500.438	507.153
Proventi ed oneri finanziari	-11.807	-44.313
Risultato prima delle imposte	2.512.245	462.840
Imposte	-412.703	-429.692
Perdita/Utile di esercizio	-2.924.948	33.148

Sg

Se

Lo Stato patrimoniale ed il Conto Economico sono stati redatti conformemente al dettato normativo, di cui agli artt. 2424 e 2425 del Codice civile. La Nota Integrativa e la Relazione sulla gestione, redatte in ossequio al disposto normativo, forniscono in maniera esaustiva le informazioni attese.

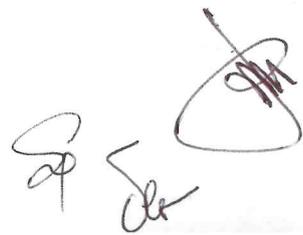
In ossequio al disposto dell'art. 2423-ter c.5 C.C., per ogni voce è stato indicato l'importo corrispondente dell'esercizio precedente adottato e riclassificato secondo le nuove disposizioni. Sono stati altresì indicati nella Nota integrativa eventuali spostamenti operati tra le voci rispetto a quanto rappresentato nell'esercizio precedente. Nella predisposizione del Bilancio, sono stati utilizzati gli schemi secondo le disposizioni del Codice civile, così come modificato dal D. Lgs.n139/20215 di recepimento della direttiva 34/2013 UE sulla base dei principi contabili elaborati dall'Organismo italiano di contabilità.

L'Azienda per l'esercizio 2020, come già nel precedente, ha effettuato l'ammortamento di tutti gli immobili strumentali. I fabbricati ad uso abitativo non strumentali in adempimento al dettato dell'O.I.C. n.16 che ha eliminato la facoltà di non effettuare l'ammortamento dei fabbricati strumentali, non sono stati oggetto di ammortamento nel caso in cui il valore residuo è risultato pari e/o superiore al valore netto contabile. I Fabbricati ad uso abitativo su aree concesse in diritto di superficie sono stati oggetto di ammortamento finanziario in base al periodo di concessione.

Sulla presenza o meno degli errori significativi nel Bilancio, il Collegio prende atto della Relazione del Revisore Legale Unico, Dott. Mauro Rezzini, del 21 settembre 2021 che riporta il seguente giudizio "*... il Bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'A.T.E.R. di Latina Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina al 31/12/2020 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*".

Sono stati applicati i criteri previsti dall'art. 2426 C.C. In particolare:

- le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono state iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto, inclusi gli oneri di diretta imputazione, e sono esposte al netto del fondo di ammortamento;
- le immobilizzazioni in corso accolgono tutti i costi dei lavori non ancora ultimati, relativi agli interventi costruttivi realizzati in qualità di stazione appaltante tramite i finanziamenti pubblici relativi ad immobili da destinare alla locazione e non sono oggetto di ammortamento;
- le immobilizzazioni finanziarie sono costituite principalmente da crediti di cessionari per rate a scadere sulle cessioni di alloggi;



- i crediti (attivo circolante) sono iscritti in base al valore di presunto realizzo e sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei crediti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del Codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi);
- i fondi per rischi ed oneri sono stati stimati e adeguati alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione;
- i debiti sono espressi in base al loro valore nominale;
- il Fondo di Trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte;
- i costi e i ricavi sono rilevati ed esposti per "competenza".

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020.

- Attività di vigilanza art. 2403 C.C.

Premesso che questo Collegio dei Revisori è stato nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio del 13 luglio 2021, n. T00159 e si è insediato in data 7 settembre 2021, lo stesso ha potuto svolgere le proprie funzioni solo a partire dalla predetta data.

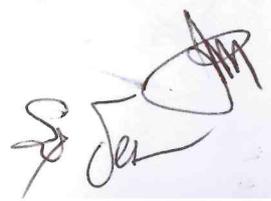
Il Collegio ha quindi iniziato ad acquisire ogni opportuna informazione in merito all'attività svolta dall'Ente, con particolare attenzione alle problematiche contingenti e/o straordinarie al fine di precisarne l'influenza economica e finanziaria sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale.

In particolare, il Collegio:

- dall'esame della documentazione pervenuta ed esaminata e dalle informazioni assunte dai responsabili delle funzioni, ritiene ragionevolmente che l'attività dell'ente venga svolta nel rispetto dello statuto, delle leggi e dei principi di corretta amministrazione;
- ha ottenuto dagli uffici informazioni sul generale andamento della gestione e sulla prevedibile evoluzione;
- ha assunto informazioni in merito all'assetto organizzativo e di gestione della Azienda ed all'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e della sua capacità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare il Collegio può affermare che:

- le decisioni assunte dall'Organo Amministrativo e le operazioni attuate sono conformi alla legge ed allo statuto e non sono palesemente imprudenti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;



- non si specificano e/o rilevano osservazioni o rilievi in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile;
- non sono emersi fatti meritevoli di significative segnalazioni.

Osservazioni in ordine al bilancio di esercizio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolte e in considerazione dei contenuti della relazione di revisione contabile rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, invitiamo i componenti dell'organo gestore a considerare i possibili effetti di quanto descritto nel paragrafo "Richiamo di informativa" della stessa relazione.

In tema di equilibrio economico-finanziario, il collegio concorda con quanto evidenziato dall'organo amministrativo nella Relazione sulla gestione in merito alla inadeguatezza dei canoni di locazione percepiti, da ritenersi palesemente inadeguati e auspica l'attuazione del previsto intervento di compensazione economica da parte Regione Lazio.

Sullo stato del contenzioso IMU, il collegio rileva che la perdita di €. 2.924.948 è da addebitarsi per la quasi totalità all'accantonamento operato a copertura degli oneri collegati alle impugnative pendenti.

Si raccomanda al riguardo di dotarsi di una relazione aggiornata, predisposta dal professionista incaricato, illustrativa della situazione contenziosa in essere e degli scenari evolutivi degli stessi.

Il progetto di bilancio risulta conforme alla legge ed al riguardo questo collegio non ha osservazioni da fare.

Da ultimo, con particolare riferimento alla emergenza sanitaria Covid-19 ed al clima di incertezza economica dalla stessa generato, il Collegio dei Revisori prende atto dell'adeguata gestione nel corso del periodo esaminato e raccomanda all'Azienda di continuare nel monitoraggio costante dell'osservanza delle disposizioni vigenti in materia.

A conclusione dell'attività svolta il Collegio propone l'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 così come redatto dall'Organo Amministrativo.

Latina, 14 ottobre 2021

Il Collegio dei Revisori

Antonio Verdone

Sabrina Quattrococchi

Riccardo Mascetti



Commissario
Direttore

Copie det. Notog

A.T.E.R. di Latina

Via Curtatone, 2 _04100 Latina _ cod. fisc. 00081960593

A.T.E.R.

Provincia di LATINA

Prot. N. 11803 Data 18 OTT. 2021

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

Al Commissario Straordinario e al Direttore Generale della 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 2020 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 31/12/2020 , 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 Revisore Legale , 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 2018,2019 e 2020, giusto provvedimento dell'Azienda conferente n. 45 del 31/03/2020.

Giudizio

Sulla base della revisione contabile svolta , a giudizio dello scrivente , 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 31/12/2020 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.

Elementi a base del giudizio

È responsabilità del Revisore Legale 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. La revisione contabile è stata strutturata per acquisire una ragionevole affidabilità informativa necessaria soprattutto ad annullare errori significativi.

È doveroso , inoltre , evidenziare :

- 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 basare 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 lo scrivente certifica che il bilancio consuntivo dell'esercizio 2020 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

Si richiama l'attenzione su quanto descritto nella Relazione sulla Gestione in merito all'equilibrio economico e finanziario dell'A.T.E.R di Latina e come lo stesso sia fortemente dipendente dai piani di intervento che l'Ente Regionale sovraordinato adotterà in tema di riordino del comparto dell'edilizia residenziale pubblica .

Si rilevano per l'esercizio analizzato le stesse problematiche già occorse nell'anno precedente e si avverte che il mancato raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario della gestione, vista l'attuale situazione normativa, è sempre più cronico ed attuale e potrebbe essere compromessa la solvibilità della stessa Azienda.

Le ragioni di questa criticità può essere dedotta:

- dall'inadeguatezza dei canoni di locazione;
- dalla morosità degli assegnatari ¹;
- dalla oggettiva difficoltà del recupero dei canoni di locazione non incassati nei confronti di quei nuclei familiari colpiti da un disagio socio economico ad oggi sempre più radicalmente diffuso ;
- dal disavanzo finanziario negativo relativo alla gestione corrente il quale viene calmierato dall'Amministrazione dell'Azienda attraverso la liquidità derivante dai proventi "straordinari" delle vendite patrimoniali/immobiliari.

A commento dell'ultimo punto sopra esposto , si rileva dal conto economico riclassificato che il flusso dei ricavi operativi non garantirebbe la completa copertura dei costi gestionali .

L'Amministrazione pur di tenere in equilibrio gli impegni contrattualizzati ha continuato la linea già seguita nella gestione precedente e da una parte ha cercato di contenere e ridurre i costi operativi (principalmente del personale e dei servizi) e dall'altra ha cercato di garantire la copertura del proprio fabbisogno finanziario con la cessione degli alloggi patrimoniali.

In merito a questi ultimi fatti gestionali portati avanti dall'Amministrazione Aziendale , per mantenere il proprio fabbisogno finanziario , si evidenzia e si riconferma che :

- la politica di riduzione dei costi gestionali da sola non migliora il margine operativo lordo dell'Azienda e la motivazione di ciò ricade principalmente dalla inadeguatezza dei canoni di locazione ;
- relativamente alla vendita straordinaria degli assets immobiliari, la stessa Amministrazione da rilievo al fatto che nell'eventualità venissero meno i flussi monetari di tali cessioni si aggraverebbe la situazione finanziaria dell'Azienda pregiudicando gli equilibri economici futuri.

In conclusione è evidente che gli equilibri economici e finanziari dell'A.T.E.R. di Latina , considerando anche gli effetti causati dall'emergenza sanitaria in atto , dipenderanno 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 dell'Azienda ,la

¹ . Di fatto la morosità degli assegnatari, per i canoni e le quote a rimborso per servizi, viene fortemente influenzata, in linea di massima, dalle condizioni oggettive di degrado socio-ambientale e da quelle economico-occupazionale e le difficoltà gestionali del recupero di tali crediti, anche in considerazione dello scenario incerto che l'emergenza sanitaria Covid-19 sta apportando nelle nostre economie , sono evidentemente sempre più critiche ;

quale dovrebbero essere intesa e riconosciuta come “ un ente gestore di servizi strategici e strumentali al mantenimento degli interessi pubblici generali “ .

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Il Direttore Generale e il Commissario Straordinario (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

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'appropriatezza 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.

Ricordando che la nomina del Revisore Legale unico è avvenuta il 31/03/2020, si dichiara di aver sufficiente conoscenza in merito all'Azienda 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

Il relatore scrivente 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 della Ater di Latina _Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina _ con il bilancio consuntivo d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. A giudizio di chi scrive la Relazione sulla Gestione è coerente con il bilancio consuntivo d'esercizio della Ater di Latina _Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina _ al 31 dicembre 2020.

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 21/09/2021

Rezzini Dr. Mauro
(Revisore Legale)

