

ALLEGATO 4

ATER TERAMO -Azienda Territoriale Edilizia Residenziale-

OGGETTO: Relazione del Revisore Unico al Bilancio dell'esercizio chiuso al  
31.12.2022

**Premessa**

Il Revisore Unico, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c. [dall'art. 2477 c.c.].

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39

**Relazione sulla revisione del bilancio d'esercizio**

**Giudizio**

Ho svolto la revisione legale dell'allegato bilancio d'esercizio dell'Ater Teramo, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

***Elementi alla base del giudizio***

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione.

Sono indipendente rispetto all'Azienda in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il presente giudizio.

***Responsabilità del Direttore per il bilancio d'esercizio***



## ATER TERAMO -Azienda Territoriale Edilizia Residenziale-

Il Direttore è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che 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 dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

### ***Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.***

Gli obiettivi del sottoscritto 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 un 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 e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel 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 internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. 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;
- ho acquisito una comprensione 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 della società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;



## ATER TERAMO -Azienda Territoriale Edilizia Residenziale-

- 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;

### Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Il sottoscritto ha svolto le procedure indicate nel principio di revisione ISA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'Ater Teramo al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

### **B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

Il sottoscritto è stato nominato con Decreto n. 41/2022 del 30.12.2022 dal Presidente del Consiglio Regionale dell'Abruzzo. L'insediamento si è avuto nei primi giorni di gennaio 2023, per cui l'attività tipica del sottoscritto, di vigilanza e contabile, è stata avviata nell'annualità successiva a quella del bilancio in questione.

#### **B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.**

Per quanto concerne l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 l'attività del sottoscritto è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

I rapporti con gli organi operanti nella struttura, consiglio di Amministrazione, Funzionari e Dipendenti, sono stati ispirati alla reciproca collaborazione, nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati e nella massima trasparenza possibile.

Ho partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.



## ATER TERAMO -Azienda Territoriale Edilizia Residenziale-

Ho acquisito dall'organo amministrativo, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'azienda e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Le operazioni poste in essere dal Consiglio di Amministrazione e dall'Organo Amministrativo sono risultate conformi alla legge e allo statuto sociale e in ossequio agli indirizzi ed obiettivi stabiliti dalla Regione Abruzzo e non compromettono l'integrità del patrimonio sociale.

Ho acquisito conoscenza e ho vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche in funzione della rilevazione tempestiva di situazioni di crisi o di perdita della continuità, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho riscontrato un generale sottodimensionamento dell'organigramma aziendale, per cui si auspica un irrobustimento della struttura del personale.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non ho osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.

Non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

### **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Il Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2022, predisposto dagli uffici amministrativi dell'Ater Teramo, risulta composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto economico e dalla Nota Integrativa. La Relazione sulla Gestione, di cui all'art. 2428 del codice civile, è stata elaborata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Per quanto a conoscenza del sottoscritto, nella redazione del bilancio, non si è derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.



## ATER TERAMO -Azienda Territoriale Edilizia Residenziale-

Il Bilancio consuntivo dell'esercizio 2022 è stato redatto in conformità a quanto previsto dall'art. 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i principi contabili OIC), nonché in osservanza del regolamento di contabilità della Giunta Regionale D'Abruzzo prot. 13004 del 11/12/2000, approvato dal C.d.A. dell'Ente con delibera n.18/84 del 19/10/2001;

- è stato predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili OIC;
- è stato redatto in forma ordinaria, nonostante non siano stati superati i limiti dimensionali previsti nel primo comma dell'articolo 2435 bis del codice civile;
- è stato predisposto, per la prima volta, in conformità alla tassonomia XBRL ITCC-CI-2018-11-04, benché per l'azienda ATER tale formato non sia obbligatorio.

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico sono stati redatti in unità di Euro, senza cifre decimali, così come pure i valori riportati nella Nota Integrativa. I criteri di valutazione delle poste attive e passive sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente differenti da quelli adottati negli esercizi precedenti.

L'impostazione del progetto di Bilancio risulta corretta, conforme alla legge e non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione. L'organo amministrativo, nella redazione del Bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

I principi redazionali del Bilancio si sono basati correttamente sui concetti di prudenza, competenza, rappresentazione sostanziale, costanza nei criteri valutativi e nella prospettiva della continuità aziendale. Ai sensi dell'art. 2426, comma 6, c.c. il sottoscritto ha preso atto che non è iscritto alcun valore di avviamento nell'attivo dello stato patrimoniale.

Il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 evidenzia una perdita di euro 470.422, dopo avere effettuato ammortamenti su beni dell'Ente e accantonamenti per euro 1.121.193.

Il Bilancio di Esercizio 2022 continua ad essere influenzato dalla situazione creata dagli eventi sismici del 2016 che hanno determinato gravi danni al patrimonio edilizio dell'ATER, interessato da numerosi sgomberi con conseguente esonero per gli inquilini dall'obbligo di pagamento dei canoni di locazione e conseguenti mancati introiti che, si stimano in circa 40 mila euro mensili.

Purtroppo, come ampiamente descritto in Nota Integrativa e nella Relazione sulla Gestione, il risultato risente molto di questo mancato introito che, in una gestione ordinaria esente da fattori eccezionali, porterebbe ad un sostanziale equilibrio e ad una liquidità maggiore. A questo proposito ben si inquadrano gli sforzi concentrati sulle opere di miglioramento sismico degli edifici inagibili.

## ATER TERAMO -Azienda Territoriale Edilizia Residenziale-

Alla data di redazione del progetto di bilancio non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Il Revisore concorda con la proposta di copertura della perdita fatta in calce alla nota integrativa.

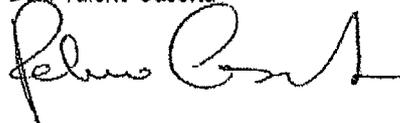
### B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta dal sottoscritto, il revisore propone l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2022, come redatto dagli uffici amministrativi dell'Ater Teramo.

Teramo, 11 ottobre 2023

Il Revisore Unico

Dott. Valerio Caserta



## Nota a Verbale C.d.A. del 12.10.2023

Il risultato negativo di bilancio che approviamo oggi e che si attesta intorno a circa 470 mila euro è il risultato di una serie di eventi di complessa gestione.

Due gli elementi più rappresentativi:

- la prima causa, nota a tutti, è rappresentata dagli eventi sismici del 24/08/2016 e successive repliche che hanno determinato gravi danni al patrimonio edilizio dell'A.T.E.R. interessato da numerosi sgomberi e conseguente esonero dall'obbligo del pagamento del canone di locazione da parte degli inquilini con diminuzione delle relative entrate pari ad € 40.000 mensili circa. Un danno consistente che ha generato e continuerà a generare per altri anni, una mole di lavoro straordinaria per il personale dipendente;
- altro fattore, imprevisto e degno di nota, è rappresentato dalla definizione della procedura giudiziaria intrapresa da un dipendente tecnico di livello "A1" per il riconoscimento della funzione dirigenziale tecnica che ha reso necessario il ricorso ad un accantonamento prudenziale di 50 mila €.

Prima di ogni considerazione è bene ricordare che, come previsto dall'art. 16 dello statuto dell'azienda, l'ATER provvede al raggiungimento dei propri scopi mediante:

- a. Canoni di locazione degli alloggi
- b. Rimborsi per spese tecniche generali relative ai programmi di edilizia residenziale pubblica
- c. Alienazione del patrimonio immobiliare
- d. Ulteriori proventi derivanti dalle attività previste dallo statuto e prefissate dal Consiglio di amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione ha più volte ragionato sulle azioni da adottare per gestire una situazione economica "critica".

Il contesto economico particolarmente complesso che il nostro territorio vive, alla luce degli eventi sismici, della pandemia e dei conflitti internazionali che hanno generato l'aumento dei costi di molti beni primari, non ci ha mai permesso di considerare la revisione dei canoni di locazione degli alloggi.

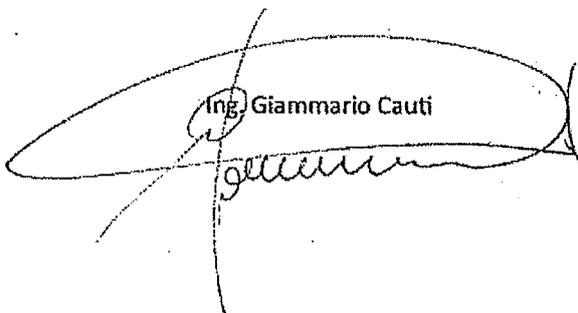
Inoltre, il personale dell'ente – in numero limitato, come in precedenza sottolineato - è stato investito di una mole di lavoro straordinaria che non ha consentito di poter lavorare sui progetti (anche quelli del sisma) per poter ricevere i "rimborsi per spese tecniche generali" né ha consentito di concentrare la necessaria attenzione sulla predisposizione delle procedure finalizzate all'alienazione del patrimonio immobiliare.

Non si dimentichi, infine, che nel corso dell'anno 2022 il Consiglio di Amministrazione ha dovuto operare spesso in assenza, per malattia, dell'allora Direttore Maria Cianci fino ad arrivare, lo scorso gennaio, alla presa d'atto del Verbale del Collegio Medico-Legale della Asl Teramo con il quale è stata riconosciuta la sussistenza dell'inabilità assoluta e permanente all'attività lavorativa della Dott.ssa Cianci stessa.

Tutto ciò ha portato l'Azienda, per tramite del Presidente del Consiglio di Amministrazione – Dott.ssa Maria Ceci, ad avanzare, presso gli enti sovraordinati di riferimento, periodiche richieste di contributo finalizzate a ripristinare il necessario equilibrio economico-finanziario dell'ATER.

Teramo, 12/10/2023



  
Ing. Giammario Cauti

