

**Relazione del Revisore Unico al Bilancio dell'esercizio chiuso al
31.12.2025**

Premessa

Il Revisore Unico, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, 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 2025, 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 2025, 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 2025 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 2025 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.

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

Per quanto concerne l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 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 potuto riscontrare una criticità importante in ordine al rispetto della scadenza di approvazione dei bilanci nonostante solleciti da parte dell'Ente Regionale.

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.

Dopo averlo segnalato già l'anno passato, 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 2025, 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.

ATER TERAMO -Azienda Territoriale Edilizia Residenziale-

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.

Il Bilancio consuntivo dell'esercizio 2025 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 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 2025 evidenzia una perdita di euro 2.060.479, dopo avere effettuato ammortamenti su beni dell'Ente e accantonamenti per euro 2.672.846.

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE A.T.E.R.

Bilancio al 31/12/2025

Conto CEE	Decodifica	Descrizione	Eserc. 2025	Eserc. 2024	Differenza	%
A 000000	A	STATO PATRIMONIALE - ATTIVO				
AB000000	B	IMMOBILIZZAZIONI				
AB010000	I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI				

ATER TERAMO -Azienda Territoriale Edilizia Residenziale-

AB010100	1	Immobilizzazioni Immateriali	259.998,54	259.998,54	0,00	0,00
AB010200	2	-Fondo ammort. immob. immateriali	-197.320,27	-190.223,04	-7.097,23	3,73
AB010000	I	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	62.678,27	69.775,50	-7.097,23	-10,17
AB020000	II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI				
AB020100	1	Immobilizzazioni materiali	122.984.994,15	122.557.330,00	427.664,15	0,34
AB020200	2	-Fondo ammort. immob. materiali	-10.471.917,78	-9.461.966,38	-1.009.951,40	10,67
AB020000	II	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	112.513.076,37	113.095.363,62	-582.287,25	-0,51
AB030000	III	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	1.299.681,95	1.277.495,46	22.186,49	1,73
AB000000	B	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	113.875.436,59	114.442.634,58	-567.197,99	-0,49
AC000000	C	ATTIVO CIRCOLANTE				
AC020000	II	CREDITI (Attivo circolante):				
AC020100	1	Esigibili entro esercizio	18.738.028,13	15.009.070,62	3.728.957,51	24,84
AC020200	2	Esigibili oltre esercizio	31.856.303,68	32.367.402,51	-511.098,83	-1,57
AC020000	II	TOTALE CREDITI (Attivo circolante):	50.594.331,81	47.376.473,13	3.217.858,68	6,79
AC040000	IV	DISPONIBILITA' LIQUIDE	4.483.713,53	13.605.645,34	-9.121.931,81	-67,04
AC000000	C	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	55.078.045,34	60.982.118,47	-5.904.073,13	-9,68
AD000000	D	RATE E RISCONTI	52.748,09	9.164,53	43.583,56	475,56
A 000000	A	TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	169.006.230,02	175.433.917,58	-6.427.687,56	-3,66
P 000000	P	STATO PATRIMONIALE - PASSIVO				
PA000000	A	PATRIMONIO NETTO				
PA010000	I	Capitale	10.607,25	10.607,25	0,00	0,00
PA030000	III	Riserve di rivalutazione	31.044,27	31.044,27	0,00	0,00
PA040000	IV	Riserva legale	4.292,15	4.292,15	0,00	0,00
PA070000	VII	Altre riserve:				
PA070000a	a	Riserva straordinaria	77.321.496,72	73.861.277,81	3.460.218,91	4,68
PA070000b	b	Fondo plusv.rinviate art.86 T.U.	649.250,08	649.250,08	0,00	0,00
PA070000o	o	Riserva non distribuibile ex art. 2426	97.054,13	97.054,13	0,00	0,00
PA070000v	v	Altre riserve di capitale	15.229.363,70	15.168.947,09	60.416,61	0,39
PA070000z	z	Altre riserve di utili	265.510,93	218.152,46	47.358,47	21,70
PA070000	VII	TOTALE Altre riserve:	93.562.675,56	89.994.681,57	3.567.993,99	3,96
PA090000	IX	Utile (perdita) dell' esercizio	-2.060.479,34	47.358,47	-2.107.837,81	-4.450,81
PA000000	A	TOTALE PATRIMONIO NETTO	91.548.139,89	90.087.983,71	1.460.156,18	1,62
PB000000	B	FONDI PER RISCHI E ONERI	2.378.766,41	743.742,18	1.635.024,23	219,83
PC000000	C	TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAV. SUB.	832.750,64	790.064,32	42.686,32	5,40
PD000000	D	DEBITI				
PD000100	1	Esigibili entro l'esercizio	7.201.956,88	13.132.147,54	-5.930.190,66	-45,15
PD000200	2	Esigibili oltre l'esercizio	2.599.415,99	2.672.217,53	-72.801,54	-2,72
PD000000	D	TOTALE DEBITI	9.801.372,87	15.804.365,07	-6.002.992,20	-37,98



ATER TERAMO -Azienda Territoriale Edilizia Residenziale-

PE000000	E	RATEI E RISCONTI	64.445.200,21	68.007.762,30	-3.562.562,09	-5,23
P 000000	P	TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	169.006.230,02	175.433.917,58	-6.427.687,56	-3,66
E 000000	E	CONTO ECONOMICO				
EA000000	A	VALORE DELLA PRODUZIONE				
EA000100	1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.483.924,70	1.330.943,60	152.981,10	11,49
EA000400	4	Incrementi immobilizz. per lavori interni	48.394,31	13.833,84	34.560,47	249,82
EA000500	5	Altri ricavi e proventi				
EA000500a	a	Altri ricavi e proventi	176.080,92	556.195,17	-380.114,25	-68,34
EA000500b	b	Contributi in c/esercizio	4.128.039,90	5.486.895,97	-1.358.856,07	-24,76
EA000500	5	TOTALE Altri ricavi e proventi	4.304.120,82	6.043.091,14	-1.738.970,32	-28,77
EA000000	A	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	5.836.439,83	7.387.868,58	-1.551.428,75	-20,99
EB000000	B	COSTI DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)				
EB000600	6	costi per materie prime,suss.,di cons.e merci	3.225,36	3.522,43	-297,07	-8,43
EB000700	7	costi per servizi	4.153.351,23	4.964.160,05	-810.808,82	-16,33
EB000800	8	costi per godimento di beni di terzi	1.600,57	1.464,26	136,31	9,30
EB000900	9	costi per il personale:				
EB000900a	a	salari e stipendi	529.621,63	562.732,41	-33.110,78	-5,88
EB000900b	b	oneri sociali	93.948,78	109.097,28	-15.148,50	-13,88
EB000900c	c	trattamento di fine rapporto	43.141,29	46.292,42	-3.151,13	-6,80
EB000900	9	TOTALE costi per il personale:	666.711,70	718.122,11	-51.410,41	-7,15
EB001000	10	ammortamenti e svalutazioni:				
EB001000a	a	ammort. immobilizz. immateriali	7.097,23	8.557,07	-1.459,84	-17,06
EB001000b	b	ammort. immobilizz. materiali	1.009.951,40	1.014.314,14	-4.362,74	-0,43
EB001000d1	d1	svalutaz. crediti (attivo circ.)	50.000,00	160.000,00	-110.000,00	-68,75
EB001000d	d	TOTALE svalutaz. crediti(att.circ.) e disp.liq.	50.000,00	160.000,00	-110.000,00	-68,75
EB001000	10	TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	1.067.048,63	1.182.871,21	-115.822,58	-9,79
EB001200	12	accantonamenti per rischi	1.600.000,00	115.595,10	1.484.404,90	1.284,14
EB001300	13	altri accantonamenti	5.797,01	11.107,42	-5.310,41	-47,80
EB001400	14	oneri diversi di gestione	353.129,17	248.950,26	104.178,91	41,84
EB000000	B	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (attività ord.)	7.850.863,67	7.245.792,84	605.070,83	8,35
	A-B	DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	-2.014.423,84	142.075,74	-2.156.499,58	-1.517,85
EC000000	C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
EC001600	16	Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)				
EC001600d4	d4	da altri	6.023,93	11.355,24	-5.331,31	-46,95
EC001600d	d	TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti:	6.023,93	11.355,24	-5.331,31	-46,95
EC001600	16	TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	6.023,93	11.355,24	-5.331,31	-46,95
EC001700	17	interessi e altri oneri finanziari da:				
EC001700d	d	debiti verso banche	69.328,39	106.184,62	-36.856,23	-34,70
EC001700	17	TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	69.328,39	106.184,62	-36.856,23	-34,70

ATER TERAMO -Azienda Territoriale Edilizia Residenziale-

EC001702	17-bis	Utili e perdite su cambi	0,00	0,00	0,00	
EC000000	15+16-17+17b	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-63.304,46	-94.829,38	31.524,92	-33,24
ED000000	D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
ED001800	18	Rivalutazioni:				
ED001800b	b	di immobilizz. finanz. non partecip.	17.248,96	18.817,11	-1.568,15	-8,33
ED001800	18	TOTALE Rivalutazioni:	17.248,96	18.817,11	-1.568,15	-8,33
ED000000	18-19	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	17.248,96	18.817,11	-1.568,15	-8,33
EE000000	E	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI				
EE000000	20-21	TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0,00	0,00	0,00	
E 000000	A-B+C+D+E	TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-2.060.479,34	66.063,47	-2.126.542,81	-3.218,93
EE002200	22	Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate				
EE002200a	a	Imposte correnti	0,00	18.705,00	-18.705,00	-100,00
EE002200	22	TOT. Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate	0,00	18.705,00	-18.705,00	-100,00
EE002300	23	Utile (perdite) dell'esercizio	-2.060.479,34	47.358,47	-2.107.837,81	-4.450,81
		Risultato d'esercizio	-2.060.479,34	47.358,47		

Particolare attenzione va posta nei confronti dei ricavi d'esercizio, in robusto aumento nel corso dell'esercizio 2025, con un trend positivo negli ultimi 5 anni, ma ben lungi da raggiungere i livelli pre-sisma del 2016. L'evento di quell'anno rappresenta ancora uno spartiacque devastante per l'Ente, che ha prodotto e continua a produrre, un impatto pesante sui bilanci annuali.

RICOGNIZIONE SU RICAVI DA CANONI DI LOCAZIONE DAL 2015 AL 2025											
	BILANCIO CONSUNTIVO 2015	BILANCIO CONSUNTIVO 2016	BILANCIO CONSUNTIVO 2017	BILANCIO CONSUNTIVO 2018	BILANCIO CONSUNTIVO 2019	BILANCIO CONSUNTIVO 2020	BILANCIO CONSUNTIVO 2021	BILANCIO CONSUNTIVO 2022	BILANCIO CONSUNTIVO 2023	BILANCIO CONSUNTIVO 2024	BILANCIO CONSUNTIVO 2025
TOTALE RICAVI CANONI DI LOCAZIONE	€ 1.849.490,00	€ 1.712.414,00	€ 1.381.414,00	€ 1.343.798,00	€ 1.339.495,00	€ 1.272.749,00	€ 1.244.948,00	€ 1.254.861,00	€ 1.302.078,00	€ 1.330.944,00	€ 1.483.925,00
DIFFERENZA SUL 2015	- €	- 137.076,00 €	- 468.076,00 €	- 505.692,00 €	- 509.995,00 €	- 576.741,00 €	- 604.542,00 €	- 594.629,00 €	- 547.412,00 €	- 518.546,00 €	- 365.565,00 €
CONTRIBUTO IN CONTO ESERCIZIO					400.000,00 €	375.823,00 €	131.623,00 €			400.000,00 €	
CONTRIBUTO EFFETTIVO PER IL 2020 CON STORNO EFFETTIVO A SOPRAVVIVENENZE 2021 →						244.200,00 €					

ATER TERAMO -Azienda Territoriale Edilizia Residenziale-

Rendiconto Finanziario Indiretto al 31/12/2025

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)	31/12/2025	31/12/2024
Utile (perdita) dell'esercizio	-2.060.479	47.358
Imposte sul reddito	0	18.705
Interessi passivi/(attivi)	63.304	94.830
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-1.997.175	160.893
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.698.938	46.292
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.017.049	1.022.871
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	286.703
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.715.987	1.355.866
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	718.812	1.516.759
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-373.429	-285.599
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-997.760	1.522.270
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-43.583	-14.012.610
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-3.562.562	0
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	-6.097.788	9.447.738
Totale variazioni del capitale circolante netto	-11.075.122	-3.328.201
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	-10.356.310	-1.811.442
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-63.304	-94.829
(Utilizzo dei fondi)	1.635.024	176.248
Totale altre rettifiche	1.571.720	81.419
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-8.784.590	-1.730.023
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-736.368	-699.559
Disinvestimenti	308.704	20.017
Immobilizzazioni immateriali		
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	-22.187	-19.444

ATER TERAMO -Azienda Territoriale Edilizia Residenziale-

Attività finanziarie non immobilizzate		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-449.851	-698.986
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	185.310	-12.709
(Rimborso finanziamenti)	-72.801	-71.638
Mezzi propri		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	112.509	-84.347
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-9.121.932	-2.513.356
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	13.604.983	16.116.665
Danaro e valori in cassa	662	2.336
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	13.605.645	16.119.001
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.483.339	13.604.983
Danaro e valori in cassa	374	662
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.483.713	13.605.645

La causa principale della situazione di crisi finanziaria in cui versa l'Azienda va ricondotta principalmente alla riduzione dei corrispettivi derivanti dai canoni di locazione e, in misura minore, all'iscrizione a bilancio delle spese tecniche generali (sia come maggior ricavo, sia come maggiore incidenza sulla liquidità).

E' fondamentale che, l'azione intrapresa, di monetizzazione dei crediti verso l'utenza sia sistematica ed inesorabile, considerando che la morosità per il 2025 si attesta in € 3.238.334.

Il trend, già osservato negli anni precedenti, dei mancati introiti deve necessariamente subire una inversione di tendenza. In più diventa imprescindibile il recupero di tutti gli alloggi aziendali.

A tal proposito sarebbe opportuno per l'Azienda di non dare corso a nuovi investimenti se non in presenza di contributi esterni, così come a destinare risorse alla manutenzione straordinaria solo se sostenuta da fondi regionali. La gestione patrimoniale è orientata a favorire l'alienazione del patrimonio non strategico o la sua valorizzazione alternativa, così da contribuire, attraverso le somme introitate, alla progressiva riduzione dell'indebitamento.

Sotto il profilo dei costi di produzione si registra un miglioramento consistente nei costi del personale, mentre risultano in aumento quasi tutte le altre componenti della spesa. Condivisibile il ricorso all'aumento degli accantonamenti per rischi, soprattutto per le spese legali per controversie che potrebbe sembrare esagerato (€ 1.600.000) ma che, in buona sostanza, rappresenta una esigenza diventata prudenzialmente imprescindibile. Ciò necessariamente va ad incidere in maniera pesante sul risultato d'esercizio. Corrette risultano le imputazioni ai capitoli dei Proventi ed Oneri Finanziari, iscritti in base alla competenza economico-temporale.

Giusta la valorizzazione delle Rettifiche di valore delle attività e passività finanziarie effettuata nell'anno. Ovviamente non valorizzate le imposte sul reddito d'esercizio.

Il sottoscritto, infine, concorda con la proposta di copertura della perdita d'esercizio con la riserva straordinaria.



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.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta dal sottoscritto, e constatando la veridicità e correttezza delle informazioni fornite dal Bilancio d'Esercizio chiuso al 31.12.2025 e dai suoi documenti obbligatori allegati, il Revisore propone l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2025, come redatto dagli uffici amministrativi dell'Ater Teramo.

Teramo, 20 luglio 2026

Il Revisore Unico

Dott. Valerio Caserta



