

**ATER Azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica della
Provincia di Roma**

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
Al Bilancio di previsione dell'esercizio 2021
al sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale



Al Commissario Straordinario.

Il Collegio ha ricevuto in data 14 aprile 2021 il documento relativo al Bilancio di Previsione dell'esercizio 2021, contenente la seguente documentazione:

- a) Conto economico previsionale anno 2021
- b) Relazione al bilancio di previsione redatta dal Commissario Straordinario
- c) Relazione al bilancio di previsione redatta dal Direttore Generale
- d) Analisi dei flussi finanziari 2020.

In via preliminare il Collegio dei revisori, ai fini della formulazione della propria relazione accompagnatoria al bilancio di previsione (budget), prende in riferimento la normativa disciplinata dallo Statuto.

Innanzitutto, si rileva il ritardo nella predisposizione e conseguente adozione del documento contabile rispetto ai termini previsti dall'art. 22 dello Statuto, che prevedono che il bilancio di previsione annuale "deve pervenire alla Giunta Regionale entro il 30 novembre dell'anno precedente a quello cui si riferisce".

L'Art. 22 dello Statuto al punto 4 statuisce: "Il Collegio dei Revisori esprime il proprio parere sulla conformità del Bilancio di Previsione alla normativa vigente. La relazione del collegio dei revisori deve essere depositata presso la sede dell'Azienda almeno quindici giorni prima della data fissata per l'adozione".

Il Collegio dei revisori in adempimento alla predetta disposizione, presenta la propria relazione accompagnatoria al bilancio di previsione per l'esercizio 2021, depositandola presso la sede.

Il Collegio fa, quindi, riferimento alle norme in materia di bilancio previsionale contenute nel Regolamento di Contabilità adottato ed aggiornato con delibera del C.d.A n. 2/7 del 19.12.2012.

Il regolamento di contabilità, in base al quale si è proceduto alla relativa formulazione, prevede agli articoli 3,4,5 e 6 le modalità di predisposizione del bilancio di

previsione, specificando che lo stesso contenga il conto economico di previsione e la situazione patrimoniale finanziaria, oltre al preventivo di cassa.

Inoltre, all'art.7 "Allegati al bilancio di previsione" si stabilisce che il bilancio di previsione sia corredato dalla:

1. Relazione del Presidente (In questo caso il Commissario Straordinario) che in riferimento al contesto legislativo, economico e sociale, illustra le scelte che hanno presieduto alla formazione del bilancio ed il loro collegamento con le linee programmatiche e gli obiettivi pluriennali.

2. Relazione del Direttore Generale.

Il Collegio esamina innanzitutto la Relazione prospettica del Commissario Straordinario ing. Giuseppe Zaccariello, che è stato confermato nella carica con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00063 del 26 marzo 2021. La relazione fa riferimento alle 13 linee guida aziendali, tracciate dal Commissario Straordinario con delibera commissariale n° 4 del 24.2.2021, che definisce gli obiettivi strategici e gli indirizzi programmatici per il 2021.

Il Collegio intende invitare il management aziendale a perseguire gli obiettivi fissati dal Commissario Straordinario, con particolare attenzione alle seguenti linee programmatiche:

- Interruzione della prescrizione;
- recupero della morosità;
- monitoraggio degli interventi di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico, di nuova costruzione e di completamento finanziati dalla Regione Lazio;
- contrazione delle spese, non solo in relazione a quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio immobiliare che rappresentano la parte più rilevante, ma anche con riferimento ad ogni spesa della corrente gestione aziendale.

Preso atto delle linee programmatiche adottate dal Commissario Straordinario, il Collegio è passato poi alla disamina della relazione del Direttore Generale, in via preliminare rileva che il bilancio previsionale si limita a riportare i dati previsionali di Conto Economico, essendo privo, quindi, dei dati inerenti allo Stato Patrimoniale, così



come invece prescrive lo Statuto, richiamando in materia gli art. 2423, 2423bis, 2423 ter, 2424 e 2425 del Codice Civile.

Ciò premesso, il Collegio passa all'esame del conto economico preventivo 2021, la cui elaborazione è conforme a quanto prescritto e dalla quale si riscontra innanzitutto la tabella di raffronto tra i numeri di consuntivo 2019, i dati previsionali del 2021 e quelli del 2020 e i dati di preconsuntivo 2020, tenendo presente per il confronto tra detti anni è fortemente influenzato, rispetto ai dati consuntivi 2019, dagli effetti provocati dalla pandemia COVID-19, ancora in corso nell'anno 2021.


Il Collegio verifica che il valore della produzione (euro 21.705.000) resta in linea con i dati degli anni precedenti e per euro 16.600.000 è composto dalle entrate dei canoni di locazione e per euro 2.755.000 dai ricavi per servizi a rimborso. Per quanto riguarda queste due tipologie di entrate il Collegio raccomanda la massima attenzione alla riscossione dei canoni ed al recupero dei costi generali su servizi a rimborso.

In merito poi ai costi della produzione ammontanti ad euro 20.585.439, si evidenzia che aumentano di circa euro 700.000, rispetto al dato previsionale 2020 e di circa euro 2.770.000 rispetto al dato preconsuntivo 2020.

Tale incremento dei costi è sostanzialmente attribuibile ai costi per servizi, oltre che in minor parte al costo degli accantonamenti al fondo rischi ed oneri.

All'interno della categoria dei costi per servizi (euro 8.181.581), sono ricomprese le manutenzioni per interventi urgenti e non differibili per circa 2.250.000 e i costi per servizi a rimborso (quindi ribaltati pro quota agli inquilini) per euro 4.443.000, stimati in aumento rispetto al precedente esercizio. Il raffronto i dati dell'esercizio precedente, evidenzia un incremento di circa 400.000 rispetto al dato preventivo 2020, ma un decremento di circa 2.400.000 rispetto al dato consuntivo del 2020, anno fortemente caratterizzato dall'inattività forzata dovuta agli eventi catastrofici della pandemia; pertanto, si ritiene che la stima in aumento dei costi per servizi sia giustificata dalla ripresa nel corso del 2021 degli interventi di manutenzioni sul patrimonio edilizio.

I costi del personale sono in linea con il dato preventivo 2020, che nella proiezione a consuntivo tiene conto degli effetti dello smart working applicato al personale dipendente in adempimento a quanto previsto dalla normativa emergenziale per la pandemia COVID-19.



L'accantonamento al fondo rischi ed oneri ammonta ad euro 1.590.000, di contro ad euro del preventivo 2020 ed euro 1.510.000 del dato preconsuntivo 2020: per la gran parte, euro 950.000, si riferisce all'accantonamento delle quote IMU/TASI, e per euro 360.000 alle sanzioni che arriveranno per le imposte IRRES ed IRAP non pagate negli anni precedenti.

La svalutazione dei crediti è stata fatta applicando alla quota annua di accantonamento il coefficiente fiscale, tenuto conto che, in sede di bilancio consuntivo, i crediti vengono appostati in bilancio al netto della svalutazione calcolati secondo criteri storici, già validati in sede di bilancio consuntivo.

La differenza tra il valore ed i costi della produzione determina un risultato positivo come dato preventivo 2021 di euro 1.119.561, che registra una diminuzione di oltre euro 500.000 rispetto al dato previsionale 2020 e di circa euro 2.700.000 rispetto al dato consuntivo 2020.

L'incidenza della gestione finanziari (euro - 524.000) e le imposte dell'esercizio (euro 608.142) determinano una perdita previsionale 2021 di euro 12.581,00.

In relazione a quanto statuito dall'art. 5 del regolamento di contabilità si evidenzia quindi che il conto economico preventivo tende sostanzialmente al pareggio e risulta in equilibrio anche con l'imputazione in bilancio degli oneri derivanti dall'IMU e dal calcolo delle imposte.

L'analisi dei dati del conto economico previsionale viene riproposta anche con una riclassificazione degli stessi denominata "CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO", che consente di apprezzare il diverso impatto in termini di risultato economico, prodotto dalla gestione caratteristica, rispetto a quello della gestione straordinaria.

Infatti, mettendo a confronto i ricavi derivanti dalla gestione operativa relativa ai soli affitti residenziali e commerciali, con i costi ordinari inerenti tale attività, si determina un Margine Operativo Lordo (MOL) positivo di euro 4.289.461, che, esprime la capacità dell'Azienda di coprire con i ricavi correnti i costi di diretta imputazione della gestione tecnico amministrativa del patrimonio immobiliare.



Il MOL, come sopra espresso, viene poi decurtato degli ammortamenti e svalutazioni e degli accantonamenti al fondo rischi ed oneri, generando così un reddito operativo negativo della gestione caratteristica pari ad euro - 1.230.439.

Tale risultato negativo viene quindi recuperato dalla gestione accessoria, - relativa alla dismissione del patrimonio immobiliare ed ai contributi regionali per le opere di manutenzione straordinaria e nuove costruzioni a recupero edilizio, - che, assorbendo anche il risultato negativo della gestione finanziaria, determina un utile ante imposte di circa euro 595.000, che depurato delle imposte dell'esercizio, concluda la perdita previsionale 2021 stimata in euro 12.581.

In virtù di quanto sopra evidenziato, il Collegio, registrando la difficoltà di determinare l'equilibrio di bilancio con la sola gestione caratteristica, consiglia al management aziendale, di verificare per l'anno 2021 trimestralmente l'andamento dei fatti gestori rapportandoli ai dati previsionali.

Infine, il Collegio prende in esame la previsione dei flussi finanziari 2021, riassunta con il prospetto "RICLASSIFICAZIONE FINANZIARIA DEL CONTO ECONOMICO" che rappresenta il saldo netto di cassa previsto alla data del 31.12.2021 e che risulta in equilibrio tra pagamenti e riscossioni, rilevando addirittura un avanzo finanziario derivante dalla gestione corrente.

Il Collegio ritiene che il suddetto prospetto non sia esauriente e quindi non idoneo ad interpretare con chiarezza i flussi finanziari stimati in entrata ed uscita non solo rispetto alle previsioni del conto economico precedentemente rappresentato, ma anche in relazione agli impegni finanziari rappresentati nello stato patrimoniale del bilancio consuntivo. Infatti, si segnala che il suddetto avanzo finanziario non tiene conto dell'indebitamento aziendale precedente al 2021, per fronteggiare il quale l'Azienda non può ricorrere ai flussi di cassa della corrente gestione, ma dovrà ricorrere a fonti alternative di finanza.

Pertanto, sulla scorta dei dati esposti, il Collegio non è in grado di valutare con un sufficiente grado di attendibilità la congruità e sostenibilità della stima del presunto avanzo finanziario di euro 5.627.419, invitando in tal senso il management aziendale a fornire quanto prima una rappresentazione più adeguata dei flussi finanziari previsionali.



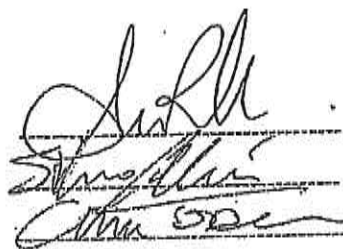
Tutto quanto innanzi premesso e tenuto conto delle osservazioni e raccomandazioni formulate, ritenute attendibili e veritiere le previsioni di cui ai documenti allegati, il Collegio esprime parere favorevole al bilancio di previsione 2021, così come elaborato nella relazione del Direttore Generale.

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Dott. Andrea Pirrottina

Dott. Stefano Galliani

Dott. Antonio Tosoni

Three handwritten signatures are written over three horizontal lines. The top signature is the most prominent and appears to be 'A. Pirrottina'. The middle signature is less legible but appears to be 'S. Galliani'. The bottom signature is also less legible but appears to be 'A. Tosoni'.