

22 MAR. 2022

POSTA IN ARRIVO
PROTOCOLLO N. 12

ATER

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

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
Al bilancio di previsione dell'esercizio 2022
ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale

A.T.E.R. Provincia di ROMA
DIREZIONE GENERALE

22 MAR. 2022

POSTA IN ENTRATA
Prot. N. 20

Al Commissario Straordinario.

Il Collegio ha ricevuto in data 8 marzo 2022 il documento relativo al bilancio di previsione dell'esercizio 2022, contenente la seguente documentazione:

- a) Conto economico previsionale anno 2022;
- b) Relazione al bilancio di previsione redatta dal Commissario Straordinario;
- c) Relazione al bilancio di previsione redatta dal Direttore Generale contenente l'analisi dei flussi finanziari 2022;

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

In merito, 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 stabilisce: "Il Collegio dei Revisori esprime il proprio potere 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, pertanto, in adempimento alla predetta disposizione, presenta la propria relazione accompagnatoria al bilancio di previsione per l'esercizio 2022, 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 CdA n. 277 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

1

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.

Tutto ciò premesso, 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. T00184 del 27 settembre 2021. La relazione specifica che il bilancio previsionale 2022 fa riferimento alle linee guida aziendali, tracciate dal Commissario Straordinario con delibera commissariale n. 4 del 24.2.2021, tra le quali si segnalano le seguenti, al fine di raccomandarne la puntuale attuazione nel corso dell'esercizio 2022:

- recupero della morosità, anche attraverso l'affidamento del recupero all'Agenzia della Riscossione per i canoni non di "fascia protetta"; per questi ultimi si attueranno dalle azioni selezionate di sensibilizzazione sul territorio tramite i Sindaci dei vari Comuni;
- conclusione delle attività contabili per la rendicontazione delle spese già sostenute dall'Azienda per l'esecuzione dei lavori di manutenzione finanziati dalla Regione Lazio, al fine di recuperare liquidità attraverso l'incasso dei crediti derivanti dalla realizzazione delle suddette opere;
- efficientazione del piano vendite, con particolare attenzione al piano di cessione per alloggi di levato pregio;
- 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;
- implementazioni di tutte le procedure ed attività amministrative e tecniche finalizzate allo sfruttamento dei bonus edilizi di vario tipo, attualmente messi in

campo dallo Stato per il recupero e l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare gestito dall'Ente.

Inoltre, nella relazione, rifacendosi a quanto già evidenziato dal Collegio dei revisori nel corso delle consuete verifiche infrannuali, viene fatto espresso richiamo alla urgente necessità di implementare un piano di risanamento aziendale che preveda, tra le altre misure, la ristrutturazione a lungo termine del debito complessivo al fine di garantire la continuità aziendale nel medio/lungo periodo.

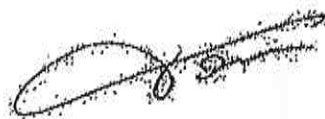
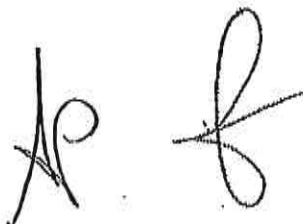
Preso atto della relazione del Commissario Straordinario, il Collegio è passato poi alla disamina del Conto Economico Previsionale e della relazione del Direttore Generale, rilevando in via preliminare che nel bilancio previsionale non sono esposti dati inerenti allo Stato Patrimoniale, così come invece prescrive lo Statuto, richiamando in materia gli art. 2423, 2423bis, 2423ter, 2424 e 2425 del Codice Civile.

Ciò premesso, il Collegio passa all'esame del conto economico preventivo 2022, la cui elaborazione è conforme a quanto prescritto e dalla quale si riscontra innanzitutto la tabella di raffronto tra i numeri di consuntivo 2020, i dati di preconsuntivo 2021 e i dati previsionali del 2021 e quelli del 2022, tenendo presente che le annualità 2020 e 2021, sono state in parte influenzate dagli effetti provocati dalla pandemia COVID-19, ancora in corso nella prima parte del corrente anno 2022.

Il Collegio verifica che il valore della produzione (euro 22.468.000) resta in linea con il dato preconsuntivo 2021 (euro 22.900.000) ed è composto per euro 16.800.000 dalle entrate dei canoni di locazione e per euro 3.110.000 dai ricavi per servizi a rimborso. Per quanto riguarda queste due tipologie di entrate, che rappresentano la quasi totalità del valore dei ricavi aziendali, il Collegio ribadisce e raccomanda di adottare tutte le procedure e gli strumenti che consentano la massima efficacia nella riscossione dei canoni e dei costi generali su servizi a rimborso.

In merito poi ai costi della produzione ammontanti ad euro 20.937.750, si evidenzia che sono in linea con il dato previsionale 2021 (20.585.439), ma diminuiscono di circa 1.500.000 euro rispetto al dato preconsuntivo 2021 (22.359.500).

I costi per servizi, che ammontano ad euro 8.560.780, sono previsti in leggero incremento (+ euro 879.205) con il dato previsionale 2021, considerando compresi tra questi le manutenzioni finanziate direttamente dall'Azienda (euro 2.200.000) ed i costi



per i servizi a rimborso (circa 4.444.000), oltre che in minor parte al costo degli accantonamenti al fondo rischi ed oneri.

Il dato previsionale 2022 del costo dei servizi è notevolmente maggiore rispetto al dato preconsuntivo del 2021 (+ 3.676.000), anno ancora fortemente caratterizzato dall'inattività forzata dovuta agli eventi della pandemia COVID-19; pertanto, la stima in aumento dei costi per servizi è giustificata dal ritorno a regime delle attività generali dell'Azienda ed in particolare degli interventi di manutenzione sul patrimonio edilizio. In particolare si evidenzia che il dato previsionale delle spese per servizi 2021 ammonta ad € 8.151.580 con una differenza rispetto al preconsuntivo 2021, calcolato sulla base del trend della situazione economica al 30/07/2021, di € 3.267.580 (ovvero 8.151.580 - 4.884.000). Ad oggi la situazione contabile al 31.12.2021 presenta una spesa per servizi pari ad € 5.593.991 ancora in fase di assestamento. Ciò è dovuto in gran parte a fatture pervenute nell'ultimo trimestre del 2021 e nella prima parte del 2022 (fatture da ricevere per il 2021). La differenza tra i dati previsionali 2021 con i dati consuntivi al 31.12.2021 risulta pertanto ridotta ad € 2.557.589 ed è riconducibile principalmente alle seguenti voci:

- Spese per manutenzioni autofinanziate. Le spese previste per un importo di 2.250.000, considerando anche le spese per manutenzioni in alloggi in condominio, rilevano fatture per un importo di € 452.457. La differenza di € 1.797.543 è dovuta, come già detto, alla difficile situazione aggravata dall'emergenza Covid che ha avuto effetti significativi nel mercato dell'edilizia.

- Spese per servizi a rimborso. Evidenziano costi per € 3.931.634 a fronte di una previsione 2021 di € 4.443.997 con un risparmio di € 512.363 salvo fatture da ricevere.

In merito ai costi del personale si segnala che gli stessi sono stimati in leggera diminuzione rispetto al dato consuntivo 2021 (-47.000), secondo le seguenti circostanze comunicate direttamente dal Direttore Generale:

La riduzione del costo del personale per il 2022 è determinata dalla cessazione del rapporto di lavoro di n. 3 unità di livello apicale e nello specifico: n. 2 in area A, n. 1 in Area Q e n. 1 Dirigente Tecnico cessati nel corso dell'anno 2021. La disponibilità del corrispondente risparmio è stata utilizzata in quota parte per la riqualificazione del personale come disposto con Deliberazione Commissariale n. 03 del 20.01.2022.



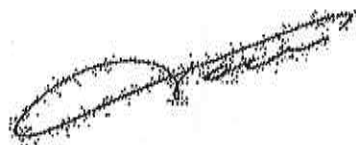
Inoltre, per l'anno 2022 il risparmio della spesa del personale è stimato sulla base dei seguenti eventi: collocazione in quiescenza nel corso dell'anno di n. 2 unità; trasferimento in posizione di comando di n. 2 unità per l'anno 2022; minor costo, a partire dal mese di marzo 2022, dovuto al trasferimento all'INRS dell'onere delle prestazioni a sostegno del reddito e delle detrazioni per i figli a carico; richiesta di riduzione dell'orario lavorativo per n. 2 dipendenti, con conseguente diminuzione del relativo costo pro-capite.

Contribuisce parzialmente a registrare l'aumento del costo del personale la suddetta Deliberazione Commissariale n. 03 del 20.01.2022, dove è stato altresì previsto l'avvio, presumibilmente entro la fine del 2022, di una procedura selettiva finalizzata all'assunzione di n. 25 unità di cui n. 2 in Area C, n. 10 in Area B e n. 3 in Area A, il cui maggior costo andrà a regime nell'anno 2023 e pertanto inciderà solo in modo residuale nel 2022 e comunque inferiore rispetto ai risparmi di cui sopra.

Infine, si segnala che con Deliberazione Commissariale n. 08 del 07.03.2022, è stato inoltre avviato l'iter per l'assunzione a tempo determinato di una figura dirigenziale da destinare al Servizio Tecnico. Anche in questo caso si stima che detta procedura avvii termine entro la fine del 2022, e che pertanto il relativo costo grava in quota residuale sul budget qui in esame.

L'accantonamento al fondo rischi ed oneri ammonta ad euro 1.850.500, di contro ad euro del preventivo 2020 ed euro 1.770.000 del dato preconsuntivo 2021; per la gran parte, euro 950.000, si riferisce all'accantonamento delle quote IMU/TASI; il restante importo è così suddiviso:

- per euro 725.000 alla quota di accantonamento al fondo plusvalenze da reinvestire pari al 10% dell'importo delle plusvalenze da cessioni immobili stimata in euro 725.000 per il 2022 ed appostate tra gli altri proventi del valore della produzione;
- per euro 140.000 per l'accantonamento delle imposte di registro sui rinnovi dei contratti di locazione;
- per euro 100.000 per la stima delle sanzioni applicabili agli omessi versamenti delle imposte dirette (IRES e IRAP) relative ad anni precedenti;
- euro 297.000 per interessi maturandi sulle cartelle esattoriali in riscossione;
- euro 351.000 per costi legali ed interessi stimati sui contenziosi in itinere con i fornitori.



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 già appostati in bilancio al netto della svalutazione calcolati secondo criteri storici, validati nella metodologia applicata nei precedenti esercizi.

La differenza tra il valore ed i costi della produzione determina un risultato positivo come dato preventivo 2022 di euro 1.530.250, che registrerà un incremento di oltre euro 400.000 rispetto al dato previsionale 2021 e di circa euro 1.000.000 rispetto al dato consuntivo 2021.

L'incidenza della gestione finanziaria (euro - 465.000) e le imposte dell'esercizio (euro 1.061.121) determinano un utile previsionale 2022 di euro 4.129,00.

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, come nei precedenti bilanci previsionali, 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 4.395.750, 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 delle voci di sola natura contabile, quali gli ammortamenti, le svalutazioni e gli accantonamenti al fondo rischi ed oneri, il cui peso determina un reddito operativo negativo della gestione caratteristica pari ad euro - 1.527.750.

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 1.065.250, che depurato delle imposte dell'esercizio, riporta all'utile previsionale 2022 di euro 4.129.

In virtù di quanto sopra evidenziato, il Collegio, registrando la difficoltà di determinare l'equilibrio di bilancio con la sola gestione caratteristica, invita il management aziendale a monitorare costantemente gli effetti contabili dei fatti gestionali, verificando con cadenza trimestrale gli eventuali sensibili scostamenti dal budget 2022, al fine di porre in essere in tempo utile gli strumenti correttivi della strategia aziendale in corso, che possano comunque garantire il raggiungimento dell'obiettivo principale del pareggio economico del bilancio.

Infine, il Collegio prende in esame la previsione dei flussi finanziari 2022, riportata nel prospetto "RICLASSIFICAZIONE FINANZIARIA DEL CONTO ECONOMICO" che rappresenta il saldo netto di cassa previsto alla data del 31/12/2022 e che risulta in equilibrio tra pagamenti e riscossioni, rilevando addirittura un avanzo finanziario derivante dalla gestione di tesoreria corrente.

Il Collegio ritiene che il suddetto prospetto non sia esauriente e quindi non idoneo ad interpretare con chiarezza ed attendibilità 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 2022, per fronteggiare il quale l'Azienda i flussi di cassa della corrente gestione risultano assolutamente insufficienti; sul punto si richiama per l'ennesima volta la necessità di ricorrere a fonti alternative di finanza, che consentano la ristrutturazione a medio lungo termine dell'ingente debito aziendale.

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 6.007.629, invitando in tal senso il Direttore Generale 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 2022, così come elaborato nella relazione del Direttore Generale.

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Dott. Andrea Pirrottina

Dott. Stefano Galliani

Dott. Antonio Tosoni

