



Dott.ssa Ilenia Sala
Dottore commercialista e Revisore legale dei conti

**Relazione del Revisore legale dei conti Indipendente
ai sensi dell'art. 14 D. Lgs. 27.01.2010, n. 39
al Bilancio di Esercizio chiuso al 31.12.2024**

All'assemblea dei soci
della **AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA (ATER)
DELLA PROVINCIA DI FROSINONE**

Il giudizio di revisione legale dei conti

ATER Frosinone



2025 - 0004904

Data: 28/03/2025

F

Giudizio con rilievi

A mio giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nel paragrafo "Elementi alla base del giudizio con rilievi", il bilancio d'esercizio al 31.12.2024 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ATER) DELLA PROVINCIA DI FROSINONE, 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. Il Bilancio d'esercizio per l'anno 2024, redatto secondo i principi contenuti nel Regolamento concernente l'ordinamento finanziario e contabile dell'A.T.E.R. di Frosinone (approvato con deliberazione commissariale n.12 del 19.02.2020), in ossequio alle disposizioni degli articoli 13 e 14 L.R. 03 settembre 2002, n° 30, è formulato con i criteri previsti dall'articolo 2423 e seguenti del Codice civile. Il Revisore esprime parere favorevole con rilievi all'approvazione del bilancio al 31.12.2024.

Elementi a base del giudizio con rilievi

- Il mandato del collegio dei revisori è scaduto lo scorso 23.09.2024 e ad oggi, a quanto mi consta, manca la nuova nomina con decreto del Presidente della Regione ai sensi dell'art. 7 L.R. 03 Settembre 2002, n. 30 e successive modifiche. Pertanto, il bilancio al 31.12.2024 è carente della relativa relazione.
- Nel bilancio al 31.12.2024 si è proceduto all'adeguamento del fondo rischi contenzioso, considerate le elevate controversie in essere per lo più in materia di IMU, incrementandolo di euro 554.755 per le cause relative ai dipendenti. Il fondo rischi contenzioso al 31.12.2024 è pari ad euro 11.008.019. La "problematica IMU" ha una incidenza rilevante sul bilancio di ATER FROSINONE sia per il debito annuale IMU relativo agli alloggi sociali non saldato e di competenza del 2024 pari ad euro 2.787.401 per il quale perverranno avvisi di accertamento con sanzioni e interessi, sia per i

contenziosi con gli enti locali in corso nei differenti gradi di giudizio. Fino a quando non verrà concordato con ciascun Comune la non debenza IMU sugli immobili di proprietà perché alloggi sociali, o comunque presi altri provvedimenti, ATER FROSINONE accumulerà ogni anno un debito a bilancio pari a circa 3.000.000 euro.

Il Revisore ritiene al riguardo che, sempre in un'ottica prudenziale e di economicità, sia necessario continuare a monitorare le posizioni di contenzioso ed attivarsi anche con gli enti locali di riferimento affinché la normativa relativa a tale contenzioso venga correttamente applicata e si definisca una volta per tutte la normativa di legge.

- Nell'applicazione del principio di revisione ISA Italia 570 "Continuità aziendale" sul bilancio al 31.12.2024, l'articolo 2423-bis del Codice civile, nel comma 1, punto 1), in attuazione della Direttiva comunitaria, recepita dal D.Lgs. n. 127/1991, prevede che le voci del bilancio vengano valutate nel rispetto del criterio della prudenza e nella prospettiva della continuità aziendale. ATER Frosinone è commissariata e quindi gli amministratori hanno l'obbligo, ai sensi dell'articolo 2428 del Codice civile, di esporre nella Relazione sulla Gestione l'evoluzione prevedibile della stessa, con descrizione dei principali rischi e delle incertezze in cui la società è esposta. Il bilancio può essere redatto secondo il criterio della continuità solamente se le incertezze non sono considerate significative. Al contrario, nel caso in cui emergano incertezze significative, l'organo amministrativo dovrebbe esporre, previa analisi approfondita della situazione finanziaria, le programmate politiche gestionali, idonee per superare la temporanea criticità.

Richiamo di informativa

- Nel bilancio al 31.12.2022 si era proceduto a dare seguito alle indicazioni contenute nella Due Diligence redatta dalla società Kreston GV Italy che rileva, tra l'altro, un "rilevante valore dei crediti al 31 dicembre 2021" (formatesi nel decennio precedente) ed una elevata criticità nella riscossione dei canoni di locazione, rendendo così d'obbligo, nell'esercizio 2022, a fronte di crediti iscritti nell'attivo patrimoniale per euro 44.0403.008 incrementare il fondo svalutazione crediti per un importo pari ad euro 13.505.728, portandolo ad euro 27.587.511. Nel bilancio al 31.12.2023, non si è provveduto ad alcuna svalutazione dei suddetti crediti. Nel bilancio al 31.12.2024 la voce crediti verso clienti iscritta a bilancio per euro 44.509.570 è stata ulteriormente svalutata di euro 11.397.371 portando il fondo svalutazione crediti complessivo (al netto degli utilizzi) ad euro 34.152.334. I criteri adoperati per la quantificazione della svalutazione dei crediti non incassati al 31.12.2024 si evincono dalla Due Diligence della società Revitalia srl e si riportano per completezza:
 - 100% i crediti scaduti da oltre 5 anni,
 - 80% i crediti scaduti da oltre 4 anni,
 - 60% i crediti scaduti da oltre 3 anni;
 - 40% i crediti scaduti da oltre 2 anni;
 - 20% i crediti scaduti da oltre 1 anno;
 - 100% i crediti relativi all'occupante abusivo

I criteri assunti per la svalutazione dei crediti si condividono e si ritiene importante rilevare che nel corso del 2024 sono state poste in essere da parte di ATER FROSINONE anche una serie di attività volte proprio al recupero dei suddetti crediti scaduti. L'attività di recupero crediti è fondamentale quale fonte di liquidità per l'Azienda.

- Richiamo l'attenzione sul paragrafo Immobilizzazioni materiali – Terreni e Fabbricati della Nota integrativa in cui la ATER FROSINONE ha indicato il valore degli immobili a bilancio pari ad euro 289.862.047. La sottoscritta evidenzia che nella relazione di Due Diligence redatta dalla Kreston GV Ital, sopra citata, si rileva, tra l'altro, che tale dato riportato in bilancio non tiene conto della "vetustà non recuperabile del 20%" del valore dell'immobile.

Elementi alla base del giudizio

- Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ATER) DELLA PROVINCIA DI FROSINONE al 31.12.2024 costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data.
- Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, c. 3 del D. Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.
- Ho 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.
- Ho svolto la revisione legale in qualità di revisori indipendenti dall'impresa in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili alla revisione contabile in Italia.
- Sono indipendente rispetto alla ATER FROSINONE 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 avere acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio dei revisori per il bilancio d'esercizio

- Gli amministratori sono responsabili 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.
- Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio in conformità al quadro normativo sull'informazione finanziaria applicabile, e per quella parte di controllo interno che ritenuta necessaria al fine di consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.
- Gli amministratori sono responsabili della loro valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio,

per l'utilizzo appropriato della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa sugli aspetti riguardanti la continuità aziendale in modo appropriato.

- Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della ATER FROSINONE o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.
- Il collegio dei revisori ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della ATER FROSINONE.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

- È mia la responsabilità del giudizio espresso sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile.
- La revisione che ho effettuato sul bilancio chiuso al 31.12.2024 è basata sulla conoscenza dei processi aziendali dell'Azienda stessa.
- Ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.
- La revisione legale ha comportato lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte sono state attuate in base al 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, ho considerato il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'Azienda che ci 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 legale ha compreso altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.
- La revisione è stata effettuata valutando i principi contabili utilizzati nonché le stime effettuate dalla Direzione, giungendo ad una conclusione sull'appropriatezza o meno dell'utilizzo da parte della Direzione del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell' Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA 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 di ATER FROSINONE, con il bilancio d'esercizio della ATER FROSINONE al 31.12.2024, nonché di rilasciare una

dichiarazione su eventuali errori significativi. A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di ATER FROSINONE al 31.12.2024.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c. 2, lett. e) D. Lgs. 27.01.2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

Secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 23 del 29.12.2023, il revisore vigilerà sui termini di approvazione del Bilancio di esercizio, sulla trasmissione dello stesso e dei documenti allegati alla Direzione Regionale competente in materia di edilizia residenziale, nonché sulla pubblicazione contestuale sul sito istituzionale.

Frosinone, 25.03.2025

Il Revisore Legale dei conti
Dott.ssa. Ilenia Sala

Ilenia Sala