



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA**

ATER Venezia

Allegato n. **3** alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. **061** in data **26/6/2024**

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente
Dott. Fabio Nordio

**BILANCIO CONSUNTIVO 2023
ALLEGATO 3 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **RELAZIONE DEL REVISORE UNICO DEI CONTI**

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia

Sede in Venezia, Dorsoduro 3507

Relazione unitaria del Revisore Legale dei Conti al Bilancio consuntivo esercizio 2023

Al Sig. Presidente del Consiglio di Amministrazione

Premesso che, in qualità di Revisore Unico:

- sono stato nominato dalla Giunta Regionale del Veneto, con Deliberazione n. 24 del 10 gennaio 2023, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n.16 del 31 gennaio 2023;
- ho preso visione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023;
- ho svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) "La relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 27.1.2010, 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 contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, dalla nota integrativa, dalla relazione degli amministratori sulla gestione, dagli altri prospetti previsti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.2 del 5 agosto 2004 per l'esercizio chiuso a tale data.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia al 31 dicembre 2023, 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'Ente 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 mio giudizio.

Richiami di informativa

- Richiamo l'attenzione sul tema degli accantonamenti per le imposte IMU e TASI effettuati dall'ATER Venezia nel bilancio di esercizio al 31.12.2023 al Fondo spese varie servizi generali e patrimonio, relativamente agli immobili di proprietà dell'ATER concessi in locazione sulla base di canoni applicati per finalità di carattere sociale. L'accantonamento, come per i precedenti anni, è stato eseguito sulla base degli accertamenti ricevuti e non prescritti, come si evince dalla nota del legale incaricato.

Vista la dibattuta questione circa la debenza o meno dell'IMU e della TASI sugli immobili di proprietà delle Ater, in via prudenziale, in aggiunta ai predetti accantonamenti, è stato eseguito un ulteriore accantonamento a titolo di IMU e TASI anche per le annualità successive, calcolato sulla base degli importi degli accertamenti già ricevuti da tali Comuni.

Di seguito si riporta prospetto esplicativo dell'accantonamento eseguito e del relativo fondo:

ricorso per IMU	DISPONIBILITA' AL 01.01.23	UTILIZZO 2023	RESIDUO	SOPRAVVENIENZA	SALDO
Comune Cona (2012)	€ 8.168,00	€ -	€ 8.168,00	€ -	€ 8.168,00
Comune di Cona (IMU 2017-2018-2019-2020): € 36.873,00	€ 36.900,00	€ -	€ 36.900,00	€ -	€ 36.900,00
Comune Spinea (IMU 2014): € 212.229,00	€ 213.000,00	€ -	€ 213.000,00	-€ 213.000,00	€ -
Comune Spinea (IMU 2016): € 32.868,85	€ 33.000,00	€ -	€ 33.000,00	€ -	€ 33.000,00
Comune di Spinea (IMU 2017): € 79.319	€ 79.300,00	€ -	€ 79.300,00	€ -	€ 79.300,00
Comune Scorzé (IMU 2014): € 24.216,00	€ 25.000,00	€ 1.617,00	€ 23.383,00	-€ 23.383,00	€ -
Comune Scorzé (IMU 2016): € 24.629,40	€ 24.500,00	€ 5.138,92	€ 19.361,08	-€ 19.361,08	€ -
Comune Scorzé (TASI 2016): € 8.048,05	€ 8.000,00	€ 1.548,82	€ 6.451,18	-€ 6.451,18	€ -
Comune Scorzé (IMU+TASI 2017): € 8.709,00	€ 8.700,00	€ 7.527,28	€ 1.172,72	-€ 1.172,72	€ -
Comune di S. Donà (IMU 2017): € 14.454,00	€ 14.500,00	€ -	€ 14.500,00	€ -	€ 14.500,00
Comune di S. Maria di Sala (IMU 2016/2020 e TASI 2016/2019): € 217.249 IMU + € TASI 24.675	€ 242.000,00	€ 8.819,00	€ 233.181,00	-€ 117.185,00	€ 115.996,00

sub TOT AL 31/12/2023	€ 693.068,00	€ 24.651,02	€ 668.416,98	-€ 380.552,98	€ 287.864,00
				c. 4105050006	
				ASSESTAMENTO	
Comune di Spinea (IMU+TASI 2018): € 52.435	(47279 imu + 17735 int sanz + 2,00 sp.notifica)	(5156 tasi + 1938 int sanz + 2,00 sp.notifica)		€ 72.112,00	€ 72.112,00
Comune di Scorzé (IMU+TASI 2018): € 5.668	(4357 imu + 1606,49 int sanz + 2,00 sp.notifica)	(1311 tasi + 483,38 int sanz + 2,00 sp.notifica)		€ 7.761,00	€ 7.761,00
Comune di Scorzé (IMU+TASI 2019): € 5.500	(4224 imu + 1576,54 int sanz + 2,00 sp.notifica)	(1276 tasi + 476,25 int sanz + 2,00 sp.notifica)		€ 7.557,00	€ 7.557,00
TOTALE (A) AL 31/12/2023				€ 87.430,00	€ 375.294,00
				c. 5213017000	c.3203010009
Comune di Spinea (IMU 2019/2023):	(47279 imu 2018)	€ 236.395,00	€ 307.313,50	€ 307.000,00	
Comune di Spinea (TASI 2019/2020):	(5156 tasi 2018)	€ 10.312,00	€ 13.405,60	€ 13.400,00	
Comune di Scorzé (IMU 2020/2023):	(4224 imu 2019)	€ 16.896,00	€ 21.964,80	€ 22.000,00	
Comune di S. Maria di Sala (IMU 2021/2023):	(35023 imu 2020)	€ 105.069,00	€ 136.589,70	€ 137.000,00	
Comune di Cona (IMU 2021/2023):	(5084 imu 2020)	€ 15.252,00	€ 19.827,60	€ 20.000,00	
Comune di S. Donà (IMU 2018/2023)	(10223 imu 2017)	€ 61.338,00	€ 79.739,40	€ 80.000,00	
TOT (B)		€ 579.400,00	€ 579.400,00		
TOT (A+B)		€ 666.830,00	€ 954.694,00		
		C. 5213017000	C.3203010009		

c. 5213017000 Accantonamenti per servizi generali e patrimonio

c. 3203010009 Fondo spese per servizi generali e patrimonio

- Richiamo l'attenzione, inoltre, in merito a quanto riportato in nota integrativa al paragrafo sulla evoluzione prevedibile della gestione, sulle ripercussioni economico finanziarie, ad oggi non quantificabili, derivanti dalla diminuzione di entrate correnti per effetto della scadenza dei contratti di locazione prevista per la fine del mese di giugno 2024 del primo quinquennio dei contratti stipulati ai sensi della L.R. n. 39/2017.

Il mio giudizio non è espresso con rilievi in relazione a quanto su rappresentato.

Responsabilità degli amministratori 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 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.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. 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 dell'Ente o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

I miei obiettivi 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 il mio 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. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- 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 dell'Ente;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere

dubbi significativi sulla capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Ente cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- 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;
- 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.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Gli amministratori dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia al 31 dicembre 2023 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'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 27 gennaio 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.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la mia attività 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.

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

Conoscenza dell'Ente, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

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

Posso confermare che:

- L'attività tipica svolta dall'Ente non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- L'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- Le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- Quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2023) e quello precedente (2022).

Posso inoltre rilevare come l'Ente abbia operato nel 2023 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

Attività svolta

Ho partecipato ad alcune riunioni da remoto del Consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, 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.

Durante le riunioni svolte, ho acquisito informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per dimensioni o caratteristiche effettuate dall'Ente;

Posso affermare che:

- Le decisioni assunte dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- Le operazioni poste in essere sono state anche esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dalla Regione Veneto o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- Non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- Non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- Non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- Non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.:

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a mia conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

Ho verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non ho osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Ho verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del revisore e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni.

Ai sensi dell'art.2426, n. 6, c.c. ho preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale.

Il sistema dei "conti d'ordine e garanzie rilasciate" risulta esaurientemente illustrato.

I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

Si evidenzia che:

- per quanto riguarda i canoni di locazione, essendo ormai andate a regime le modifiche normative della Legge Regionale n.39/2017 per le quali si evidenzia una tendenza all'assestamento della gestione contabile rispetto anche alla precedente emergenza sanitaria del 2020 e 2021, si evince, per il 2023, un minimo incremento nel gettito da canoni con ogni probabilità dovuto anche all'efficacia dei nuovi ammortizzatori sociali posti in essere da Stato, Regioni e Comuni;
- Per i canoni di locazione degli alloggi di proprietà, considerato che nel corso dell'anno 2023 l'applicazione della legge regionale non ha subito alcuna variazione normativa, la morosità corrente a regime si è nuovamente stabilizzata attorno ai 10 punti di percentuale come negli esercizi precedenti;
- La morosità complessiva ancora da recuperare, nel 2023, è pari al 37,946%, in rialzo rispetto all'anno precedente.

Passando all'esame del Bilancio dell'esercizio 2023, espongo le principali risultanze contabili, che evidenziano un risultato di esercizio positivo pari ad € 1.919.757,00.

Stato Patrimoniale	
Crediti verso soci	0,00
Immobilizzazioni immateriali	€ 10.751,00
Immobilizzazioni materiali	€ 276.411.397,00
Immobilizzazioni finanziarie	€ 1.128.662,00
Rimanenze	€ 4.058.491,00
Crediti	€ 21.626.898,00
Disponibilità liquide	€ 8.561.830,00
Ratei e risconti attivi	€ 41.930,00
Totale attivo	€ 311.839.959,00

Patrimonio netto	€ 284.117.719,00
Fondi per rischi e oneri	€ 12.492.424,00
Fondo TFR	€ 619.119,00
Debiti	€ 14.561.041,00
Ratei e risconti passivi	€ 49.656,00
Totale passività e patrimonio netto	€ 311.839.959,00

Conto economico	
Valore della produzione	€ 23.053.165,00

Costi della produzione	€ 20.490.655,00
Proventi e oneri finanziari	€ 723.621,00
<i>Risultato prima delle imposte</i>	3.286.131,00
Imposte sul reddito	€ 1.366.374,00
<u>Utile d'esercizio</u>	€ 1.919.757,00

Per quanto riguarda lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico, confermo che:

- è stata rispettata la struttura prevista dal Codice Civile di cui all'art. 2424 e all'art. 2425, come modificati dal D.lgs 139/2015;
- è stata effettuata la comparazione degli importi di ciascuna voce con quelle dell'esercizio precedente.

Nella stesura del Bilancio sono stati rispettati i principi di redazione previsti dall'art. 2423 bis del C.C. ed in particolare il criterio di prudenza nelle valutazioni ed il principio di competenza economica. Si è verificato che i ricavi indicati nel Conto Economico sono unicamente quelli realizzati, mentre per quanto concerne i componenti negativi sono stati tenuti in considerazione i rischi e i costi di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Si è verificato che in sede di stesura del Conto Economico e dello Stato Patrimoniale non sono state effettuate compensazioni di partite.

Per quanto riguarda la Nota Integrativa, attesto che essa è stata redatta seguendo le indicazioni obbligatorie previste dall'art.2427 del Codice Civile. In particolare, sono state correttamente riportate in nota integrativa le informazioni inerenti i conti d'ordine, così come previsto dal D.lgs. 139/2015 di recepimento della Direttiva n.2013/34UE.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta, propongo di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli amministratori.

Avellino, 19 giugno 2024

Il Revisore Unico
 Prof. Dott. Donato Madaro
documento firmato digitalmente

Verifica effettuata in data 19/06/2024 14:54:47 UTC

File verificato:

C:\Users\forti\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Outlook\EUUBXEYC\Relazione unitaria del Revisore Legale dei Conti al Bilancio consuntivo esercizio 2023.pdf.p7m

Esito verifica: **Verifica completata con successo**

Dati di dettaglio della verifica effettuata

Firmatario 1: DONATO MADARO
Tipo di firma CADES-B
Firma verificata: OK (Verifica effettuata alla data: 19/06/2024 14:54:47 UTC)
Verifica di validità Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 19/06/2024
online: 14:54:47 UTC

Dati del certificato del firmatario DONATO MADARO

Nome, Cognome: DONATO MADARO
Numero identificativo: LOMD2022050641742828
Data di scadenza: 04/05/2025 22:00:00 UTC
Autorità di certificazione: Namirial CA Firma Qualificata , Namirial S.p.A./02046570426 , IT ,
Documentazione del certificato (CPS): <https://docs.namirialtsp.com/>
Identificativo del CPS: OID 0.4.0.194112.1.2
Identificativo del CPS: OID 1.3.6.1.4.1.36203.1.1.2
Identificativo del CPS: OID 0.4.0.2042.1.2

Fine rapporto di verifica

