

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 2025

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 2025;
- 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 2025, 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 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'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 sulla movimentazione del "Fondo civile di svalutazione crediti", in quanto, come riportato in Nota integrativa dall'Organo amministrativo, nell'anno 2025 si è provveduto ad effettuare l'accantonamento dello 0,50% nei limiti della deducibilità fiscale, ritenendo nel complesso già adeguata la copertura assicurata dal fondo svalutazione crediti al 31.12.2025, anche in considerazione degli accantonamenti effettuati negli esercizi precedenti e destinati all'annullamento di crediti inesigibili.

La movimentazione del fondo svalutazione crediti durante l'esercizio 2025 è stata la seguente:

Fondo al 01.01.2025	Utilizzi	Accantonamenti	Fondo al 31.12.25
€ 4.399.846	€ 1.329.157	€ 100.287	€ 3.170.976

L'importo relativo all'utilizzo del fondo svalutazione crediti è costituito dalla cancellazione di crediti inesigibili di utenti cessati.

- Richiamo, inoltre l'attenzione su quanto illustrato nella nota integrativa in merito alla composizione delle disponibilità liquide e alla presenza di fondi a destinazione vincolata di importo complessivamente superiore alle stesse, anche in relazione all'anticipazione di risorse per interventi finanziati con fondi PNRR e con deliberazioni regionali; tali circostanze, come descritto anche nella relazione sulla gestione, evidenziano una situazione di tensione della liquidità che rende necessario un costante monitoraggio dei flussi finanziari dell'Azienda.
- Richiamo, inoltre l'attenzione su quanto esposto nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione in merito al livello di morosità dei canoni di locazione e dei servizi, nonché ai connessi rischi di recuperabilità dei crediti. In particolare, viene evidenziato un livello di morosità complessiva significativo, con importi rilevanti di crediti verso utenti e clienti, a fronte dei quali l'Azienda ha stanziato fondi svalutazione crediti e fondi rischi per interessi di mora, tenendo conto del particolare profilo socio-economico dell'utenza.
- Richiamo infine l'attenzione sulle informazioni contenute nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione relative ai significativi programmi di investimento in corso, in parte finanziati con fondi PNRR, fondi complementari, fondi di sviluppo e coesione e altre fonti pubbliche, nonché ai piani di vendita di alloggi ERP e di immobili non ERP. Tali programmi e piani, per dimensione e caratteristiche, rivestono particolare rilievo per l'evoluzione futura della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Azienda.

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 2025, 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 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'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia al 31 dicembre 2025 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 2025 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 (2025) e quello precedente (2024).

Posso inoltre rilevare come l'Ente abbia operato nel 2025 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 ERP nel 2025 si riscontra un moderato incremento, nella misura del 3% circa rispetto agli anni precedenti;
- Per i canoni di locazione degli alloggi di proprietà, la morosità corrente per effetto della scadenza quinquennale dei contratti di locazione ERP si è attestata attorno al 7,611%;
- la morosità complessiva ancora da recuperare (che comprende anche gli arretrati formati in anni precedenti e non ancora inesigibili), è pari nel 2025 al 36,724%, ridotta rispetto all'anno precedente.

Passando all'esame del Bilancio dell'esercizio 2025, espongo le principali risultanze contabili, che evidenziano un risultato di esercizio positivo pari ad € 3.409.053,00.

<u>Stato Patrimoniale</u>	
Crediti verso soci	€ 0,00
Immobilizzazioni immateriali	€ 13.587,00
Immobilizzazioni materiali	€ 281.062.966,00
Immobilizzazioni finanziarie	€ 536.157,00
Rimanenze	€ 3.897.177,00
Crediti	€ 23.210.250,00
Disponibilità liquide	€ 9.675.863,00
Ratei e risconti attivi	€ 45.953,00
<u>Totale attivo</u>	€ 318.441.953,00

Patrimonio netto	€ 290.472.584,00
Fondi per rischi e oneri	€ 12.933.493,00
Fondo TFR	€ 532.222,00
Debiti	€ 14.360.302,00
Ratei e risconti passivi	€ 143.352,00
<u>Totale passività e patrimonio netto</u>	€ 318.441.953,00

<u>Conto economico</u>	
Valore della produzione	€ 25.327.884,00
Costi della produzione	€ 20.599.003,00
Proventi e oneri finanziari	€ 398.637,00
<i>Risultato prima delle imposte</i>	€ 5.127.518,00
Imposte sul reddito	€ 1.718.465,00
<u>Utile d'esercizio</u>	€ 3.409.053,00

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 2025, così come redatto dagli amministratori.

Avellino, 28 aprile 2026

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