

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia
di Verona
Sede in Verona, Piazza Pozza, 1/c

Relazione unitaria del Revisore Unico esercente attività di revisione legale dei conti

Al Sig. Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona.

Premessa

Il Revisore Unico, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. cod. civ. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione è redatta ai sensi degli artt. 14, primo comma, lettera a) del D.Lgs n. 39/2010 e art. 2429 Codice Civile e successive modifiche e in conformità della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 5 agosto 2004 approvata con deliberazione n. 2416 del 30.7.2004 pubblicata nel BUR del 24.08.2004 n. 83 e secondo le disposizioni della L.R. nr. 39 del 03/11/2017 pubblicata nel BUR del 03/11/2017.

Contiene, nella sezione A), la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 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

Giudizio

Il sottoscritto Revisore ha svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona costituito da:

- * stato patrimoniale;
- * conto economico
- *rendiconto di cassa;
- * nota integrativa;
- * relazione sulla gestione;
- * altri prospetti previsti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 5 agosto 2004. per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2019, 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.

Ho preso atto dei contenuti della nota integrativa e della relazione sulla gestione esercizio 2019.

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Sono indipendente rispetto all'Azienda in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

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 degli 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'Azienda 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.

Il revisore unico ha la responsabilità del giudizio professionale espresso sul Bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi e che risulti, nel suo complesso, attendibile.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione ISA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'ATER di Verona al 31/12/2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

Ho svolto il procedimento di revisione legale in modo coerente con la dimensione dell'azienda e con il suo assetto organizzativo.

Ho svolto verifiche a campione e rilevato elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel Bilanci e ho valutato l'adeguatezza e la correttezza dei criteri contabili utilizzati e la ragionevolezza delle stime effettuate.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Gli amministratori dell'ATER di Verona sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'ATER di Verona al 31/12/2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'ATER di Verona al 31/12/2019 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, riguardante l'eventuale identificazione di errori significativi, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'azienda 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 2109 la mia attività è stata ispirata dalle 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 dell'art. 2403 e ss. c.c.

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

Ho partecipato alle riunioni 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.

Ho acquisito dal Presidente del CdA e dal Direttore generale, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla azienda e in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non ho osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

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.

Si evidenzia che:

- che nel corso del 2019 è entrata in vigore la Legge regionale 03 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica". La nuova norma garantisce una maggiore equità sociale prevedendo l'accesso alle graduatorie per l'assegnazione di alloggi ERP sulla base di strumenti più rappresentativi della situazione economica dei soggetti (utilizzo dell'ISEE, disciplinato dal DPCM n. 159/2013, che consente un'analisi della situazione sia patrimoniale che reddituale). Inoltre, le nuove norme intervengono positivamente sul tasso di rotazione dei beneficiari, garantendo un adeguato ricambio delle famiglie in stato di bisogno nel sistema regionale ERP attraverso la conversione dei contratti a tempo indeterminato in contratti di locazione a termine, rinnovabili solo nel caso di permanenza dei requisiti.
- L'applicazione del ricalcolo dei canoni di locazione è avvenuta dal 1.7.2019 e l'azienda aveva optato per l'applicazione dell'IVA su canoni.
- Nel mese di dicembre 2019 la modifica degli articoli 34 e 50 della legge 39/2017 ha rideterminato le regole per la permanenza degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.
- E' stato inoltre modificato l'articolo 7 del regolamento n. 4/2018. Attraverso la rimodulazione di alcuni parametri la variazione della tabella "Valori calcolo canone" (per quanto concerne le percentuali da applicare all'equo canone o all'Ise-erp in funzione dell'Isee-erp), e altre specifiche disposizioni di attuazione contenute in una deliberazione della Giunta regionale (n. 1919/2019), si sono affinati i criteri per la determinazione del canone di locazione.
- Inoltre si è tornati all'esenzione Iva dei canoni.
- Questo ha comportato un ingente lavoro per gli uffici, prima di rideterminazione dei canoni da luglio 2019, poi di rideterminazione (con conteggio di rimborsi di competenza 2019) degli stessi. Questo conteggio è tutt'ora in corso e l'ente ha stimato il valore di note di accredito da emettere.
- Gli uffici hanno anche dovuto rideterminare il pro rata iva.
- Si invita, nel corso del 2020, a tenere monitorata la morosità degli inquilini che a causa del Covid 19 può essere aumentata da marzo 2020.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 1.068.675,00

Lo stato patrimoniale si riassume nei seguenti valori:

Attività	€	241.416.406
Passività	€	20.907.837
Patrimonio netto (escluso l'utile d'esercizio)	€	219.439.894

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	€	13.081.307
Costi della produzione (ricavi non finanziari)	€	11.370.181
Differenza	€	1.711.126
Proventi e oneri finanziarie	€	(47.444)
Rettifiche di valore di attività finanziarie		
Risultato prima delle imposte	€	1.663.682
Imposte sul reddito	€	595.007
Utile (perdita) dell'esercizio	€	1.068.675

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività me svolta propongo di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, così come redatto dagli amministratori.

Concordo con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Verona, 17 giugno 2020

Il Revisore Unico

Rag. Ivo Biancotto



