

COLLEGIO DEI REVISORI
VERBALE N.9 DELL'8 APRILE 2026

Il giorno 8 del mese di aprile dell'anno 2026 alle ore 10,30 in videoconferenza, si è riunito il Collegio dei Revisori dell'Azienda A.T.E.R. del Comprensorio di Civitavecchia.

Sono presenti i Signori:

- Dott. Giovanni Ruberto – Presidente
- Dott. Carlo Romano – Membro effettivo
- Dott.ssa Dora Lazzarotto – Membro effettivo

Il presidente del Collegio rileva che il sistema di video-audioconferenza utilizzato consente:

- a esso presidente di accertare inequivocabilmente l'identità e la legittimazione degli intervenuti e di regolare lo svolgimento dell'adunanza;
- al sindaco effettivo Dora Lazzarotto, in qualità di soggetto verbalizzante, di percepire adeguatamente gli eventi oggetto di verbalizzazione;
- al Collegio dei Revisori di partecipare in tempo reale alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti;

Premesso che:

- ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c., il Collegio è tenuto a riferire sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri e a fare le osservazioni e le proposte in ordine al bilancio;
- il bilancio è assoggettato a revisione legale dei conti da parte del Revisore indipendente, con il quale sono state scambiate informazioni ai sensi dell'art. 2409-*septies* c.c.;
- il Collegio sindacale ha svolto le attività di vigilanza di cui alla Norma 3.8. e dalla Norma 7.1_ delle "Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate", emanate dal CNDCEC il mese di dicembre 2024 e vigenti dal 1° gennaio 2025 che prevede che *"Il Collegio sindacale vigila sull'osservanza da parte degli amministratori delle norme procedurali inerenti alla redazione, all'approvazione e alla pubblicazione del bilancio d'esercizio, non dovendo effettuare i controlli analitici di merito sul contenuto del bilancio, né esprimere un giudizio sulla sua attendibilità"*.

Tanto premesso, si dà atto di quanto segue:

- il Collegio dei Revisori ha esaminato i contenuti dei documenti costituenti il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 come approvati dall'Organo di amministrazione, con particolare riferimento ai flussi informativi acquisiti nel corso degli incontri con l'organo delegato, con il cda, con i responsabili delle funzioni aziendali apicali ivi comprese quelle di controllo, con il responsabile amministrativo della società e con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti,
- il progetto di bilancio d'esercizio e la relazione sulla gestione risultano coerenti con i dati, le notizie e le informazioni acquisite dal Collegio sindacale a seguito della partecipazione alle riunioni degli organi sociali, dell'esercizio dei doveri di vigilanza, dei flussi informativi acquisiti nonché dello scambio di informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti;

- il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, nella propria relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, datata 26 marzo 2026, ha espresso un giudizio senza modifica sul bilancio 2025;

Il Collegio dei Revisori nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00057 del 28 aprile 2025, all'unanimità delibera di approvare la seguente relazione, ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c., al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2025.

Relazione del Collegio dei Revisori al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 redatta ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.

Parte prima: Relazione al Bilancio consuntivo ai sensi del D.Lgs.39/2010 art.14, c.1, lett.a)

Il Bilancio consuntivo chiuso il 31.12.2025, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota integrativa, è stato redatto in forma ordinaria ai sensi degli artt.2423 e seguenti del Codice Civile, nonché seguendo le disposizioni del D.Lgs.139/2015. Lo stesso, corredato dai relativi allegati, è stato messo a disposizione del Collegio dei Revisori in data 24 marzo 2026, mentre le integrazioni relative ai progetti in corso di attuazione del PNRR sono state completate il 2 aprile '26.

Il Collegio pertanto ha proceduto alla verifica del Bilancio stesso in relazione alla sua corrispondenza ai dati contabili ed ai risultati delle verifiche periodiche eseguite.

La responsabilità della redazione del Bilancio consuntivo in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete al Commissario straordinario mentre la responsabilità del giudizio professionale espresso sul Bilancio consuntivo e basato sulla revisione legale compete al Revisore indipendente il quale, nella sua relazione al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2025, ha apposto giudizio positivo in merito alla rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda nonché del risultato economico e dei flussi di cassa e la conformità della redazione del Bilancio alle norme attualmente in vigore che ne disciplinano i criteri ed i principi contabili.

L'esame del Collegio dei Revisori è stato condotto secondo i principi di revisione legale dei conti emanati dal Collegio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il Bilancio consuntivo sia viziato da errori significativi e se risulti nel suo complesso attendibile.

Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione dell'Azienda e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame di verifiche a campione degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione della correttezza e dell'adeguatezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'organo amministrativo. Si ritiene che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del giudizio professionale del Collegio.

Il Collegio dei Revisori ha inoltre esaminato la Relazione sulla Gestione redatta dal Commissario Straordinario, cui compete la responsabilità amministrativa dell'Azienda in conformità a quanto previsto dalle norme di legge ed esprime giudizio positivo in merito alla coerenza della suddetta Relazione al Bilancio 2025 e della Nota Integrativa come richiesto dall'art.14, c.2, lett.e) del D.Lgs. n.39/2010.

A giudizio del Collegio dei Revisori, il Bilancio al 31.12.25 risulta conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione: esso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Ater del comprensorio di Civitavecchia.

Parte seconda:

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.25 l'attività del Collegio dei Revisori attualmente in carica dalla data di insediamento del 16 luglio 2025 è stata conforme alle "Norme di comportamento del Collegio dei Revisori" raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

Il Collegio ha partecipato ai Consigli di Amministrazione ed ha ottenuto adeguata informativa sul generale andamento della gestione e sulla prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo effettuate dall'Azienda per dimensioni o caratteristiche.

Il Collegio ha acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo dell'Azienda.

Il Collegio ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e 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.

L'Azienda ha adottato il modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs.n.231/2001, con componente collegiale dell'Organo di Vigilanza.

L'attività di vigilanza condotta ha portato ad ottenere una adeguata evidenza che il presupposto della continuità aziendale richiede una gestione molto attenta ed oculata in quanto le entrate ordinarie rivenienti dai canoni di locazione, trattandosi di edilizia popolare, sono di modesto importo e di difficile recupero in caso di insolvenza. Il Collegio è stato informato dall'Organo di Amministrazione nei vari incontri tenutisi che l'Azienda ha adottato adeguate procedure di riscossione dei crediti pregressi con la finalità di ottimizzare le entrate e renderle quanto più possibili effettive. Ciò è avvenuto nonostante le spese legali siano notevolmente diminuite rispetto ai passati esercizi in attuazione di un miglioramento dell'efficienza aziendale e del costante perseguimento del principio di economicità di gestione.

Il Collegio rileva tuttavia che, pur in presenza di un miglioramento del risultato economico rispetto all'esercizio precedente, permane una situazione di **equilibrio economico-finanziario** complessivamente fragile della gestione caratteristica, in considerazione della limitata capacità di generazione di margini e della natura dei ricavi, prevalentemente costituiti da canoni di locazione di modesto importo.

Per quanto a conoscenza del Collegio l'Azienda non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art.2423 c.4 cod.civ.

Lo Stato Patrimoniale, di cui si è riportato il raffronto con i dati del precedente anno, evidenzia un risultato negativo d'esercizio di €3.740,81. Per consentire un raffronto con i dati dello scorso anno non si è tenuto conto della dotazione di capitale pari ad 1.347.948,38 € rimasto immutato rispetto all'anno precedente.

| | 2025 | 2024 | Variazioni |
|--|---------------|---------------|----------------|
| ATTIVITA' | €.136.543.643 | €.102.608.682 | + €.33.934.961 |
| PASSIVITA' | €. 60.438.595 | €. 33.574.541 | + €.26.864.054 |
| PATRIMONIO NETTO (escluso risultato di esercizio) | €. 76.101.307 | €. 69.004.974 | + €. 7.096.333 |
| RISULTATO D'ESERCIZIO | - €.3.741 | - €.29.167 | + €. 25.426 |
| TOTALE A PAREGGIO | €.136.543.643 | €.102.608.682 | + €.33.934.961 |

Il Collegio richiama inoltre l'attenzione sulla significativa riduzione delle disponibilità liquide registrata nell'esercizio, che evidenzia una contrazione rilevante rispetto all'esercizio precedente. Tale dinamica impone un costante monitoraggio dei flussi finanziari e della capacità dell'Ente di far fronte tempestivamente agli impegni assunti.

Il Collegio rileva altresì la presenza di un mutuo bullet con scadenza nel 2028, invitando l'organo amministrativo a programmare per tempo le modalità di rimborso.

Il Collegio evidenzia altresì l'elevato ammontare dei crediti, in particolare verso utenti e enti pubblici, e ribadisce la necessità di proseguire e rafforzare le attività di recupero, anche al fine di migliorare gli equilibri finanziari dell'Azienda.

Tra le Attività dello S.P. spiccano gli 'Interventi costruttivi in corso' pari ad €12.273.181,13 ed in particolare gli interventi finanziati con Fondi PNRR, per i quali il Collegio dei Revisori ha richiesto le dovute informazioni. Da quanto emerso dalla copiosa documentazione in atti, dal confronto con l'Organo Amministrativo e dalla Relazione del Commissario Straordinario i suddetti interventi si esplicano in relazione al programma PNRR – PNC – di cui al Programma SICURO, VERDE E SOCIALE (M2C3) di erogazione MEF e Regione Lazio per le seguenti opere:

- VIALE GUIDO BACCELLI 69,73,75; percentuale realizzata al 31/12/25: 48,11%, saldo sul conto corrente 50.525 €;
- VIALE GUIDO BACCELLI 77,79,83; percentuale realizzata al 31/12/25: 26,53%, saldo sul conto corrente 1.345 €;
- Via XVI SETTEMBRE 19-23; percentuale realizzata al 31/12/25: 34,63%, saldo sul conto corrente 59.816 €

A tali progetti va aggiunto anche il Piano PINQUA - in collaborazione con il Ministero delle Infrastrutture ed avente come soggetto attuatore l'Ente Città Metropolitana di Roma per gli immobili di Via Francesco Navone e Via Padre Giovanni Battista Labat - rientrato nei progetti del PNRR.

Si prende atto che nell'apposita relazione del Direttore Generale sul Fondo Complementare al Piano di Ripresa e Resilienza (PNRR) si dà notizia che *“I contratti sono attualmente in corso e non si ravvedono particolari difficoltà nel rispetto delle tempistiche: tutti gli interventi verranno completati entro il mese di maggio 2026 (cfr All. 18 – 23) eccetto i cantieri di Via Navone 19 e via Labat 2 per i quali il termine dei lavori è previsto per la metà di giugno 2026”*.

Pertanto dalla documentazione è emerso che i lavori risultano complessivamente in linea con le previsioni programmatiche e che, allo stato, non si rilevano criticità tali da compromettere il rispetto delle tempistiche previste, fatta eccezione per alcuni interventi previsti a giugno

Il Collegio evidenzia tuttavia la necessità di un costante monitoraggio dello stato di avanzamento dei lavori e dei correlati flussi finanziari, in considerazione della rilevanza degli importi coinvolti e dei vincoli temporali connessi ai finanziamenti PNRR, al fine di evitare possibili impatti sugli equilibri economico-finanziari dell'Ente.

Il Conto Economico di cui si è riportato il raffronto con i dati del precedente anno, presenta in sintesi, i seguenti valori:

| | 2025 | 2024 | Variazioni |
|-------------------------------|-------------|-------------|------------|
| Valore della produzione | €.5.353.715 | €.5.209.420 | €.144.295 |
| Costi della produzione | €.5.163.607 | €.5.073.601 | €. 90.006 |
| Differenza | €. 190.108 | €. 135.819 | €. 54.289 |
| Proventi e oneri finanziari | -€.131.349 | -€. 164.986 | €. 33.637 |
| Risultato prima delle imposte | €. 58.759 | -€. 29.167 | €. 87.926 |
| Imposte su reddito | €. 62.500 | ===== | €. 62.500 |
| Risultato di esercizio | - €. 3.741 | -€. 29.167 | €. 25.426 |

Il Collegio dei Revisori alla luce delle attività svolte e delle verifiche effettuate ha evidenziato che il Bilancio 2025 sottoposto al presente Parere presenta importi cospicui alle voci 'sopravvenienze attive' ed ha richiesto informazioni al riguardo. Dalla documentazione ricevuta è emerso che tali sopravvenienze derivano da contratti, da recupero di spese legali e da giroconto per rilevazione premi 2025.

Il Collegio prende atto della presenza di sopravvenienze passive per euro 739.817, derivanti principalmente da accertamenti tributari inerenti il credito d'imposta ricerca e sviluppo, richiamando sul monitoraggio del relativo contenzioso.

Il Fondo Rischi su crediti, pur diminuito in relazione all'esercizio precedente in virtù delle conclusioni di alcuni contenziosi, è ritenuto congruo.

Il livello complessivo di copertura del fondo svalutazione crediti, pari a circa il 43%, risulta nel complesso coerente con le caratteristiche del portafoglio crediti, pur collocandosi in una fascia che richiede un attento e continuo monitoraggio, in considerazione della natura dei crediti stessi e delle difficoltà di recupero tipiche del settore.

In particolare, si evidenzia un elevato livello di copertura dei crediti relativi a occupazioni abusive, pari all'86,9%, che riflette un approccio prudentiale nella stima delle perdite su tali posizioni.

Alcune poste dell'attivo e del passivo, riferite a esercizi precedenti e relative a residui non più vincolati, sono state oggetto di depurazione dal bilancio al fine di effettuare i necessari allineamenti contabili.

Il Collegio dà atto di aver acquisito le informazioni sulle motivazioni e sui criteri adottati e, sulla base degli elementi disponibili, non ha rilevato profili di manifesta non conformità ai principi contabili applicabili, fermo restando che le relative valutazioni competono all'Organo Amministrativo.

Tra i Conti d'Ordine sono stati rilevati i Fondi della gestione Straordinaria per il finanziamento degli interventi strutturali sugli immobili di proprietà destinati all'edilizia pubblica come precipua finalità dell'Azienda.

Il Collegio raccomanda all'Organo Amministrativo di proseguire nelle azioni già intraprese volte al contenimento dei costi, al miglioramento della riscossione dei crediti e al monitoraggio degli equilibri finanziari, al fine di garantire nel tempo la sostenibilità della gestione.

CONCLUSIONI

Considerata l'attività sopradescritta svolta in virtù dell'incarico ricevuto ed alle osservazioni sopra riportate, il Collegio dei Revisori esprime parere positivo al Bilancio Consuntivo chiuso al 31 dicembre 2025 così come adottato dal Commissario.

Il presente verbale è stato redatto sulla base delle annotazioni prese nel corso della riunione ed è approvato all'unanimità prima della sua trascrizione a libro.

Civitavecchia, 8 aprile '26

Il Collegio dei Revisori

Dott. Giovanni Ruberto -Presidente

Dott. Carlo Romano -Membro effettivo

Dott.ssa Dora Lazzarotto- Membro effettivo

Documento firmato digitalmente