

I.P.A.B. “ISTITUZIONE VENEZIANA SERVIZI SOCIALI ALLA PERSONA – I.V.S.S.P.”

Venezia (VE), Dorsoduro 948

C.F.: 80012150274

Il sottoscritto Revisore ricorda preliminarmente che, come noto, l’Ente in parola è proprietario di un considerevole numero di immobili (oltre 200) che, nel perseguimento delle proprie finalità istituzionali (tra cui favorire la residenzialità nel centro storico di Venezia con l’applicazione di canoni calmierati in ragione delle capacità reddituali dei conduttori), concede in locazione ad uso commerciale o abitativo. Nel corso del 2021, nell’espletamento dei controlli periodici previsti dall’incarico – e, in particolare, in occasione dell’esame della (originaria) bozza del bilancio consuntivo 2020 – sono stati riscontrati:

- (dopo laboriosa e analitica opera di ricostruzione) un disallineamento tra l’importo dei ricavi da locazioni correttamente determinato sulla base dei contratti stipulati dall’Ente con i conduttori, da imputare secondo competenza a conto economico, e il medesimo dato indicato nella (originaria) bozza di bilancio sottoposta al sottoscritto dall’Ente, quest’ultimo inferiore al primo;
- una sopravvenienza attiva generica (avente come contropartita un credito da riscuotere) a fronte di maggiori componenti positivi afferenti ai contratti di locazione in essere, ma di competenza del 2019, non rilevati in tale anno.

Ritenendo il sottoscritto che i maggiori crediti emergenti a fronte dell’eventuale scrittura rettificativa da attuarsi per allineare i ricavi erroneamente indicati nella bozza di bilancio prodotta dall’Ente (di ammontare inferiore) a quelli correttamente determinati per competenza sulla base dei contratti di locazione *ratione temporis* vigenti (di ammontare superiore, di cui al primo alinea precedente), potessero riferirsi sia a crediti per affitti di competenza del 2020 sia maturati antecedentemente a tale esercizio (come da verbale del 31.8.2021, trasmesso all’Ente a mezzo mail in data 13.9.2021), e rendendosi quindi indispensabile una ricostruzione analitica del pregresso – anche in relazione al fatto che gli eventuali crediti prescritti configurerebbero un danno erariale – l’Ente ha a tal fine incaricato, con apposita procedura (con determina n. 41 del 13/06/2022 ad oggetto “Affidamento diretto dell’incarico professionale di assistenza contabile quale estensione del precedente incarico selezionato con avviso pubblico di cui alla determina n. 92/2021 e determina n. 2 del 17/01/2022”) il Dott. Federico Del Vecchio, cui è stato affidato il compito di ricostruire i crediti relativi alle entrate da locazioni per il quinquennio 2017-2021.

Il dato definitivo (per quanto di interesse in questa sede, al 31.12.2021 pari ad Euro 1.711.773) è quindi pervenuto all’Ente in data 10/05/2023, al termine di tale verifica, ciò che ha consentito di approvare il bilancio consuntivo 2020 in data 11 dicembre 2023 e consente di procedere all’approvazione del presente bilancio in data odierna, nonché consentirà l’approvazione di quello successivo (2022), giocoforza ancora in stallo, auspicabilmente prima del periodo estivo.



Tanto premesso, il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2021 è stato redatto secondo le disposizioni di cui alla L.R. n. 43 del 23.11.2012, le disposizioni esecutive di cui all'allegato A) della D.G.R. n. 780 del 21.05.2013, le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 139/2015, nonché le disposizioni del codice civile e dei Principi Contabili formulati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Il suddetto documento risulta, pertanto, costituito dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico, dalla Nota integrativa, ed accompagnato dalla Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione sul bilancio d'esercizio. L'Organo di revisione ha svolto le funzioni di cui L.R. n. 30/2016, nonché le funzioni di controllo contabile attenendosi anche alle indicazioni contenute nelle "Linee guida per il controllo delle Ipub del Veneto".

ATTIVITÀ DI REVISIONE LEGALE DEI CONTI

1) Paragrafo introduttivo

L'Organo di revisione ha svolto la revisione contabile del bilancio dell'Ente — I.P.A.B. "Istituzione Veneziana Servizi Sociali alla Persona" — chiuso al 31.12.2021. La redazione del bilancio d'esercizio compete al Segretario Direttore, è dell'Organo di revisione la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, redatto in unità di euro e comunicato al Revisore Unico, unitamente ai prospetti ed agli allegati di dettaglio, evidenzia un risultato di esercizio positivo di Euro 50.154 e si riassume nei seguenti dati:

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVO	Euro	2.010.619
PASSIVO	Euro	882.368
PATRIMONIO NETTO (escluso l'utile d'esercizio)	Euro	1.078.097
UTILE DELL'ESERCIZIO	Euro	50.154

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE	Euro	2.110.658
COSTI DELLA PRODUZIONE	Euro	(1.850.677)
DIFF. VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	Euro	259.981
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	Euro	(1.404)
RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	Euro	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	Euro	258.577
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	Euro	208.423

2) Descrizione della portata della revisione svolta con indicazione dei principi di revisione osservati

L'esame è stato condotto ispirandosi alle tecniche previste dai principi di revisione. In conformità a detti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire elementi necessari per accertare se il bilancio d'esercizio 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'Ente e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate. Ritengo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del giudizio professionale.

FUNZIONE DI VIGILANZA SULL'AMMINISTRAZIONE

Ho ottenuto dal Segretario Direttore e dal Presidente del Consiglio di Amministrazione informazioni circa il generale andamento della gestione (in merito alla relativa evoluzione, intervenendo l'approvazione del presente bilancio solo all'inizio del 2024, non vi è stato bisogno di acquisire informazioni), nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Ente.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione nella Relazione sulla gestione indica e illustra, in maniera adeguata e coerente con il bilancio d'esercizio dell'Ente, le principali operazioni dell'Ipab anche per quanto attiene alle caratteristiche delle stesse e ai loro effetti economici.

Si dà atto che non risultano rilievi - eccezion fatta per quanto riportato nella presente relazione - circa azioni deliberate non conformi alla legge e allo statuto e manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio del l'Ente.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo dell'Ipab e del sistema amministrativo e contabile, nonché, oggi, sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione. Tale sistema, per quanto non ancora totalmente adeguato (come più volte emerso nel corso delle verifiche periodiche e dai relativi verbali di codesto Revisore), è stato rafforzato rispetto al passato grazie al supporto dei nuovi CdA avvicendatisi, all'inserimento nell'organico di una ulteriore figura nell'area amministrativo-contabile e all'affiancamento di un consulente esterno ai fini della ricostruzione dei bilanci 2020, 2021 e 2022, quest'ultimo da approvarsi auspicabilmente prima dell'inizio del periodo estivo.

Sulla base dei controlli espletati e degli accertamenti eseguiti si rileva che il presente bilancio corrisponde alle risultanze della contabilità - e, per quanto riguarda la posta dei crediti verso clienti, alle risultanze del lavoro peritale del Dott. Del Vecchio - e che, per quanto riguarda la forma ed il contenuto, esso è stato redatto nel rispetto della vigente normativa e con l'applicazione dei criteri esposti nella nota integrativa. Si è inoltre verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuto conoscenza a seguito

dell'espletamento dei propri doveri e non vi sono osservazioni al riguardo. L'esame sul bilancio è stato svolto facendo riferimento alle norme del codice civile che disciplinano il bilancio d'esercizio, interpretate ed integrate dai corretti principi contabili, nonché dalla normativa regionale applicabile al sistema contabile delle Ipub. In merito ai criteri di valutazione ed ai principi adottati nella redazione del bilancio, si rimanda a quanto indicato in nota integrativa, precisando quanto segue:

- la voce C.II Crediti dello Stato Patrimoniale:

a) ricomprende, tra gli altri, anche i crediti verso clienti afferenti alle somme vantate dall'Ente, a titolo di canone di locazione, nei confronti degli inquilini degli immobili ad uso abitativo e commerciale, nonché alle spese di registrazione dei relativi contratti anticipate dall'Ente per conto degli inquilini stessi, pari a complessivi euro 1.711.773, integralmente svalutati mediante adeguamento (incremento) dell'apposito fondo rischi già esistente (costituito in sede di bilancio consuntivo 2020).

Si ricorda infatti che, come si legge in nota integrativa e come già ribadito in premessa, a seguito dei rilievi sollevati in merito all'ammontare e alla composizione di detta posta contabile da parte del sottoscritto Revisore (nel corso del 2021, in sede di analisi di una prima bozza del consuntivo 2020), l'Ente ha affidato al Dott. Federico Del Vecchio (con determina n. 41 del 13/06/2022 ad oggetto "Affidamento diretto dell'incarico professionale di assistenza contabile quale estensione del precedente incarico selezionato con avviso pubblico di cui alla determina n. 92/2021 e determina n. 2 del 17/01/2022") il compito di ricostruire i crediti relativi alle entrate da locazioni per il quinquennio 2016-2020. Il dato definitivo (euro 1.711.773) è quindi pervenuto all'Ente in data 10/05/2023, al termine di tale verifica. Nelle more dell'attività di studio e di verifica – in collaborazione con i legali dell'Ente – circa la recuperabilità di detto credito attualmente in corso e stante l'urgenza di approvare il presente bilancio – nonché quello successivo ancora in sospeso – tale ultimo dato è stato (come per il 2020) *tout court* assunto nelle scritture di bilancio e prudenzialmente svalutato per intero mediante adeguamento (incremento) dell'apposito fondo rischi già esistente. Sul punto si evidenzia come, da tale attività, sia già emersa la recuperabilità di alcune poste creditorie e non di altre (che dovranno, queste ultime, pertanto, essere stralciate) in ragione anche di comportamenti negligenti da parte dell'Ente. Come già evidenziato da codesto Revisore nella relazione al consuntivo 2020 e come ormai confermato dai legali dell'Ente (cfr. parere dell'Avv. Di Pedè del 4.10. 2023 e del 27.12.2023), infatti, sebbene la decisione di richiedere da parte dell'Ente stesso documentazione quale l'ISEE solo in sede di prima stipula del contratto/di non sollecitarne la produzione negli anni successivi quand'anche prevista dal regolamento o, ancora, di non richiedere gli adeguamenti ISTAT contrattualmente stabiliti, possa non rilevare sotto l'aspetto dell'azionabilità della responsabilità contabile – che potrebbe infatti configurarsi – assume invece importanza nei rapporti tra privati (Ente-inquilini). In altre parole, il comportamento negligente può rilevare davanti alla Procura della Corte dei Conti per danno erariale, mentre potrebbe non assumere rilevanza, a difesa dell'Ente, sul piano civilistico, rendendo quindi difficile, se non impossibile, il recupero.

In relazione alla posta *de qua* si tenga presente altresì che, come evidenziato dal Dott. Del Vecchio nella sua relazione finale, nell'anno 2021 sono intervenuti accordi di mediazione (oggetto della domanda di mediazione: *“Richiesta di riduzione a fondo perduto dei canoni di locazione a partire da febbraio 2020 sino alla cessazione dello stato emergenziale da Covid19”*) con i locatari degli immobili ad uso commerciale che comporterebbero una riduzione di Euro 93.671 del monte crediti complessivo di cui, tuttavia, il consulente non ha tenuto conto *“in considerazione del fatto che la documentazione prodotta (dall'Ente, nde) non riporta la maggior parte delle sottoscrizioni dei soggetti coinvolti”*.

b) ricomprende, tra gli altri, anche i crediti diversi, pari ad € 204.140 – a fronte dell'importo determinato dalla Procura regionale della Corte dei Conti – che l'Ente ritiene di dover ancora recuperare dai precedenti amministratori per aver corrisposto loro compensi, in relazione alle annualità 2016-2021, eccedenti quanto consentito dalle norme, anch'essi completamente svalutati da apposito fondo rischi già costituito in sede di bilancio consuntivo 2020;

- la voce A.5 Altri ricavi e proventi del Conto Economico:

a) ricomprende la sopravvenienza attiva, quale contropartita dei maggiori crediti verso clienti iscritti nell'attivo di stato patrimoniale, data dalla differenza (positiva) tra i crediti verso clienti al 31.12.2021 come determinati dal Dott. Del Vecchio, pari ad € 1.711.773, e quelli risultanti dalla contabilità (reinscritta analiticamente dai consulenti partendo dal saldo dal saldo al 31.12.2020) dell'Ente alla medesima data, per complessivi Euro 238.740.

Tale differenza, si ricorda, è dovuta al fatto che (cfr. anche verbale del sottoscritto Revisore del 14.4.2023):

- l'Ente non avrebbe richiesto, in relazione ai canoni di locazione, gli adeguamenti ISTAT annuali contrattualmente previsti ai locatari;
- non sarebbero stati acquisiti, come da Regolamento dell'Ente, dagli inquilini degli immobili ad uso abitativo, i Modelli ISEE a riprova della ridotta capacità reddituale degli stessi, condizione per erogare in favore di questi ultimi i contributi – volti a favorirne la residenzialità, in ossequio alle finalità istituzionali dell'Ente – finalizzati ad abbattere il canone di locazione “pieno” contrattualmente previsto, ciò che avrebbe comportato negli anni, in capo all'Ente, la necessità di riscuotere il canone non “agevolato” (e comporta oggi la necessità di richiedere il maggior differenziale non corrisposto);
- altre motivazioni varie;

- la voce B.7 Costi per servizi del Conto Economico:

a) ricomprende il costo, pari ad Euro 11.155, relativo ai compensi del CdA corrisposti prima della sospensione dei pagamenti intervenuta a fronte dei rilievi sollevati da codesto Revisore, si ricorda, in relazione ai compensi eccedenti i limiti di legge erogati, negli anni, ai membri del CdA stesso, oggetto di procedimento presso la Procura Regionale della Corte dei Conti a fronte del quale, in sede di bilancio consuntivo 2020, è stato iscritto un credito, prudenzialmente svalutato per intero, di Euro 204.140 (vedi *supra*). L'importo di 11.155 imputato nel presente bilancio risulta rispettoso

dei limiti di cui alla L.R. 6/1997.

- la voce B.14 Oneri diversi di gestione del Conto Economico:
 - a) ricomprende la sopravvenienza passiva data dalla differenza (negativa) tra alcune posizioni creditorie (specificamente individuate e individuabili) al 31.12.2021 come determinate dal Dott. Del Vecchio, e quelle risultanti dalla contabilità (reinserita analiticamente dai consulenti partendo dal saldo dal saldo al 31.12.2020) dell'Ente alla medesima data, per complessivi euro 73.154. Tale differenza, a detta dell'Ente, è imputabile essenzialmente a tre ordini di ragioni:
 - i. alcuni clienti (inquilini/locatari) sarebbero "assenti" nel file di calcolo del Dott. Del Vecchio;
 - ii. alcuni altri avrebbero una doppia anagrafica, cosicché si è stata registrata una sopravvenienza attiva (cfr. alinea precedenti) e una passiva, il cui saldo (positivo) sarebbe espressione della mancata applicazione degli adeguamenti ISTAT da parte dell'Ente;
 - iii. alcuni importi riepilogati nel file di calcolo del Dott. Del Vecchio non sarebbero stati determinati correttamente.
- le imposte correnti (IRES ed IRAP) sono imputate in bilancio per un ammontare pari a quello risultante dai Modelli ENC e IRAP 2022 già presentati all'Agenzia delle Entrate.

In relazione alle voci A.5 e B14, il Revisore da altresì atto – come per l'esercizio precedente – che la scelta dell'Ente di far transitare la correzione dei suvvisti errori contabili nelle voci di Conto Economico – piuttosto che intervenendo direttamente sul saldo di apertura del patrimonio netto dell'esercizio in cui l'errore è individuato, come vorrebbe l'OIC 29 nel caso di errori rilevanti – appare maggiormente funzionale e a dar evidenza e a tener traccia nel tempo delle rettifiche effettuate, anche nell'ottica di una possibile quantificazione del danno erariale da parte della Procura regionale della Corte dei Conti, nell'ipotesi in cui l'Ente non fosse in grado di riscuotere anche solo una parte delle maggiori somme, come sopra meglio identificate, effettivamente spettanti. Le ragioni appena esposte dell'evidenza in bilancio non solo dei maggiori componenti positivi, ma anche dei relativi crediti (controbilanciati dallo stanziamento di un correlato fondo rischi), confortano, inoltre, nella correttezza della scelta da parte dell'Ente di lasciare – come per il precedente esercizio – intatto l'ammontare del carico tributario rispetto a quello dichiarato. Per ogni verifica in merito, occorrerà prima, alla luce delle evidenziate incertezze relative alla voce dei ricavi, operare i necessari riscontri con le controparti dei contratti, riscontri che l'Ente ha già avviato attraverso i propri legali.

GIUDIZIO SUL BILANCIO

A mio giudizio, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico dell'I.P.A.B. "Istituzione Veneziana Servizi Sociali alla Persona" per l'esercizio 2021, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.



Esprimo, pertanto, un giudizio positivo al bilancio e un parere favorevole all'approvazione del bilancio stesso, così come predisposto, invitando caldamente l'Ente

- **a procedere con solerzia, in relazione ai crediti relativi alle entrate da locazioni esposti – per un ammontare, in questa sede, pari all'integrale esito del lavoro peritale del Dott. Del Vecchio – con il lavoro di valutazione puntuale e analitica degli stessi, in contraddittorio con le controparti, finalizzato allo stralcio di quelle poste che i legali dell'Ente non dovessero ritenere proficuamente recuperabili, nonché di quelle che, alla luce dell'andamento delle procedure di recupero, appalesassero eventuali problematiche sotto l'aspetto del recupero medesimo;**
- **a procedere, successivamente a quanto indicato sopra, ad una verifica puntuale del carico tributario;**
- **in sede di approvazione del consuntivo 2022, a verificare i riflessi sui propri conti derivanti dal fatto che, nelle more della redazione del presente bilancio, è stata depositata la sentenza della Corte dei Conti che pare condannare i responsabili alla rifusione del danno conseguente al pagamento dei maggiori compensi agli amministratori e, in particolare, al Presidente del CdA;**
- **alla luce di quanto sopra, ad accantonare rigorosamente a riserva indisponibile il risultato di esercizio, pari ad euro 50.1514 nelle more della puntuale determinazione dei risultati degli esercizi successivi.**

Venezia, 23 febbraio 2024

IL REVISORE UNICO

Prof. Dott. Maurizio Interdonato



