

**VERBALE DEL REVISORE UNICO
AL RENDICONTO ANNO 2016**

(n. 3/2017)

Oggi, 04 (quattro) del mese di aprile 2017 alle ore 10,15, presso la sede del Consorzio Attività Produttive in Modena, Strada S. Anna n. 210, il Revisore Unico Dott.ssa Clò Cristina è convocata per l'esame del seguente O.d.G :

“RENDICONTO ESERCIZIO 2016 “

Assiste alla seduta la responsabile del servizio ragioneria, sig.ra Melotti Barbara.

Ricevimento del rendiconto

Il rendiconto, corredato dai documenti accompagnatori è stato approvato dal Consiglio d'Amministrazione in data 23 marzo 2017, con deliberazione n. 8 ed è stato messo a disposizione del Revisore nella medesima data, nel rispetto dei termini previsti dal regolamento di contabilità.

La Dott.ssa Clò Cristina, esaminata la proposta di conto consuntivo per l'anno 2016, ha verificato e controllato:

- a) la corrispondenza dei dati del rendiconto dell'esercizio 2016 alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti e impegni eseguiti, nonché la conformità dello stesso alle disposizioni di legge;
- b) la corrispondenza del conto del tesoriere con gli incassi e pagamenti risultanti dal conto del bilancio;
- c) il rispetto del principio della competenza nella rilevazione degli accertamenti e degli impegni;
- d) la corretta e completa esposizione dei risultati amministrativi, nella relazione illustrativa, conformemente alle norme statutarie e regolamentari dell'Ente.

Nel procedimento di verifica, il Revisore ha effettuato l'esame, avvalendosi delle tecniche di controllo a campione, degli elementi probatori a supporto

le-

dei saldi e delle informazioni contenute nel rendiconto, nonché l'adeguatezza e correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dal Consiglio di Amministrazione.

Il Revisore ha vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, ha acquisito e vigilato sulla adeguatezza dell'assetto organizzativo dell'ente, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni.

Il Revisore

ATTESTA

che il presente rendiconto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero la corretta situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico dell'ente stesso, in conformità alle norme di legge.

Resoconto delle verifiche

Premesso che il rendiconto viene presentato con le modalità indicate dall'art. 2425 del Codice Civile e seguenti, il Revisore attesta che nel corso dell'anno sono state regolarmente eseguite le verifiche periodiche disposte dalla legge e dal regolamento di contabilità. Durante tali verifiche, si è constatata la regolare tenuta dei libri e delle scritture contabili.

In modo analogo, è stata verificata la corretta tenuta dell'inventario, nonché dei registri e libri obbligatori previsti per legge.

Nel corso delle verifiche eseguite si è proceduto al controllo dei valori di cassa e degli altri titoli e valori posseduti dal Consorzio: dalle risultanze dei controlli è sempre emersa una sostanziale corrispondenza con la situazione contabile.

Inoltre, durante il periodo amministrativo che si è chiuso, il Revisore ha potuto verificare che sono stati adempiuti in modo corretto e nei termini di legge e di statuto gli obblighi posti a carico del Consiglio di

amministrazione. In particolare, risultano versate le ritenute, i contributi, l'imposta Irap e le somme ad altro titolo dovute all'Erario o agli enti previdenziali, così come risultano regolarmente presentate le dichiarazioni fiscali e le certificazioni uniche dovute in qualità di sostituto d'imposta. Inoltre, il Consorzio ha provveduto al regolare pagamento periodico dell'Iva derivante dallo split payment, ai sensi dell'art. 1 comma 632 della Legge 190/2014, dall'art. 17-ter del DPR 633/1972 e delle relative circolari ministeriali esplicative.

Presentazione del rendiconto

Passando all'esame del rendiconto relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2016 possono essere così riassunte:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2016
Immobilizzazioni Immateriali (al netto dei relativi fondi ammortamento)	9.369
Immobilizzazioni Materiali (al netto dei relativi fondi ammortamento)	10.678
Immobilizzazioni Finanziarie	5.228
Terreni e Rimanenze finali	9.749.585
Crediti	1.982.284
Gestione patrimoniale	11.464.424
Disponibilità liquide	767.936
Ratei e risconti	0
Totale attività	23.989.504
PASSIVO E FONDI	31/12/2016
Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria	11.557.281
Fondi di riserva	6.931.121
Fondi di riserva per oneri di urbanizzazione primaria	546.104
Fondo adeguamento convenzioni	1.967.345
Totale Patrimonio	21.001.851
Fondo per rischi	1.258.036
Fondo oneri di U2	672.752
Debiti adeguamento convenzioni	299.901
Debiti	756.964
Totale passività	2.987.653
Totale passività e netto	23.989.504

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE	
Ricavi di vendita e delle prestazioni	1.812.296
Altri ricavi	86.080
Utilizzo Fondi	0
Totale Valore della produzione	1.898.376
COSTI DELLA PRODUZIONE	
Costi di progettazione e urbanizzazione	-14.520
Costi di servizi amministrativi	-127.688
Costi per il godimento beni di terzi	-30.331
Costi per il personale	-407.706
Costi quote di ammortamento	-7.234
Accantonamenti Oneri Urbanizzazione	-58.337
Incremento Fondo	-318.823
Variazione delle rimanenze iniziali rispetto alle rimanenze finali	-1.159.180
Oneri diversi di gestione	-13.899
Totale Costi della produzione	2.137.718
Differenza tra valore e costi della produzione	-239.342
Proventi finanziari	266.454
Totale della gestione finanziaria	266.454
Risultato prima delle imposte	27.112
Imposta Irap	27.112
Totale	0

Nel seguito la Dott. Clò Cristina espone alcune considerazioni in merito alle parti più rilevanti.

LO STATO PATRIMONIALE 2016

Criteri di valutazione

Gli amministratori nella redazione del presente rendiconto non hanno derogato alle norme di legge ed hanno adottato i medesimi criteri di valutazione dell'anno precedente, delle singole poste dell'attivo e del passivo. Il revisore prende atto dei criteri di valutazione adottati che di seguito sintetizza.

Aree e terreni



Le rimanenze sono state valorizzate al costo di acquisto maggiorato di tutti gli altri oneri direttamente imputabili, in base allo stato delle opere, a norma del Codice Civile. L'esame a campione effettuato dal Revisore, in ordine alla valutazione delle giacenze di aree, ha permesso di verificare il carattere di prudenzialità seguito nell'attribuzione di valore alle stesse.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da software e sono iscritte al costo di acquisto, inclusi gli oneri accessori di diretta imputazione e sono ammortizzati con quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzo del bene.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione e con indicazione in forma esplicita degli ammortamenti. Il costo delle immobilizzazioni, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione. Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ritenute rappresentative dell'effettivo deperimento.

Crediti verso clienti

Sono stati iscritti al valore nominale senza prevedere alcuna specifica svalutazione per rischi di insolvenza ed ammontano complessivamente ad € 1.982.248 (€ 421.572 nel 2015), di cui per € 144.950 per l'alienazione di aree il cui pagamento è garantito da polizza fideiussoria e di cui € 1.826.754 da crediti verso servizi forniti ai Comuni consorziati. Tuttavia, si rileva che

tra le poste del passivo è stato mantenuto un congruo fondo rischi generico necessario proprio per fronteggiare le eventuali perdite su crediti.

Gestione patrimoniale

Alla data del 31/12/2016 il valore dei fondi ammonta complessivamente ad € 11.464.424 (10.434.932 nel 2015), di cui per € 46.654 dalla Polizza DIG7 DIGA, di cui per € 10.911.892 dalla Polizza V222 Musical e per la restante somma di € 505.878 dalla Polizza BG CedolaPiù sottoscritta nel 2016.

Disponibilità liquide

Le giacenze presso il tesoriere, valutate al loro valore nominale, ammontano complessivamente ad € 767.342 e sono state oggetto di controlli nel corso delle verifiche periodiche. Le giacenze delle casse ammontano ad € 594 e sono state oggetto di controlli periodici effettuate dal Revisore.

Patrimonio e relativi Fondi

Il Patrimonio del Consorzio ammonta ad € 21.001.851 (€ 20.742.381 nel 2015) le cui poste sono specificatamente indicate nel rendiconto dagli amministratori. In particolare:

- Fondo patrimoniale per € 6.931.121, il quale ha avuto un aumento rispetto al 2015 di € 318.823 per effetto del risultato del periodo;
- Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria di € 11.557.281 quali appositi fondi costituiti negli esercizi precedenti relativamente ad investimenti per urbanizzazioni e completamento di piani per gli insediamenti produttivi già conclusi;
- Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione per € 546.104 corrisponde ad un fondo destinato a finanziare le opere di urbanizzazione primaria;

- Fondo adeguamento convenzioni per € 1.967.345 corrisponde ad appositi fondi costituiti negli anni precedenti per proventi incassati per l'aggiornamento di passate convenzioni.

Fondi per rischi ed oneri

Le somme accantonate nel fondo rischi ammontano complessivamente ad Euro 1.258.036, destinate a fronteggiare sia eventuali maggiori oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia per far fronte a possibili contenziosi che potessero insorgere verso i proprietari delle aree acquisite ed altri eventuali imprevisti.

Debiti

I debiti, iscritti al valore nominale, giacché non si rilevano a tutt'oggi richieste di interessi di mora o altro, sono suddivisi sulla base della natura del creditore. In particolare:

- Fondo per oneri di urbanizzazione secondaria per € 672.752 (€ 614.414 nel 2015) destinato a fronteggiare oneri di urbanizzazione secondaria;
- Fondo adeguamento convenzioni per Euro 299.901 (€ 434.521 nel 2015) relativo all'aggiornamento delle passate convenzioni;
- Debiti per complessivi € 756.964 (€ 489.745 nel 2015) costituiti per € 137.756 da debiti verso fornitori, per € 48.418 da accantonamenti per i fondi del personale, per € 257.366 da anticipi eseguiti da clienti a titolo di acconti e per la residua somma di € 313.424 da accantonamenti per debiti tributari relativi alle ritenute d'acconto su interessi attivi maturati.

Ch

I costi e i ricavi sono stati inseriti secondo il principi della loro competenza temporale. I ricavi da vendite per conto proprio nell'anno 2016 ammontano complessivamente ad € 1.898.376 (€ 1.089.186 nel 2015), di cui i ricavi da vendite di aree per € 1.183.410, di cui ricavi da adeguamento convenzioni per € 556.028, di cui proventi diversi per € 66.790, di cui e di cui rimborsi da adeguamento/riscatto aree Peep/pip per € 6.067, di cui per il progetto Life per € 23.797.

Per quanto riguarda i costi per servizi di progettazione e di urbanizzazione per complessivi € 14.520, sono costituiti da spese di urbanizzazione primaria e da costi di progettazione e prestazioni professionali. Le spese amministrative riguardanti la gestione ordinaria ammontano ad € 127.688; le spese del personale sono pari a € 407.706. I costi di godimento di beni di terzi ammontano ad € 30.331 e sono costituiti dal canone di locazione per affitto locali. Gli ammortamenti ordinari del 2016 ammontano ad € 7.234. Gli altri costi diversi di gestione per € 13.899 comprendono anche i canoni di bonifica.

Gestione finanziaria

Nel corso del 2016 il Consorzio ha realizzato interessi attivi per complessivi € 266.454 sulla gestione dei propri fondi patrimoniali.

Risultato economico complessivo

L'esercizio 2016 si è chiuso con un incremento del patrimonio netto del Consorzio di € 318.823.

Il Revisore Unico Dott.ssa Clò Cristina, confermando quanto espresso con la presente relazione,

certifica

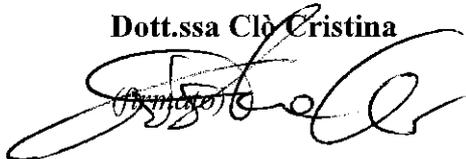
la corrispondenza delle risultanze del rendiconto con quelle della contabilità dell'Ente relativa all'esercizio 2016,

esprime

parere favorevole per l'approvazione del conto consuntivo per l'esercizio finanziario 2016 , così come redatto dall'organo amministrativo.

Revisore Unico,

Dott.ssa Clò Cristina

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Cristina Clò', written over the printed name. The signature is stylized and cursive.