

**VERBALE DEL REVISORE UNICO
AL RENDICONTO ANNO 2017**

(n. 2/2018)

Oggi, 04 (quattro) del mese di aprile 2018 alle ore 11,00, 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 2017 “

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 22 marzo 2018, con deliberazione n. 5 ed è stato messo a disposizione del Revisore nel rispetto dei termini previsti dal regolamento di contabilità.

La Dott.ssa Clò Cristina, esaminata la proposta di conto consuntivo per l'anno 2017, ha verificato e controllato:

- a) la corrispondenza dei dati del rendiconto dell'esercizio 2017 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



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 31/12/2017 possono essere così riassunte:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2017
Immobilizzazioni Immateriali nette	5.353,34
Immobilizzazioni Materiali nette	9.965,88
Immobilizzazioni Finanziarie	5.227,63
Terreni e Rimanenze finali	8.248.752,48
Crediti	2.339.968,42
Gestione patrimoniale	11.793.842,72
Disponibilità liquide	1.140.573,60
Ratei e risconti	
Totale attività	23.543.684,07
PASSIVO E FONDI	31/12/2017
Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria	11.557.281,41
Fondi di riserva	6.931.120,72
Utilizzo fondo di riserva	-43.813,73
Fondi di riserva per oneri di urbanizzazione primaria	546.104,10
Fondo adeguamento convenzioni	1.967.344,59
Totale Patrimonio	20.958.037,09
Fondo per rischi	1.258.035,95
Fondo oneri di U2	704.154,37
Debiti adeguamento convenzioni	8.055,76
Debiti	615.400,90
Totale passività	2.585.646,98
Totale passività e netto	23.543.684,07

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE	
Ricavi di vendita e delle prestazioni	1.992.077,21
Altri ricavi	53.669,85
Utilizzo Fondo	43.813,73
Totale Valore della produzione	2.089.560,79
COSTI DELLA PRODUZIONE	
Costi di progettazione e urbanizzazione	-76.148,10
Costi di servizi amministrativi	-164.679,77
Costi per il godimento beni di terzi	-30.491,58
Costi per il personale	-459.958,28
Costi quote di ammortamento	-7.913,86
Accantonamenti Oneri Urbanizzazione	-62.258,98
Incremento Fondo	0
Variazione delle rimanenze iniziali rispetto alle rimanenze finali	-1.500.832,12
Oneri diversi di gestione	-9.277,56
Totale Costi della produzione	-2.311.560,25
Differenza tra valore e costi della produzione	-221.999,46
Proventi finanziari	251.686,89
Totale della gestione finanziaria	251.686,89
Risultato prima delle imposte	29.687,43
Imposta Irap	-29.687,43
Totale	0

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

LO STATO PATRIMONIALE 2017

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 del Consorzio 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 € 2.339.968 (€ 1.982.248 nel 2016), di cui per € 700.000 per l'alienazione di aree il cui pagamento è garantito da polizza fideiussoria e di cui € 1.626.204 da crediti verso servizi forniti ai Comuni consorziati ed una società privata.



La residua somma di € 13.764 è costituita da crediti diversi. Tuttavia, si rileva che tra le poste del passivo è stato mantenuto un congruo e prudentiale fondo rischi generico costituito in anni precedenti e necessario per fronteggiare le eventuali perdite su crediti.

Gestione patrimoniale

Alla data del 31/12/2017 il valore dei fondi ammonta complessivamente ad € 11.793.843 (11.464.424 nel 2016), di cui per € 47.704 dalla Polizza DIG7 DIGA, di cui per € 11.239.249 dalla Polizza V222 Musical e per la restante somma di € 506.890 dalla Polizza BG CedolaPiù. Trattasi di polizze di capitalizzazione a capitale garantito.

Disponibilità liquide

Le giacenze presso il tesoriere, valutate al loro valore nominale, ammontano complessivamente ad € 1.139.593 (€ 767.342 nel 2016) sono state oggetto di controlli nel corso delle verifiche periodiche. Le giacenze delle casse ammontano ad € 980 e sono state oggetto di controlli periodici effettuate dal Revisore.

Patrimonio e relativi Fondi

Il Patrimonio del Consorzio ammonta ad € 20.958.037 (€ 21.001.851 nel 2016) le cui poste sono specificatamente indicate nel rendiconto dagli amministratori. In particolare:

- Fondo patrimoniale per € 6.887.307 (€ 6.931.121 nel 2016), ha avuto una riduzione rispetto al 2016 di € 43.814 per effetto del risultato negativo 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.

Il Fondo per oneri di urbanizzazione secondaria ammonta ad € 704.154,37 (€ 672.752 nel 2016) destinato a fronteggiare oneri di urbanizzazione secondaria o al versamento degli stessi oneri ai Comuni interessati.

Il Fondo adeguamento convenzioni per Euro 8.056 (€ 299.901 nel 2016) relativo all'aggiornamento delle passate convenzioni.

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:

- Debiti per complessivi € 615.401 (€ 756.964 nel 2016) costituiti per € 60.735 da debiti verso fornitori, per € 153.259 da accantonamenti per



i fondi del personale e per la residua somma di € 401.407 da accantonamenti per debiti tributari relativi alle ritenute d'acconto su interessi attivi maturati.

IL CONTO ECONOMICO 2017

I costi e i ricavi sono stati inseriti secondo il principi della loro competenza temporale. I ricavi da vendite per conto proprio nell'anno 2017 ammontano complessivamente ad 1.992.077 (€ 1.898.376 nel 2016), di cui i ricavi da vendite di aree per € 1.836.206. Nei proventi diversi rientrano rimborsi per il progetto Life per € 31.729 (€ 23.797 nel 2016).

Per quanto riguarda i costi per servizi di progettazione e di urbanizzazione per complessivi € 76.148 (14.520 nel 2016), sono costituiti da spese di urbanizzazione primaria e da costi di progettazione e prestazioni professionali. Le spese amministrative riguardanti la gestione ordinaria ammontano ad € 164.680 (€ 127.688 nel 2016); le spese del personale sono pari a € 459.958 (€ 407.706 nel 2016), comprensive anche dei costi del personale del progetto Life. I costi di godimento di beni di terzi ammontano ad € 30.492 e sono costituiti dal canone di locazione per affitto locali. Gli ammortamenti ordinari del 2017 ammontano ad 7.914 (€ 7.234 nel 2016). Negli altri costi diversi di gestione per € 9.278 (€ 13.899 nel 2016) vi sono i canoni di bonifica. Le imposte di € 29.687 comprendono l'Imposta Irap sul costo del personale.

Gestione finanziaria

Nel corso del 2017 il Consorzio ha realizzato interessi attivi per complessivi € 251.687 (€ 266.454 nel 2016) sulla gestione dei propri fondi patrimoniali.

Risultato economico complessivo



L'esercizio 2017 si è chiuso con una riduzione del patrimonio netto del Consorzio di € 43.813,73.

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 2017,

esprime

parere favorevole per l'approvazione del conto consuntivo per l'esercizio finanziario 2017 , così come redatto dall'organo amministrativo.

Revisore Unico,

Dott.ssa Clò Cristina

(firmato)


