

**VERBALE DEL REVISORE UNICO  
AL RENDICONTO ANNO 2018**

**( n. 2/2019 )**

Oggi, 27 (ventisette) del mese di marzo 2019 alle ore 11,00, presso la sede del Consorzio Attività Produttive in Modena, Strada S. Anna n. 210, il Revisore Unico Dott. Massimiliano Baraldi è convocato per l'esame del seguente O.d.G :

**“RENDICONTO ESERCIZIO 2018 “**

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 14 marzo 2019, con deliberazione n.6 ed è stato messo a disposizione del Revisore nel rispetto dei termini previsti dal regolamento di contabilità.

Il Dott.ssa Massimiliano Baraldi, esaminata la proposta di conto consuntivo per l'anno 2018, ha verificato e controllato:

- a) la corrispondenza dei dati del rendiconto dell'esercizio 2018 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 31/12/2018 possono essere così riassunte:

#### **STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>	<b>31/12/2018</b>
Immobilizzazioni Immateriali nette	4.364,15
Immobilizzazioni Materiali nette	6.816,67
Immobilizzazioni Finanziarie	5.227,63
Terreni e Rimanenze finali	7.066.351,75
Crediti	3.411.209,38
Disponibilità liquide	13.690.183,86
<b>Totale attività</b>	<b>24.184.153,44</b>
<b>PASSIVO E FONDI</b>	<b>31/12/2018</b>
Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria	12.103.385,51
Fondi di riserva	7.353.079,93
Fondi rischi	1.258.035,95
Fondi di riserva per oneri di urbanizzazione primaria	695.268,84
Fondo adeguamento convenzioni	1.975.400,35
<b>Totale Patrimonio</b>	<b>23.385.170,58</b>
Debiti	798.982,86
<b>Totale passività</b>	<b>798.982,86</b>
<b>Totale passività e netto</b>	<b>24.184.153,44</b>

## CONTO ECONOMICO

<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
Ricavi di vendita e delle prestazioni	1.874.964,77
Altri ricavi	120.339,94
Utilizzo fondo	18.426,40
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>2.013.731,11</b>
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	
Costi di progettazione e urbanizzazione	-47.277,01
Costi di servizi amministrativi	-91.323,76
Costi per il godimento beni di terzi	-30.411,51
Costi per il personale	-433.035,83
Costi quote di ammortamento	-5.670,90
Accantonamenti Oneri Urbanizzazione	-9.268,47
Variazione delle rimanenze iniziali rispetto alle rimanenze finali	-1.182.400,73
Oneri diversi di gestione	9.081,47
<b>Totale Costi della produzione</b>	<b>-1.808.469,68</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>205.264,43</b>
Proventi finanziari	287.880,68
Oneri finanziari	-164,39
<b>Totale della gestione finanziaria</b>	<b>287.716,29</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>492.980,72</b>
Imposta Irap	-27.204,78
<b>Totale</b>	<b>465.772,94</b>

Nel seguito il Dott. Massimiliano Baraldi espone alcune considerazioni in merito alle parti più rilevanti.

### LO STATO PATRIMONIALE 2018

#### 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 prudenza 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 ammortizzate 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 € 3.400.209 (€ 2.339.968 nel 2017), di cui per € 1.766.100,00 per l'alienazione di aree il cui pagamento è garantito da polizza fideiussoria e di cui € 1.634.107,00 da crediti verso servizi forniti ai Comuni consorziati e dalla

Società Cambiamo. La residua somma di € 11.002 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 31/12/2018 il valore dei fondi ammonta complessivamente ad € 12.643.754 (11.793.843 nel 2017), di cui per € 48.777 dalla Polizza DIG7 DIGA, di cui per € 12.088.549 dal Fondo Quadrifoglio Vita e per la restante somma di € 506.428 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 € 1.045.635 (€ 1.139.593 nel 2017) sono state oggetto di controlli nel corso delle verifiche periodiche. Le giacenze delle casse (contanti) ammontano ad € 794 e sono state oggetto di controlli periodici effettuate dal Revisore.

### **Patrimonio e relativi Fondi**

Il Patrimonio del Consorzio ammonta ad € 21.423.810 (€ 20.958.037 nel 2017) le cui poste sono specificatamente indicate nel rendiconto dagli amministratori. In particolare:

- Fondo patrimoniale per € 7.353.080 (€ 6.887.307 nel 2017), ha avuto un aumento rispetto al 2017 di € 465.773,004 per effetto del risultato positivo 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 € 1.975.400 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 € 695.269 (€ 704.154 nel 2017) destinato a fronteggiare oneri di urbanizzazione secondaria o al versamento degli stessi oneri ai Comuni interessati.

#### **Debiti**

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

- Debiti per complessivi € 798.983 (€ 615.401 nel 2017) costituiti per € 52.323 da debiti verso fornitori, per € 272.795 da accantonamenti per i fondi del personale e per acconti ricevuti da clienti in fase di assegnazione delle aree, per € 69 da debiti vs Banche e per la residua

somma di € 473.796 da accantonamenti per debiti tributari relativi alle ritenute d'acconto su interessi attivi maturati.

### **IL CONTO ECONOMICO 2018**

I costi e i ricavi sono stati inseriti secondo il principio della loro competenza temporale. I ricavi da vendite per conto proprio nell'anno 2018 ammontano complessivamente ad 1.874.965 (€ 1.992.077 nel 2017), di cui i ricavi da vendite di aree per € 1.678.250. Nei proventi diversi e straordinari per un totale di € 123.703,00 rientrano €. 101.180,00 per servizi offerti ai propri soci e per la collaborazione sinergica con la Società Cambiamo.

Per quanto riguarda i costi per servizi di progettazione e di urbanizzazione per complessivi € 33.570 (76.148 nel 2017), da costi di progettazione e prestazioni professionali. Le spese amministrative riguardanti la gestione ordinaria ammontano ad € 91.324 (€ 164.680 nel 2017); le spese del personale sono pari a € 433.036 (€ 459.958 nel 2017), comprensive anche dei costi del personale del progetto Life. I costi di godimento di beni di terzi ammontano ad € 30.412 e sono costituiti dal canone di locazione per affitto locali. Gli ammortamenti ordinari del 2018 ammontano ad 5.671 (€ 7.914 nel 2017). Negli altri costi diversi di gestione per € 9.081 (€ 9.278 nel 2017). Le imposte di € 27.205 comprendono l'Imposta Irap sul costo del personale.

#### **Gestione finanziaria**

Nel corso del 2018 il Consorzio ha realizzato interessi attivi per complessivi € 287.881 (€ 251.687 nel 2017) sulla gestione dei propri fondi patrimoniali ed ha sostenuto oneri finanziari per € 164, afferenti a commissioni e spese bancarie.

**Risultato economico complessivo**

L'esercizio 2018 si è chiuso con un aumento del patrimonio netto del Consorzio di € 465.773.

Il Revisore Unico Dott. Massimiliano Baraldi, confermando quanto espresso con la presente relazione,

**certifica**

la corrispondenza delle risultanze del rendiconto con quelle della contabilità dell'Ente relativa all'esercizio 2018,

**esprime**

parere favorevole per l'approvazione del conto consuntivo per l'esercizio finanziario 2018, così come redatto dall'organo amministrativo.

**Revisore Unico,**

**Dott. Massimiliano Baraldi**

*(originale firmato)*

