

**VERBALE DEL REVISORE UNICO  
AL RENDICONTO ANNO 2019**

**( n. 2/2020 )**

Oggi, 31 del mese di marzo 2020 alle ore 11,00, presso il suo Studio, in Modena, Via P. P. Pasolini n°, il Revisore Unico Dott. Massimiliano Baraldi è convocato per l'esame del seguente O.d.G :

**“RENDICONTO ESERCIZIO 2019 “**

Si fa presente che tutti i controlli relativi a quanto sopra sono stati eseguiti presso la sede del Consorzio, in continuo durante l'anno, mentre quelli più specifici sono stati eseguiti da remoto, con scambio telematico di documentazione con la responsabile del servizio ragioneria, sig.ra Melotti Barbara, a seguito delle restrizioni conseguenti l'emergenza epidemiologia dovuta al COVID-19

**Ricevimento del rendiconto**

Il rendiconto, corredato dai documenti accompagnatori è stato approvato dal Consiglio d'Amministrazione in data 26 marzo 2020, con deliberazione n.13 ed è stato messo a disposizione del Revisore nel rispetto dei termini previsti dal regolamento di contabilità.

Il Dott. Massimiliano Baraldi, esaminata la proposta di conto consuntivo per l' anno 2019, ha verificato e controllato:

- a) la corrispondenza dei dati del rendiconto dell'esercizio 2019 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.

Corre poi d'obbligo informare che tra i compiti del Revisore vi è oggi quello di verificare se l'attuale situazione legata all'emergenza da COVID-19 possa far emergere nuovi rischi soprattutto con riferimento alla liquidità, alla continuità ed alla compliance normativa. Al momento in cui sono stati eseguiti i controlli e redatta la presente relazione, non è però ancora del tutto chiaro quali possano essere le reali conseguenze della pandemia, soprattutto nei confronti del Consorzio, né tantomeno di valutare con appropriatezza se ve ne saranno; esso ha comunque adottato tutte le prevenzioni necessarie per permettere la continuazione dell'attività e, allo stato attuale, non si ravvisano particolari rischi di liquidità (stante la buona dotazione di risorse) né di continuità. Sarà tuttavia compito precipuo del Revisore tenere monitorati con estrema attenzione questi aspetti nel proseguo dell'anno in corso.

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.

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

31/12/2019 possono essere così riassunte:

### STATO PATRIMONIALE

<b>ATTIVO</b>	<b>31/12/2019</b>
Immobilizzazioni Immateriali nette	13.965,59
Immobilizzazioni Materiali nette	36.373,92
Immobilizzazioni Finanziarie	2.692,63
Terreni e Rimanenze finali	6.635.634,54
Crediti	2.595.375,83
Disponibilità liquide	14.990.882,28
<b>Totale attività</b>	<b>24.274.924,79</b>
<b>PASSIVO E FONDI</b>	<b>31/12/2019</b>
Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria	12.036.585,51
Fondi di riserva	7.475.398,79
Fondi rischi	1.258.035,95
Fondi di riserva per oneri di urbanizzazione secondaria	655.171,54
Fondo adeguamento convenzioni	1.967.344,59
<b>Totale Patrimonio</b>	<b>23.392.536,38</b>
Debiti	882.388,41
<b>Totale passività</b>	<b>882.388,41</b>
<b>Totale passività e netto</b>	<b>24.274.924,79</b>

### CONTO ECONOMICO

<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
Ricavi di vendita e delle prestazioni	1.039.341,50
Altri ricavi	119.397,93
Utilizzo fondo	70.457,56
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>1.229.196,99</b>
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	
Costi di aree, progettazione e urbanizzazione	-183.271,97
Costi di servizi amministrativi	-143.618,63
Costi per il godimento beni di terzi	-28.727,93
Costi per il personale compreso Life Iris	-388.916,21
Costi quote di ammortamento	-10.512,87
Accantonamenti Oneri Urbanizzazione	-66.285,04
Variazione delle rimanenze iniziali rispetto alle rimanenze finali	-430.717,21
Oneri diversi di gestione	-112.802,27
<b>Totale Costi della produzione</b>	<b>1.364.852,13</b>
<b>Differenza tra valore e costi della</b>	<b>-135.655,14</b>

<i>produzione</i>	
Proventi finanziari	283.793,11
Oneri finanziari	-137,15
<b><i>Totale della gestione finanziaria</i></b>	<b>283.655,96</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>148.000,82</b>
Imposta Irap	-25.681,96
<b>Totale</b>	<b>122.318,86</b>

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

### **LO STATO PATRIMONIALE 2019**

#### **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 da migliore su beni terzi; esse 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 € 2.581.797 (€ 3.400.209 nel 2018), di cui per € 905.307,50 per l'alienazione di aree il cui pagamento è garantito da polizza fideiussoria e di cui € 1.676.489,50 da crediti verso servizi forniti ai Comuni consorziati e dalla Società Cambiamo. La residua somma di € 13.578,96 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 31/12/2019 il valore dei fondi ammonta complessivamente ad € 13.604.652 (12.643.754 nel 2018), di cui per € 49.875 dalla Polizza DIG7 DIGA, di cui per € 13.049.546 dal Fondo Quadrifoglio Vita e per la restante somma di € 505.231 dalla Polizza BG CedolaPiù. Trattasi di polizze di



capitalizzazione a capitale garantito.

### **Disponibilità liquide**

Le giacenze presso il tesoriere e presso le altre banche, valutate al loro valore nominale, ammontano complessivamente ad € 1.385.950,00 (€ 1.045.635 nel 2018) sono state oggetto di controlli nel corso delle verifiche periodiche. Le giacenze delle casse (contanti) ammontano ad € 281 e sono state oggetto di controlli periodici effettuate dal Revisore.

### **Patrimonio e relativi Fondi**

Il Patrimonio del Consorzio ammonta ad € 21.357.020 (€ 21.423.810 nel 2018) le cui poste sono specificatamente indicate nel rendiconto dagli amministratori. In particolare:

- Fondo riserva per € 7.550.587,48 (€ 7.353.080 nel 2018);
- Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria di € 11.490.491 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 € 655.172 (€ 695.269 nel 2018) 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 € 882.388 (€ 798.983 nel 2018) costituiti per € 161.116 da debiti verso fornitori, per € 56.735 da accantonamenti per i fondi del personale, per € 98.250 per debiti v/terzi, per € 92 da debiti vs Banche e carte di credito, nonché per la residua somma di € 561.195 da accantonamenti per debiti tributari relativi alle ritenute d'acconto su interessi attivi maturati ed €. 5.000,00 per acconto versato da Ditta assegnataria.

### **IL CONTO ECONOMICO 2019**

I costi e i ricavi sono stati inseriti secondo il principio della loro competenza temporale. I ricavi da vendite per conto proprio nell'anno 2019 ammontano complessivamente ad € 719.741 (€ 1.874.965 nel 2018), di cui i ricavi da vendite di aree per € 571.450.

I ricavi conto enti consorziati ammontano a €. 319.600,00 e riguardano alienazione aree nel comparto Pip Ravarino.

Nei proventi diversi e straordinari per un totale di € 91.724,00 rientrano i servizi offerti ai propri soci e per la collaborazione sinergica con la Società Cambiamo.

Le spese di acquisizione aree ammontano ad €. 66.800,00 per acquisizione area a S. Cesario S/P e le spese di urbanizzazione primaria ammontano ad €. 32.433,00.

Per quanto riguarda i costi per servizi di progettazione e di urbanizzazione per complessivi € 83.386 (33.570 nel 2018), da costi di progettazione e prestazioni professionali. Le spese amministrative riguardanti la gestione ordinaria ammontano ad € 88.813,76 (€ 91.324 nel 2018); le spese del personale sono pari ad € 388.879,06 (€ 433.036 nel 2018), comprensive anche dei costi del personale del progetto Life. I costi di godimento di beni di terzi ammontano ad € 28.728 e sono costituiti dal canone di locazione per locali fino al 30/9/19 corrisposto ad Amo Spa e al canone pagato alla Società Cambiamo spa per utilizzo nuovi locali dal 01/10/2019.

Gli ammortamenti ordinari del 2019 ammontano ad 10.513 (€ 5.671 nel 2018).

La voce Oneri straordinari per €. 74.823,00 comprende il contributo del Consorzio per la realizzazione dell'impianto di depurazione nel comparto di Nonantola.

Le imposte di € 25.682 comprendono l'Imposta Irap sul costo del personale.

#### **Gestione finanziaria**

Nel corso del 2019 il Consorzio ha realizzato interessi attivi per complessivi € 283.793 (€ 287.881 nel 2018) sulla gestione dei propri fondi patrimoniali ed ha sostenuto oneri finanziari per € 137, afferenti a commissioni e spese

bancarie.

**Risultato economico complessivo**

L'esercizio 2019 si è chiuso con un aumento del patrimonio netto del Consorzio di € 122.319.

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 2019,

**esprime**

parere favorevole per l'approvazione del conto consuntivo per l'esercizio finanziario 2019, così come redatto dall'organo amministrativo.

**Revisore Unico,**

**Dott. Massimiliano Baraldi**

(originale firmato)

