

**VERBALE DEL REVISORE UNICO
AL RENDICONTO ANNO 2020**

(n. 2/2021)

Oggi, 13 del mese di aprile 2021 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 2020 “

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 anche 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 31 marzo 2021, con deliberazione n.4 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 2020, ha verificato e controllato:

- a) la corrispondenza dei dati del rendiconto dell'esercizio 2020 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. Ha altresì svolto controlli contabili specifici, alla luce del cambio di software utilizzato nell'anno in corso

Corre poi d'obbligo informare che tra i compiti del Revisore vi è, anche per questo esercizio, 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 non sono rilevabili particolari conseguenze della pandemia, se non una situazione di stallo del mercato in cui insiste, sulla cui persistenza è difficile formulare ipotesi. Il Consorzio 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. Nel merito, sono state altresì valutate le considerazioni espresse dagli amministratori nella loro relazione, ritenendole appropriate.

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 dal Codice Civile, 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 31/12/2020 possono essere così riassunte:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2020
Immobilizzazioni Immateriali nette	14.853,56
Immobilizzazioni Materiali nette	33.182,24
Immobilizzazioni Finanziarie	2.324,06
Terreni e Rimanenze finali	6.230.556,66
Crediti	2.252.206,03
Disponibilità liquide	15.422.259,68
Risconti attivi	30.117,22
Totale attività	23.985.499,45
PASSIVO E FONDI	31/12/2020
Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria	12.036.585,51
Fondi di riserva	6.259.763,29
Fondo rischi	1.856.931,44
Fondi di riserva per oneri di urbanizzazione secondaria	605.701,93
Fondo adeguamento convenzioni	1.967.344,59
Fondo imposte e tasse (prev. Ritenute interessi fondi patr)	664.996,97
Totale Patrimonio	23.391.326,73
Debiti	594.175,72
Totale passività	594.175,72
Totale passività e netto	23.985.499,45

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE	
Ricavi di vendita e delle prestazioni	0,00
Altri ricavi	238.402,97
Utilizzo fondo (al netto risultato eserc.2020)	44.972,74
Totale Valore della produzione	283.375,71
COSTI DELLA PRODUZIONE	
Costi di aree, progettazione e urbanizzazione	-245.531,10
Costi di servizi amministrativi	-76.204,09
Costi per il godimento beni di terzi	-23.016,56
Costi per il personale	-402.471,93
Costi quote di ammortamento	-13.675,80

Accantonamenti per rischi	-598.895,49
Variazione delle rimanenze iniziali rispetto alle rimanenze finali	-405.077,88
Oneri diversi di gestione	-1.930,32
Totale Costi della produzione	1.768.771,17
<i>Differenza tra valore e costi della produzione</i>	-1.485.395,46
Proventi finanziari	296.150,86
Oneri finanziari	0,00
<i>Totale della gestione finanziaria</i>	296.150,86
Risultato prima delle imposte	-1.189.244,60
Imposta Irap	-26.390,02
Totale (risultato negativo 2020)	-1.215.634,62

Il risultato di esercizio negativo del 2020, è coperto utilizzando il fondo di riserva.

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

LO STATO PATRIMONIALE 2020

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.

Si prende atto che, nell'ottica della prudenza e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, il Consorzio ha predisposto una ricognizione generale delle rimanenze, tramite incarico a due periti; l'esito di tali perizie ha reso necessario una svalutazione di alcune poste al minore valore di mercato, rispetto a quello del costo.

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 € 2.252.040 (€ 2.581.797 nel 2019), costituiti da crediti verso servizi forniti ai Comuni consorziati, dalla Società Cambiamo e da crediti verso clienti le cui rate sono garantite da polizze fideiussorie.

Si rileva che tra le poste del passivo è stato incrementato il fondo rischi generico, costituito in anni precedenti e necessario per fronteggiare le eventuali perdite su crediti, stante la situazione che interessa il tema di rimodellamento terreni nel PIP del Comune di Ravarino e con le valutazioni espresse nella relazione del rendiconto.

Gestione patrimoniale

Alla data del 31/12/2020 il valore dei fondi ammonta complessivamente ad € 13.996.905 (13.604.652 nel 2019), di cui per € 50.996,78 al Fondo AXA DIG7, di cui per € 13.441.032 dal Fondo Musical di MPS e per la restante somma di € 504.876 dalla Polizza BG Vita di Generale. 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 € 1.425.354,00 (€ 1.385.950 nel 2019) sono state oggetto di controlli nel corso delle verifiche periodiche. Le giacenze delle casse (contanti) ammontano ad € 853 e sono state oggetto di controlli periodici effettuate dal Revisore.

Patrimonio e relativi Fondi

Il Patrimonio del Consorzio ammonta ad € 20.869.395 (€ 21.357.020 nel 2019) le cui poste sono specificatamente indicate nel rendiconto dagli amministratori. In particolare:

- Fondo riserva per € 6.259.763 (€ 7.550.587 nel 2019);
- Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria di € 12.036.586 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 secondaria per € 605.702 corrisponde ad un fondo destinato a finanziare le opere di urbanizzazione secondaria;
- 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

Il fondo rischi di Euro 1.856.931, destinato a fronteggiare possibili contenziosi che potessero insorgere, è già stato sopra oggetto di argomentazione.

Debiti

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

- Debiti per complessivi € 594.175,72 (€ 882.388 nel 2019) costituiti per € 68.100 da debiti verso fornitori, per € 68.069 da accantonamenti per i fondi del personale, per € 458.300 per debiti v/terzi, per € 29 da debiti vs Banche e carte di credito, per € 5.000 per anticipi da clienti versato da ditta assegnataria, nonché per la residua somma di € 24.183 da debiti tributari relativi alle ritenute d'acconto, inps e Iva da split payment.

IL CONTO ECONOMICO 2020

I costi e i ricavi sono stati inseriti secondo il principio della loro competenza

temporale. I ricavi da vendite per conto proprio nell'anno 2020 ammontano complessivamente ad € 0 (€ 719.741 nel 2019).

Nei proventi diversi e straordinari per un totale di € 238.402,97 rientrano i servizi offerti ai propri soci ed € 132.540 per rimborso spese da opere di urbanizzazione primaria.

Le spese di acquisizione aree ammontano ad € 0 e le spese di urbanizzazione primaria ammontano ad €. 125.285; le spese di urbanizzazione secondaria ammontano ad € 63.653.

Per quanto riguarda i costi per servizi di progettazione e prestazioni professionali, essi ammontano ad € 27.297 (83.386 nel 2019). Le spese amministrative riguardanti la gestione ordinaria ammontano ad € 76.204 (€ 88.814 nel 2019); le spese del personale sono pari ad € 430.830 (€ 388.879 nel 2019). I costi di godimento di beni di terzi ammontano ad € 23.017 e sono costituiti dal canone pagato alla Società Cambiamo spa per utilizzo nuovi locali.

Gli ammortamenti ordinari del 2020 ammontano ad 13.676 (€ 10.513 nel 2019).

La voce Oneri straordinari per €. 1.220, all'interno della macro-voce oneri diverse di gestione è relativa a al contributo erogato ad AESS ai fini sponsorizzazione "Settimana della Bioarchitettura e Sostenibilità"

Gestione finanziaria

Nel corso del 2020 il Consorzio ha realizzato interessi attivi per complessivi € 296.151 (€ 283.793 nel 2019) sulla gestione dei propri fondi patrimoniali e non ha sostenuto oneri finanziari.

Risultato economico complessivo

L'esercizio 2020 si è chiuso con una diminuzione del patrimonio netto del Consorzio di € 1.215.634,62

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 2020,

esprime

parere favorevole per l'approvazione del conto consuntivo per l'esercizio finanziario 2020, così come redatto dall'organo amministrativo.

Revisore Unico,

Dott. Massimiliano Baraldi

(originale firmato)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Massimiliano Baraldi', is written over the printed name. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.