

**VERBALE DEL REVISORE UNICO  
AL RENDICONTO ANNO 2021**

**( n. 2/2022 )**

Oggi, 7 del mese di aprile 2022 alle ore 14,00, 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 2021 “**

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 30 marzo 2022, con deliberazione n 10 ed è stato messo a disposizione del Revisore, al quale è stata espressamente richiesta la rinuncia ai termini previsti dal regolamento di contabilità.

Il Dott. Massimiliano Baraldi, esaminata la proposta di conto consuntivo per l' anno 2021, ha verificato e controllato:

- a) la corrispondenza dei dati del rendiconto dell'esercizio 2021 rispetto 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, 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 il permanere di una situazione di stallo del mercato in cui insiste, sulla cui persistenza è difficile formulare ipotesi. A ciò si aggiunga che le recenti tensioni sui prezzi delle materie prime, ulteriormente acuiti dal conflitto bellico in Ucraina, portano a valutare con estrema prudenza gli scenari di mercato futuri, quantomeno quelli prossimi. 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 principale del Revisore tenere monitorati con estrema attenzione questi aspetti nel proseguo dell'anno in corso, anche chiedendo notizie con più frequenza sull'andamento del mercato alla Direzione. 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, previste per il Consorzio

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 31/12/2021 possono essere così riassunte:

### STATO PATRIMONIALE

| <b>ATTIVO</b>   | <b>31/12/2021</b> |
|---|-------------------|
| Immobilizzazioni Immateriali nette                    | 10.402            |
| Immobilizzazioni Materiali nette                      | 25.772            |
| Immobilizzazioni Finanziarie                          | 1.130.891         |
| Terreni e Rimanenze finali                            | 6.548.450         |
| Crediti   | 2.041.996         |
| Attività finanziarie non immobilizz.                  | 14.400.650        |
| Disponibilità liquide                                 | 773.105           |
| Risconti attivi                                       | 13.158            |
| <b>Totale attività</b>                                | <b>24.944.424</b> |
| <b>PASSIVO E FONDI</b>                                | <b>31/12/2021</b> |
| Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria | 12.036.585        |
| Fondi di riserva                                      | 6.475.200         |
| Fondo adeguamento convenzioni                         | 1.967.345         |
| <b>Totale Patrimonio</b>                              | <b>20.479.130</b> |
| Fondo rischi  | 1.856.931         |
| <b>Totale Fondi</b>                                   | <b>1.856.931</b>  |
| Debiti  | 2.255.210         |
| Risconti passivi                                      | 353.153           |
| <b>Totale passività</b>                               | <b>4.465.294</b>  |
| <b>Totale passività e netto</b>                       | <b>24.944.424</b> |

### CONTO ECONOMICO

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>                |                  |
| Ricavi di vendita e delle prestazioni         | 455.876          |
| Altri ricavi                                  | 1.046.341        |
| <b>Totale Valore della produzione</b>         | <b>1.502.217</b> |
| <b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                 |                  |
| Costi di aree, progettazione e urbanizzazione | 1.043.294        |
| Costi di servizi amministrativi               | 80.606           |
| Costi per il godimento beni di terzi          | 23.016           |
| Costi per il personale                        | 410.572          |
| Costi quote di ammortamento                   | 11.861           |

|  |                  |
|--|------------------|
| Accantonamenti per rischi  | 0                |
| Variazione delle rimanenze iniziali rispetto alle rimanenze finali | (9.828)          |
| Oneri diversi di gestione  | 3.611            |
| <b>Totale Costi della produzione</b>                               | <b>1.563.132</b> |
| <i>Differenza tra valore e costi della produzione</i>              | <b>(60.915)</b>  |
| Proventi finanziari  | 303.740          |
| Oneri finanziari   | (228)            |
| <b>Totale della gestione finanziaria</b>                           | <b>303.512</b>   |
| <b>Risultato prima delle imposte</b>                               | <b>242.597</b>   |
| Imposta Irap   | (27.161)         |
| <b>Totale (risultato positivo 2021)</b>                            | <b>215.436</b>   |

Il risultato di esercizio positivo del 2021, è girocontato al fondo di riserva.

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

## LO STATO PATRIMONIALE 2021

### 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.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo di acquisto, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione. Esse sono costituite di fatto da crediti immobilizzati ed in particolare: € 1.099.991 di somma in pegno a fronte di garanzia fornita a futuro acquirente per le somme versate ed € 30.899 di depositi cauzionali.

### **Crediti verso clienti**

Sono stati iscritti al valore nominale senza prevedere alcuna specifica svalutazione per rischi di insolvenza ed ammontano complessivamente ad € 2.041.907 , costituiti da crediti per 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 permane il fondo rischi generico, costituito in anni precedenti e necessario per fronteggiare le eventuali perdite su crediti, stante anche la situazione che interessa il tema di rimodellamento terreni nel PIP del Comune di Ravarino e con le valutazioni espresse nella relazione del rendiconto dell'esercizio precedente.

#### **Gestione patrimoniale**

Alla data del 31/12/2021 il valore dei fondi ammonta complessivamente ad € 14.400.650 , di cui per € 52.144 al Fondo AXA DIG7, di cui per € 13.844.263 dal Fondo Musical di MPS, di cui € 504.242 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 € 773.105 , di cui le giacenze delle casse (contanti) ammontano ad € 456 e sono state oggetto di controlli periodici effettuati dal Revisore.

#### **Risconti attivi**

Trovano iscrizione € 13.158 per costi di competenza dell'esercizio successivo. Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti.

#### **Patrimonio e relativi Fondi**

Il Patrimonio del Consorzio ammonta ad € 20.479.130 le cui poste sono specificatamente indicate nel rendiconto dagli amministratori. In particolare:

- Fondo riserva per € 6.475.200 ;



- Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria di € 12.036.585 quali appositi fondi costituiti negli esercizi precedenti relativamente ad investimenti per urbanizzazioni e completamento di piani per gli insediamenti produttivi già conclusi;
- 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**

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

In essi trova iscrizione 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 € 2.186.207 costituiti per € 187.796 da debiti verso fornitori, per € 84.900 per debiti v/terzi, per € 795 da debiti vs Banche e carte di credito, per € 1.104.159 per anticipi da clienti versato da ditta assegnataria, per € 69.003 debito per accantonamento personale, per € 29.194 da debiti tributari relativi alle ritenute d'acconto, inps, inail e Iva da split payment, per € 7.671 da debito per accantonamenti oneri urbanizzazione secondaria, nonché per € 771.686 da debito per ritenute maturande sui proventi dai fondi



d'investimento allocati nell'attivo.

- **Risconti passivi**

I risconti passivi sono proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di quello successivo e trovano iscrizione € 353.153.

**IL CONTO ECONOMICO 2021**

I costi e i ricavi sono stati inseriti secondo il principio della loro competenza temporale. I ricavi da vendite per conto proprio nell'anno 2021 ammontano complessivamente ad € 455.876 (€ 0 nel 2020).

Nella voce altri ricavi trovano allocazione proventi diversi e straordinari per un totale di € 1.046.331, tra i quali rientrano il rimborso costi per conto enti consorziati di € 365.047, il rimborso dai comuni per adeguamento convenzioni di € 8.175 e l'utilizzo degli oneri di urbanizzazione secondaria per il realizzo della rotatoria per il Comune di Modena di € 543.659.

Le spese di urbanizzazione primaria ammontano ad € 562.000.

Per quanto riguarda i costi per servizi di progettazione e prestazioni professionali, essi ammontano ad € 475.997 . Le spese amministrative riguardanti la gestione ordinaria ammontano ad € 80.606 ; le spese del personale sono pari ad € 410.572 . I costi di godimento di beni di terzi ammontano ad € 23.016 e sono costituiti dal canone pagato alla Società Cambiamo spa per utilizzo dei locali.

Gli ammortamenti ordinari del 2021 ammontano ad 11.861 .

Gli oneri diversi di gestione ammontano ad € 3.611 .

**Gestione finanziaria**

Nel corso del 2021 il Consorzio ha realizzato interessi attivi per complessivi € 303.740 sulla gestione dei propri fondi patrimoniali e non ha sostenuto

oneri finanziari.

**Risultato economico complessivo**

L'esercizio 2021 si è chiuso con un aumento del patrimonio netto del Consorzio di € 215.436.

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 2021,

**esprime**

parere favorevole per l'approvazione del conto consuntivo per l'esercizio finanziario 2021, così come redatto dall'organo amministrativo:

**Revisore Unico,**

**Dott. Massimiliano Baraldi**

*(originale firmato)*

