

**VERBALE DEL REVISORE UNICO
AL RENDICONTO ANNO 2022**

(n. 2/2023)

Oggi, 4 del mese di aprile 2023 alle ore 15,00, 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 2022 “

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 con sedute specifiche anche con scambio telematico di documentazione con 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 29 marzo 2023, con deliberazione del n. 5 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 2022, ha verificato e controllato:

- a) la corrispondenza dei dati del rendiconto dell'esercizio 2022 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 l'obbligo da parte del Revisore di segnalare se le tensioni sui prezzi delle materie prime e le conseguenze del conflitto tuttora presente tra Russia ed Ucraina abbiano in qualche modo impattato sul Consorzio, non rilevando in merito ed al momento nulla di rilevante, sia in termini di liquidità sia in termini di futura continuità della gestione. Non emergono quindi incertezze significative relative ad eventi o circostanze che potrebbero sollevare dubbi significativi sulla capacità dell'Ente sottoposto a revisione di mantenere la continuità aziendale.

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 31/12/2022 possono essere così riassunte:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2022
Immobilizzazioni Immateriali nette	6.054
Immobilizzazioni Materiali nette	18.980
Immobilizzazioni Finanziarie	1.102.215
Terreni e Rimanenze finali	9.341.423
Crediti	44.083
Attività finanziarie non immobilizz.	13.079.525



Disponibilità liquide	1.644.716
Risconti attivi	8.163
Totale attività	25.245.159
PASSIVO E FONDI	31/12/2022
Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria	12.036.585
Fondi di riserva	6.880.795
Fondo adeguamento convenzioni	1.967.345
Totale Patrimonio	20.884.725
Fondo rischi	1.258.036
Totale Fondi	1.258.036
Debiti	2.180.174
Risconti passivi	922.225
Totale passività	4.360.435
Totale passività e netto	25.245.159

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE	
Ricavi di vendita e delle prestazioni	0
Altri ricavi	1.221.663
Totale Valore della produzione	1.221.663
COSTI DELLA PRODUZIONE	
Costi di aree, progettazione e urbanizzazione	3.357.645
Costi di servizi amministrativi	367.260
Costi per il godimento beni di terzi	23.016
Costi per il personale	414.372
Costi quote di ammortamento	11.141
Accantonamenti per rischi	0
Variazione delle rimanenze iniziali rispetto alle rimanenze finali	(3.101.038)
Oneri diversi di gestione	+6.061
Totale Costi della produzione	1.078.457
Differenza tra valore e costi della produzione	143.206
Proventi finanziari	289.623
Oneri finanziari	0
Totale della gestione finanziaria	289.623
Risultato prima delle imposte	432.829
Imposta Irap	(27.234)
Totale (risultato positivo 2021)	405.595

Il risultato di esercizio positivo del 2022, è girocontato al fondo di riserva.

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

LO STATO PATRIMONIALE 2022

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: € 1.099.891 di somma in pegno a fronte di garanzia fornita a futuro acquirente per le somme versate ed € 2.324 di residui depositi cauzionali.

Crediti verso clienti

Sono stati iscritti al valore nominale senza prevedere alcuna specifica svalutazione per rischi di insolvenza ed ammontano complessivamente ad € 44.083 , costituiti da crediti per servizi forniti ai Comuni consorziati , dalla Società Cambiamo e da crediti verso banche.

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. Tale fondo è stato ridotto del precedente accontamento effettuato negli esercizi precedenti a fronte del tema di rimodellamento terreni nel PIP del Comune di Ravarino; rischio che alla data in cui si scrive la presente relazione non è più presente, stante l'atto di transazione e i conseguenti atti di rinuncia ai ricorsi che i rispettivi legali dovranno depositare al TAR.

Gestione patrimoniale

Alla data del 31/12/2022 il valore dei fondi ammonta complessivamente ad €

13.079.525 , di cui per € 53.317 al Fondo AXA DIG7, di cui per € 12.522.481 dal Fondo Musical di MPS, di cui € 503.726 dalla Polizza BG Vita di Generale.

Disponibilità liquide

Le giacenze presso il tesoriere e presso le altre banche, valutate al loro valore nominale, ammontano complessivamente ad € 1.644.716 , di cui le giacenze delle casse (contanti) ammontano ad € 1.028 e sono state oggetto di controlli periodici effettuati dal Revisore.

Risconti attivi

Trovano iscrizione € 8.163 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 € 20.884.725 le cui poste sono specificatamente indicate nel rendiconto dagli amministratori. In particolare:

- Fondo riserva per € 6.880.795 ;
- 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 1.258.036, 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 € 2.180.194 costituiti per € 100.950 da debiti verso fornitori, per €. 25,00 da debiti verso banche, per € 85.222 per debiti v/terzi, per € 1.104.159 per anticipi da clienti versato da ditta assegnataria, per € 74.473 debito per accantonamento personale, per € 38.625 da debiti tributari relativi alle ritenute d'acconto, inps, inail e Iva da split payment, , nonché per € 776.745 da debito per ritenute maturate sui proventi dai fondi d'investimento allocati all'attivo.

- **Risconti passivi**

I risconti passivi sono proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di quello successivo e trovano iscrizione € 922.225.

IL CONTO ECONOMICO 2022

I costi e i ricavi sono stati inseriti secondo il principio della loro competenza temporale. I ricavi da vendite per conto proprio nell'anno 2022 ammontano complessivamente ad € 0 (€ 455.876 nel 2021).

Nella voce altri ricavi trovano allocazione proventi diversi e straordinari per un totale di € 1.221.663, tra i quali rientrano il rimborso costi per conto enti

consorzianti di € 284.197, il rimborso dai comuni per adeguamento convenzioni di € 67.333 e l'utilizzo degli oneri di urbanizzazione secondaria per il realizzo della rotatoria per il Comune di Modena, di € 20.896 e proventi diversi da commessa per € 177.923 relativi a alla cessione del diritto di superficie di un lotto edificabile ricompreso in un'area già in uso ad una Società nel Comune di Modena.

Si segnala inoltre sopravvenienze attive per € 598.895 quale contropartita contabile della riduzione del fondo rischi sopra già argomentata; infatti, secondo i vigenti principi contabili, la contropartita di adeguamento del fondo viene contabilizzata fra i componenti positivi nella stessa area in cui era stato rilevato l'originario importo.

Le spese di urbanizzazione primaria ammontano ad € 166.777.

Per quanto riguarda i costi per servizi di progettazione e prestazioni professionali, essi ammontano ad € 355.425. Le spese amministrative riguardanti la gestione ordinaria ammontano ad € 70.830???. Le spese del personale sono pari ad € 414.372. 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 2022 ammontano ad 11.141.

Gli oneri diversi di gestione ammontano ad € 5.655 .

Gestione finanziaria

Nel corso del 2022 il Consorzio ha realizzato interessi attivi per complessivi € 289.623 sulla gestione dei propri fondi patrimoniali e non ha sostenuto oneri finanziari.



Risultato economico complessivo

L'esercizio 2022 si è chiuso con un aumento del patrimonio netto del Consorzio di € 405.595.

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 2022,

esprime

parere favorevole per l'approvazione del conto consuntivo per l'esercizio finanziario 2022, così come redatto dall'organo amministrativo.

Revisore Unico,

Dott. Massimiliano Baraldi

(originale firmato)

