

**VERBALE DEL REVISORE UNICO
AL RENDICONTO ANNO 2023**

(n. 4/2024)

Oggi, 09 del mese di aprile 2024 alle ore 17,00, 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 2023 “

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 04/04/2024, con deliberazione del n. 16 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 2023, ha verificato e controllato:

- a) la corrispondenza dei dati del rendiconto dell'esercizio 2023 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.

Non emergono incertezze significative relative ad eventi o circostanze che potrebbero sollevare dubbi significativi sulla capacità dell'Ente sottoposto a revisione di mantenere la continuità aziendale.

Si rende noto altresì che, in data 25/05/2023 il sottoscritto Revisore ha rilasciato il richiesto parere n° 1, in merito alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale del 29/05/2023 avente ad oggetto "Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi – Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023/2025".

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 31/12/2023 possono essere così riassunte:

STATO PATRIMONIALE

| ATTIVO | 31/12/2023 |
|--------------------------------------|-------------------|
| Immobilizzazioni Immateriali nette | 2.012 |
| Immobilizzazioni Materiali nette | 13.518 |
| Immobilizzazioni Finanziarie | 2.324 |
| Terreni e Rimanenze finali | 10.686.434 |
| Crediti | 219.247 |
| Attività finanziarie non immobilizz. | 13.401.920 |

| | |
|---|-------------------|
| Disponibilità liquide | 62.117 |
| Risconti attivi | 5.725 |
| Totale attività | 24.393.297 |
| PASSIVO E FONDI | 31/12/2023 |
| Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria | 12.036.586 |
| Fondi di riserva | 6.682.005 |
| Fondo adeguamento convenzioni | 1.967.345 |
| Totale Patrimonio | 20.685.936 |
| Fondo rischi | 1.258.036 |
| Totale Fondi | 1.258.036 |
| Debiti | 2.121.500 |
| Risconti passivi | 327.825 |
| Totale passività | 3.707.361 |
| Totale passività e netto | 24.393.297 |

CONTO ECONOMICO

| | |
|--|------------------|
| VALORE DELLA PRODUZIONE | |
| Ricavi di vendita e delle prestazioni | 0 |
| Altri ricavi | 785.279 |
| Totale Valore della produzione | 785.279 |
| COSTI DELLA PRODUZIONE | |
| Costi di aree, progettazione e urbanizzazione | 1.357.141 |
| Costi di servizi amministrativi | 769.012 |
| Costi per il godimento beni di terzi | 23.017 |
| Costi per il personale | 417.035 |
| Costi quote di ammortamento | 10.686 |
| Accantonamenti per rischi | |
| Variazione delle rimanenze iniziali rispetto alle rimanenze finali | (1.345.012) |
| Oneri diversi di gestione | 1.740 |
| Totale Costi della produzione | 1.233.619 |
| Differenza tra valore e costi della produzione | (448.340) |
| Proventi finanziari | 294.971 |
| Oneri finanziari | (15.045) |
| Totale della gestione finanziaria | 279.926 |
| Risultato prima delle imposte | (168.414) |
| Imposta Irap | (30.375) |
| Totale (risultato negativo 2023) | (198.789) |

Il risultato di esercizio negativo del 2023, è girocontato con copertura al fondo di riserva.

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

LO STATO PATRIMONIALE 2023

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 migliorie 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 soli depositi cauzionali..

Crediti verso clienti

Sono stati iscritti al valore nominale senza prevedere alcuna specifica svalutazione per rischi di insolvenza ed ammontano complessivamente ad € 219.247 , costituiti da crediti per servizi forniti ai Comuni consorziati e dalla società CambiMo Spa.

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.

Gestione patrimoniale

Alla data del 31/12/2023 il valore dei fondi ammonta complessivamente ad € 13.401.919 , di cui per € 53.317 al Fondo AXA DIG7, di cui per € 12.898.156 dal Fondo Musical di MPS, di cui € 503.763 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 € 62.117, e sono formate dalle

casse (contanti) e dai c/c bancari attivi, il tutto oggetto di controlli periodici effettuati dal Revisore.

Risconti attivi

Trovano iscrizione € 5.725 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 € 20.685.936 le cui poste sono specificatamente indicate nel rendiconto dagli amministratori. In particolare:

- Fondo riserva per € 6.682.005 ;
- Fondo di riserva per oneri di urbanizzazione primaria di € 11.490.481 per la parte generale ed € 546.104 afferenti al comparto Modena Nord;
- 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 € 1.258.036, destinato a fronteggiare possibili contenziosi che potessero insorgere.

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 € 2.060.102, costituiti:

- per € 259.001 da debiti verso fornitori,
- per €. 695.653 da debiti verso banche, comprensivi dell'utilizzo del fido di c/c,
- per € 294.827 per debiti v/terzi,
- per € 872.327 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 € 327.825.

IL CONTO ECONOMICO 2023

I costi e i ricavi sono stati inseriti secondo il principio della loro competenza temporale. La voce altri ricavi nell'anno 2023 ammontano complessivamente ad € 785.279 (€ 1.221.663 nel 2022) per adeguamento di convenzioni

Nella voce altri ricavi trovano allocazione proventi diversi e straordinari per un totale di € 739.175, tra i quali rientrano il rimborso costi per conto enti consorziati di € 675.439, il rimborso dai comuni per adeguamento convenzioni di € 10.839 e proventi diversi per € 52.896, relativi al rimborso delle retribuzioni del Direttore dal parte della società CambiaMo SpA.

Le spese di urbanizzazione primaria ammontano ad € 0 (€ 0 nel 2022).

Si evidenzia che nel 2023 sono state acquisite le aree di S.Caterina a Modena per € 574.012 e di Ravarino (Mo) per € 555.133.

Per quanto riguarda i costi per servizi di progettazione e prestazioni professionali, essi ammontano ad € 693.070 (€ 345.723 nel 2022).

La voce Attrezzature per € 134.000 riguarda i costi per l'installazione di

telecamere nel comparto PiP Torrazzi.

Alla voce Piano di Rilancio – Progettazioni e prestazioni professionali per € 65.880 trovano allocazione i costi per studi e progetti per l'impianto fotovoltaico e per il riuso di due capannoni.

Le spese amministrative riguardanti la gestione ordinaria ammontano ad € 67.517, escluse le spese di utilizzo beni di terzi per € 23.017; le spese del personale sono pari ad € 417.035 (€ 414.372 nel 2022). 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, costo sostanzialmente immutato rispetto all'esercizio precedente.

Gli ammortamenti ordinari del 2023 ammontano ad € 10.686 (€ 11.141 nel 2022).

Gli oneri diversi di gestione ammontano ad € 1.740 (€ 6.061 nel 2022).

Gestione finanziaria

Nel corso del 2024 il Consorzio ha realizzato interessi attivi per complessivi € 294.671 (€ 289.623 nel 2022) sulla gestione dei propri fondi patrimoniali e ha sostenuto oneri finanziari per € 10.847 (€ 0 nel 2022), per il già citato utilizzo del fido di c/c.

Risultato economico complessivo

L'esercizio 2023 si è chiuso con una diminuzione del patrimonio netto del Consorzio di € 198.790.

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 2023,

esprime

parere favorevole per l'approvazione del conto consuntivo per l'esercizio
finanziario 2023, così come redatto dall'organo amministrativo.

Revisore Unico,

Dott. Massimiliano Baraldi

(originale firmato)

