

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI MODENA**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI  
AL BILANCIO CONSUNTIVO DELL'ESERCIZIO 2022**

Signori Membri della Conferenza degli Enti,  
il Collegio dei Revisori dei Conti ha esaminato il Bilancio dell'Esercizio 2022 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Modena (d'ora innanzi abbreviato in "ACER Modena"), approvato dal Consiglio di Amministrazione il 27/04/2023.

Va evidenziato preliminarmente che l'attuale Collegio dei Revisori ha assunto la carica a far data 01/03/2023 e, pertanto, non ha partecipato all'attività ed agli incontri con gli Organi istituzionali nel corso dell'esercizio 2022.

Il Bilancio chiuso il 31/12/2022, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa, che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla vostra approvazione, unitamente alla Relazione sulla Gestione, corrisponde alle scritture contabili regolarmente tenute e presenta le risultanze che si compendiano nei seguenti valori (in euro):

<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>Bilancio al 31/12/2022</b>	<b>Bilancio al 31/12/2021</b>
Crediti v/Soci per versamenti ancora dovuti	0	0
Immobilizzazioni	33.365.185	31.488.368
Attivo circolante	19.960.259	22.017.635
Ratei e risconti	272.069	288.234
<b>Totale attivo</b>	<b><u>53.597.513</u></b>	<b><u>53.794.237</u></b>
Patrimonio netto	14.426.369	14.413.108
Fondi per rischi e oneri	738.672	549.968
Trattamento fine rapporto lavoro subordinato	1.729.138	1.635.651
Debiti	36.521.859	37.024.421
Ratei e risconti	181.475	171.091
<b>Totale passivo</b>	<b><u>53.597.513</u></b>	<b><u>53.794.237</u></b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>Bilancio al 31/12/2022</b>	<b>Bilancio al 31/12/2021</b>
Valore della produzione	16.299.364	14.940.555
Costi della produzione	15.997.945	14.868.876
Differenza tra valore e costi della produzione	301.419	71.679
Proventi e oneri finanziari	(95.281)	141.080
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Risultato prima delle imposte	206.138	212.759
Imposte sul reddito dell'esercizio	(192.876)	(195.372)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>13.262</b>	<b>17.388</b>

Signori Membri della Conferenza degli Enti,

Il risultato di esercizio 2022 conferma i discreti risultati conseguiti dall'Ente negli ultimi esercizi ed è coerente con la politica aziendale volta al contenimento dei costi e allo sviluppo dei ricavi caratteristici.

L'esito di tale azione amministrativa è il conseguimento di un utile di esercizio di euro 13.262, al netto delle imposte.

L'esercizio 2022, influenzato soprattutto dal conflitto Russia e Ucraina, ha fatto registrare acute problematiche nei mercati di molti beni e soprattutto quelli energetici, fortemente legati alle forniture di gas russo

Come evidenziato dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione, "in questo scenario, Acer Modena ha intrapreso ogni percorso ritenuto utile a semplificare e ridurre al minimo l'impegno, anche finanziario, a carico degli Enti locali proprietari" riuscendo a conseguire quindi un utile di esercizio.

Il Collegio, considerata l'estrema complessità di lettura del bilancio di ACER Modena, ad integrazione di quanto già ampiamente illustrato dal Presidente del Consiglio di Amministrazione nella Relazione sulla gestione, ritiene opportuno dare evidenza solo di alcuni elementi peculiari che caratterizzano l'esercizio chiuso al 31/12/2022 e che hanno determinato il risultato di esercizio.

Il conto economico 2022 presenta un sostanzioso incremento del valore della produzione, che passa da 14.940.555 euro a 16.299.364 euro. Per quanto attiene l'incremento dei ricavi caratteristici, questo si attesta a circa il 7% in più rispetto all'esercizio 2021.

In considerazione del fatto che gli schemi obbligatori di bilancio non prevedono più la separata indicazione dei componenti di reddito straordinari del conto economico, e che tali componenti (in particolare le plusvalenze da cessione di immobili) hanno contribuito in maniera importante alla determinazione del risultato di esercizio, si ritiene opportuno evidenziare come nel corso del 2022 alcune poste straordinarie incluse nella voce "altri ricavi e proventi" hanno influenzato questo dato.

In particolare, il realizzo di una significativa plusvalenza, riconducibile ad una operazione di permuta che è stata effettuata con il Comune di Modena: in tale operazione ACER ha ceduto un terreno edificabile, con valore contabile pari a zero che ha generato una plusvalenza esposta fra gli altri Ricavi e Proventi per 611.164 euro. Per lo stesso valore ACER riceverà n. 3 alloggi ubicati nello stabile in corso di realizzazione nel complesso in Via Nonantolana.

A fronte dell'incremento del valore della produzione si osserva un aumento dei costi della produzione pari al 7,59% (1.129.069 euro) rispetto al dato 2021.

Si osserva un aumento dei costi della produzione, che cubano al 31.12.2022 per 15.997.945 euro (era pari a 14.868.876 euro al 31.12.2021), imputabile, principalmente, ai costi dei materiali utilizzati nelle manutenzioni: la differenza tra valore e costo della produzione si attesta a 301.419 euro, in netto miglioramento rispetto al valore al 31.12.2021 (72.679 euro).

Gli accantonamenti complessivi a copertura di possibili insolvenze sui crediti per morosità degli inquilini ed altri rischi ammontano a 340.000 euro.

Per quanto concerne, infine, la gestione finanziaria, ACER Modena evidenzia un risultato negativo di -95.281 euro, in peggioramento rispetto al passato esercizio (in cui tale valore si attestava a 141.080 euro): il risultato negativo è stato, secondo quanto riportato in Nota Integrativa dagli Amministratori, influenzato dall'evento bellico Ucraino Russo.

La Nota Integrativa illustra nel dettaglio i procedimenti ed i criteri di redazione e valutazione adottati, oltre a riportare i movimenti e le variazioni che hanno caratterizzato la gestione.

Nella redazione del bilancio, per quanto a conoscenza del Collegio, non ci sono deroghe alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423 e seguenti del codice civile.

Il documento esaminato è stato predisposto nel rispetto dei principi di redazione previsti dall'art. 2423-bis del codice civile, ed in particolare:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della

continuazione dell'attività (*going concern*);

- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla chiusura dell'esercizio;
- gli oneri e proventi sono stati determinati nel rispetto del principio di competenza economica, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;
- i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente;
- sono state rispettate le disposizioni relative alle singole voci dello Stato Patrimoniale previste dall'art. 2424-bis del codice civile;
- i ricavi e i costi sono stati iscritti nel conto economico rispettando il disposto dell'art. 2425-bis del codice civile;
- non sono state effettuate compensazioni di partite;
- la Nota Integrativa, a cui si rimanda per ogni informativa di dettaglio nel merito dell'attività svolta dall'Ente, è stata redatta rispettando il contenuto previsto dal codice civile.

Si precisa, inoltre, che i criteri di valutazione delle voci di bilancio sono in linea con il dettato di cui all'art. 2426 c.c. e sono esaustivamente descritti nella Nota integrativa cui si rimanda.

Il Collegio, inoltre, tenendo in debito conto la data di decorrenza della propria entrata in carica (01/03/2023):

- Ha partecipato alle Riunioni della Conferenza degli Enti ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ha rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- Ha acquisito dagli amministratori informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali effettuate dall'Ente, sulle quali non ha osservazioni particolari da riferire.
- Ha acquisito dagli amministratori e dal direttore generale informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Ente e, in base alle informazioni acquisite, non ha osservazioni particolari da riferire.
- Ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.



- Ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo- contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e attraverso l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

- Ha preso atto della Relazione predisposta dall'Organismo di Vigilanza, in data 24/02/2023, da cui si evince che non sono emersi fatti e/o irregolarità.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio, come segnalato dalla funzione amministrativa, non sono stati rilasciati dai membri del Collegio dei revisori uscenti pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Si segnala, infine, che il bilancio di esercizio 31.12.2022 di ACER Modena è stato sottoposto alla revisione e certificazione volontaria da parte della società "RUSSELL BEDFORD AP Srl", la quale ha rilasciato il proprio giudizio positivo, senza rilievi, in data 9 Giugno 2023.

Considerate le risultanze dell'attività svolta, accertato che il Bilancio dell'Esercizio 2022 di ACER Modena corrisponde alle risultanze delle scritture contabili, è conforme alle norme di legge che ne disciplinano la redazione, è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, il Collegio dei Revisori propone alla Conferenza degli Enti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022, così come redatto dagli Amministratori.

Bologna, 12 Giugno 2023

**IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**

Rag. ROBERTO RIZZOLI – Presidente

Dott.ssa ANTONELLA SCAGLIONI – Revisore effettivo

Dott. VITO ROSATI – Revisore effettivo