

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI
AL BILANCIO CONSUNTIVO DELL'ESERCIZIO 2024**

Signori Membri della Conferenza degli Enti,
il Collegio dei Revisori dei Conti ha esaminato il Bilancio dell'Esercizio 2024 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Modena (d'ora innanzi abbreviato in "ACER Modena"), approvato dal Consiglio di Amministrazione il 30/04/2025.

Il Bilancio chiuso il 31/12/2024, 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):

STATO PATRIMONIALE	Bilancio al 31/12/2024	Bilancio al 31/12/2023
Immobilizzazioni	27.149.587	30.110.219
Attivo circolante	25.367.185	22.208.976
Ratei e risconti	142.871	297.275
Totale attivo	52.659.643	52.616.470
Patrimonio netto	14.457.518	14.445.257
Fondi per rischi e oneri	903.515	704.004
Trattamento fine rapporto lavoro subordinato	1.983.229	1.854.237
Debiti	35.150.423	35.458.313
Ratei e risconti	164.958	154.659
Totale passivo	52.659.643	52.616.470

CONTO ECONOMICO	Bilancio al 31/12/2024	Bilancio al 31/12/2023
Valore della produzione	16.748.167	15.414.604
Costi della produzione	16.818.728	15.344.811
Differenza tra valore e costi della produzione	(70.561)	69.793
Proventi e oneri finanziari	256.933	60.249

Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Risultato prima delle imposte	186.372	130.042
Imposte sul reddito dell'esercizio	(174.114)	(111.153)
Utile (perdita) dell'esercizio	12.258	18.889

Signori Membri della Conferenza degli Enti,

Il risultato di esercizio 2024 conferma i soddisfacenti risultati d'esercizio conseguiti dall'Ente negli ultimi esercizi ed è coerente con la politica aziendale volta al contenimento dei costi nella prospettiva dello sviluppo dei ricavi caratteristici.

L'esito di tale azione amministrativa è il conseguimento di un utile di esercizio di euro 12.258= al netto delle imposte.

Oltre alle vicende internazionali, che pregiudicano la creazione di stabilità economica, l'esercizio 2024 è stato ancora influenzato dal perdurare degli incrementi di costi, in particolare, su prodotti, materiali e generi di consumo. A ciò si aggiungono i maggiori costi delle imprese esecutrici conseguenti al fenomeno della cosiddetta < saturazione del mercato dell'edilizia >, come citato nella relazione sulla gestione.

Tutto ciò, ha inciso negativamente sul risultato economico di gestione.

Come evidenziato dagli Amministratori nella propria Relazione, pur in un quadro difficile, Acer Modena ha proseguito il proprio obiettivo per la gestione del patrimonio immobiliare garantendo la disponibilità di alloggi.

Il Collegio, considerata l'estrema complessità di lettura del bilancio di ACER Modena, ad integrazione di quanto già ampiamente illustrato nella Relazione sulla gestione, ritiene opportuno dare evidenza solo di alcuni elementi peculiari che hanno caratterizzato l'esercizio chiuso al 31/12/2024 incidendo sul risultato di esercizio.

Il conto economico 2024 presenta una ripresa del valore della produzione, che passa da € 15.414.604 a € 16.748.167 con variazione percentuale circa del 8,6%. In questo esercizio non ci sono state particolari componenti straordinarie; unica eccezione la plusvalenza per cessione di un terreno agricolo che incide per un modesto 0,6% sull'importo complessivo del valore della produzione.

A fronte dell'aumento del valore della produzione si osserva un significativo incremento dei costi della produzione che, con una variazione pari a circa il 9,6% rispetto al dato

2023, presentano un aumento per complessivi € 1.473.917=. La voce che evidenzia la variazione più significativa è quella dei “Costi per servizi” e questo è da porsi in relazione alle osservazioni esposte in precedenza.

Sono stati stanziati accantonamenti per ulteriori € 130.000 a copertura di possibili insolvenze sui crediti per morosità degli inquilini ed altri rischi. A tale riguardo, stante l'ingente mole di crediti vs “utenti da bollettazione canoni”, si richiama alla Vostra attenzione quanto puntualizzato dal Consiglio in Nota Integrativa, nel paragrafo “crediti iscritti nell'attivo circolante”, a commento delle esposizioni verso “clienti”.

Il nostro invito intende sollecitare una particolare attenzione nella gestione onde evitare ripercussioni sia finanziarie che economiche in capo a ACER Modena.

È, certamente, da evidenziare il significativo risultato della gestione finanziaria scaturito nell'esercizio 2024; il dato complessivo presenta un saldo positivo per € 256.933 rispetto al pur soddisfacente importo di € 60.249 risultante del 2023. Complessivamente i “proventi finanziari” ammontano a € 575.719 mentre gli “oneri finanziari” rilevano per € 318.786=. Pur considerando il momento di particolare favore, in particolare nel primo semestre del 2024, va dato atto che sono stati ottenuti risultati oltremodo soddisfacenti nella gestione delle risorse finanziarie.

In virtù di quest'ultimo valore si giunge ad un risultato ante imposte di € 186.372=.

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 e seguenti del Codice civile; 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 Relazione sulla gestione, a cui si rimanda per ogni informativa di dettaglio nel merito dell'attività svolta dall'Ente, e la Nota Integrativa sono state redatte 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 dei Revisori:

- 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, dal Direttore generale e dai Dirigenti di settore 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 pervenuta, tramite

Pec, in data 14/02/2025, da cui si evince che non sono emersi fatti e/o irregolarità.

Non sono pervenute denunce dagli Enti soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dai membri del Collegio dei revisori 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 31.12.2024 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, (con un richiamo di informativa sul paragrafo "Crediti iscritti nel circolante" della Nota Integrativa), in data 28 Maggio 2025.

Considerate le risultanze dell'attività svolta, accertato che il Bilancio dell'Esercizio 2024 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 2024, il Collegio dei Revisori propone alla Conferenza degli Enti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2024, così come redatto dagli Amministratori, e la relativa proposta di destinazione del risultato d'esercizio.

Bologna, 30 Maggio 2025

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Rag. ROBERTO RIZZOLI – Presidente

Dott.ssa ANTONELLA SCAGLIONI – Revisore effettivo

Dott. VITO ROSATI – Revisore effettivo