

**AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI
BOLOGNA**

Sede legale in Bologna (Bo) - Piazza della
Resistenza, 4
Registro delle Imprese di Bologna e Codice Fiscale
00322270372

**"RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2021"**

Signori Membri della Conferenza degli Enti,
il Collegio dei Revisori dei Conti ha esaminato il Bilancio dell'Esercizio 2021 dell'ACER, Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna, approvato dal Consiglio di Amministrazione il 28/4/2022. Il Bilancio chiuso il 31/12/2021, 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 31/12/2021	Bilancio al 31/12/2020
Crediti Verso Soci per versamenti ancora dovuti	0	0
Immobilizzazioni	146.429.374	147.704.126
Attivo circolante	99.475.941	97.969.967
Ratei e risconti	87.376	81.101
Totale attivo	<u>245.992.691</u>	<u>245.755.194</u>
Patrimonio netto	<u>107.066.642</u>	<u>108.860.666</u>
Fondi per rischi e oneri	34.342.057	36.945.217
Trattamento fine rapporto lavoro subordinato	1.079.520	1.191.923
Debiti	98.702.652	98.702.652
Ratei e risconti	<u>54.736</u>	<u>54.736</u>
Totale passivo	245.992.691	245.755.194

CONTO ECONOMICO	Bilancio al 31/12/2021	Bilancio al 31/12/2020
Valore della produzione	78.441.198	69.165.690
Costi della produzione	77.262.490	68.331.729
Differenza tra valore e costi della produzione	1.178.708	833.961
Proventi e oneri finanziari	-688.375	-816.328
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Risultato prima delle imposte	490.333	17.633
Imposte sul reddito dell'esercizio	<u>413.789</u>	<u>(82.353)</u>
Utile (perdita) dell'esercizio	76.544	99.986

Signori Membri della Conferenza degli Enti,
Il risultato di esercizio 2021 conferma e consolida i risultati positivi conseguiti negli ultimi esercizi, come evidenziato da questo Collegio nelle precedenti relazioni ai bilanci, 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 76.544, al netto delle imposte.

L'Ente ha quindi superato anche nel 2021 senza particolare impatto sul bilancio di esercizio l'emergenza sanitaria covid-19, la pandemia che si è diffusa in tutto il Paese a partire dal 2020 e che ha comportato un notevole impegno di tutta la struttura aziendale e dell'organo amministrativo per l'adozione delle misure atte al contenimento dell'epidemia ed al rispetto delle normative emergenziali emanate.

Le considerazioni effettuate dal Collegio in merito al bilancio chiuso al 31/12/2020 sono contenute nella relazione emessa in data 15/6/2021, alla quale si rimanda.

La relazione sulla gestione indica gli elementi peculiari della gestione di ACER Bologna.

Il Collegio, considerata l'estrema complessità di lettura del bilancio di ACER Bologna e ad integrazione di quanto già illustrato dal Presidente del C.d.A., ritiene opportuno dare evidenza ad alcuni elementi peculiari che caratterizzano l'esercizio chiuso al 31/12/2021, analizzando i principali fattori che hanno determinato il positivo risultato di esercizio.

Il conto economico 2021 presenta un sostanzioso incremento del valore della produzione, che passa da 69.165.690 euro a 78.441.198 euro; l'incremento è riconducibile al notevole aumento dei contributi in conto esercizio introitati e all'aumento delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, cioè interventi edilizi costruttivi e di recupero non ancora ultimati. A fronte di tale incremento, si osserva un aumento dei costi della produzione (8.930.761 euro) che porta la differenza tra valore e costo della produzione ad euro 1.178.708, in aumento di 344.747 euro rispetto al 2020; il valore va comunque valutato tenendo presente che è stato operato anche per il 2021 un importante

accantonamento al fondo svalutazione crediti per morosità degli inquilini pari, a 550.000 euro.

Riguardo ai ricavi da vendite e da prestazioni, la rilevante differenza in diminuzione rispetto al precedente esercizio (5.553.163) è riconducibile sostanzialmente alla minore vendita di fabbricati, mentre si segnala un incremento dei ricavi da canoni, dei proventi della gestione immobiliare e la costanza dei compensi tecnici: i relativi dettagli sono rinvenibili nella Nota Integrativa.

Con riferimento ai costi, si sottolinea un incremento del costo del personale di 216.900 euro: in proposito si ricorda come tale rilevante componente economica sia stata particolarmente attenzionata dal Consiglio di Amministrazione che nel corso del mandato appena concluso ha realizzato una riduzione complessiva particolarmente significativa, (1.931.978 euro tra il 2017 ed il 2020). Tale riduzione costituisce sicuramente un elemento fondamentale nella realizzazione dei risultati di esercizio degli ultimi anni e l'incremento della componente di costo realizzato nel 2021 deve considerarsi fisiologico nell'ambito dell'ordinario rinnovamento generazionale.

Gli oneri finanziari nel 2017 furono oggetto di una importante ricontrattazione con il sistema bancario: gli effetti hanno generato importati risultati in termini di riduzione del costo dell'indebitamento complessivo, che si è costantemente ridotto negli ultimi 4 anni. Nell'esercizio 2021 la riduzione è stata di euro 129.799: tale circostanza assume particolare rilievo considerando che la necessità di ricorso al capitale di credito da parte di Acer non è venuta meno. Inoltre, nel corso del 2021 la società ha contratto nuovi finanziamenti per circa 3,4 milioni di euro e nel 2020 per circa 3,3 milioni di euro.

L'indebitamento complessivo verso il sistema bancario si è comunque ridotto nel 2021 per 671.144 euro, in quanto l'importo dei mutui rimborsati è stato superiore a quello dei mutui accesi.

Restando alla componente finanziaria del conto economico, deve poi essere sottolineato (circostanza evidenziata sistematicamente da questo Collegio) che il peso degli oneri finanziari deriva anche dai mutui sottoscritti per la costruzione degli immobili, e costituisce una importante componente del conto economico (688.375 euro, al netto dei

proventi finanziari).

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Il Collegio dei Revisori dei Conti conferma che i criteri di valutazione adottati rispettano quelli fissati dalle norme vigenti.

Le poste patrimoniali attive e passive sono state infatti iscritte nel rispetto del principio di competenza economica, di prudenza e nella prospettiva di continuità della gestione.

Richiamiamo l'attenzione sui criteri di valutazione applicati dagli Amministratori nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale: tale criterio di valutazione è stato adottato nonostante gli effetti prodotti dalla emergenza sanitaria COVID-19 sull'attività dell'azienda, che non hanno comportato incertezze sulla continuità operativa.

Nel paragrafo "Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio", gli Amministratori hanno riportato informazioni aggiornate alla data di preparazione del bilancio circa gli effetti della situazione emergenziale in atto sulla situazione finanziaria, patrimoniale ed economica di ACER, evidenziando come tale emergenza abbia comportato una diminuzione degli incassi da affitti che si ipotizza possa essere recuperata tramite contributi da parte degli enti, nonché una generale difficoltà nell'approvvigionamento dei materiali edili. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tali aspetti.

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) avevano in passato contribuito in maniera importante alla determinazione del risultato di esercizio, si ritiene opportuno evidenziare come nel corso del 2021 le poste straordinarie costituite dalle plusvalenze sulla vendita di immobili abbiano inciso positivamente sul conto economico per un importo pari a euro 64.213.

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); sul punto si rimanda alle considerazioni effettuate in precedenza;
- 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:

- 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.

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal 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.

A corredo della documentazione relativa al bilancio di esercizio viene fornito anche il bilancio consolidato.

Nella Relazione sulla Gestione gli Amministratori illustrano l'andamento complessivo della gestione del Gruppo, integrando l'informazione con dettagli conoscitivi relativi a singoli aspetti di attività delle società oggetto di consolidamento.

Sui bilanci delle società controllate non è stato pertanto svolto alcun controllo diretto in quanto non di competenza di questo Collegio.

Relativamente alla controllata ACER Pro.m.o.s. SpA si segnala come la stessa sia assoggettata a controllo legale da parte del proprio Collegio Sindacale.

La data di riferimento del bilancio consolidato coincide con la data di chiusura del bilancio di esercizio della capogruppo (31/12/2021).

Il bilancio consolidato è basato sull'aggregazione, quanto alle società incluse nell'area di consolidamento, del bilancio di Acer Servizi srl Unipersonale e di Acer Pro.m.o.s. SpA.

Il Bilancio utilizzato per il consolidamento è il bilancio di esercizio.

La Nota Integrativa esplicita l'area di consolidamento, i principi di consolidamento e i criteri di valutazione applicati; grazie anche all'ausilio di alcuni prospetti di dettaglio, fornisce altresì gli ulteriori elementi informativi richiesti dall'art. 38 del Decreto Legislativo n. 127/1991.

I principi contabili e i criteri di valutazione descritti sono conformi agli articoli 31, 32 e 33 del D.Lgs 127/91, che recepiscono le direttive Comunitarie in materia societaria relative ai bilanci consolidati.

L'applicazione di tali principi ha portato all'eliminazione del valore di carico delle partecipazioni in imprese controllate, dei debiti e dei crediti tra le società incluse nel consolidamento nonché delle operazioni significative tra le Società del Gruppo.

Il Collegio ha preso visione della Relazione predisposta dalla Società di revisione Baker Tilly

Revisa Spa, alla quale è stata affidata la revisione contabile sul Bilancio d'esercizio dell'Azienda ACER Bologna.

In tale relazione, che è stata redatta in data 19 maggio 2022 ed è conservata agli atti dell'Azienda stessa, si attesta fra l'altro, a seguito della revisione svolta sul Bilancio di esercizio 2021, che: *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione"*.

Nella relazione della medesima società di revisione al bilancio consolidato dell'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna, redatta in data 19/5/2022, si attesta che *"il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo ACER Bologna al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione"*.

Considerate le risultanze dell'attività svolta, accertato che il Bilancio dell'Esercizio 2021 di ACER Bologna 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 2021, il collegio dei revisori propone alla Conferenza degli Enti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021 così come redatto dagli Amministratori.

Bologna, 24 Maggio 2022

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

F.to DOTT. ROBERTO BATAACCHI - Presidente

F.to DOTT. ROBERTO PICONE - Revisore effettivo

F.to DOTT. MATTEO ROSSI - Revisore effettivo