

**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 31/12/2019"**

Signori Membri della Conferenza degli Enti,  
il Collegio dei Revisori dei Conti ha esaminato il Bilancio dell'Esercizio 2019 dell'ACER, Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna, approvato dal Consiglio di Amministrazione il 18/6/2020. Il Bilancio chiuso il 31/12/2019, 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 31/12/2019	Bilancio al 31/12/2018
Crediti Verso Soci per versamenti ancora dovuti	0	0
Immobilizzazioni	150.022.117	155.943.618
Attivo circolante	98.175.750	100.978.348
Ratei e risconti	80.655	51.989
Totale attivo	248.278.522	256.973.955
Patrimonio netto	109.592.926	108.701.439
Fondi per rischi e oneri	35.780.164	34.008.050
Trattamento fine rapporto lavoro subordinato	1.261.457	1.649.919
Debiti	101.573.467	112.538.531
Ratei e risconti	70.508	76.016
Totale passivo	248.278.522	256.973.955

CONTO ECONOMICO	Bilancio al 31/12/2019	Bilancio al 31/12/2018
Valore della produzione	69.095.185	67.698.337
Costi della produzione	68.135.748	66.845.829
Differenza tra valore e costi della produzione	959.437	852.508
Proventi e oneri finanziari	-868.245	-842.652
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Risultato prima delle imposte	91.192	9.856
Imposte sul reddito dell'esercizio	(41.204)	(273.825)
Utile (perdita) dell'esercizio	132.396	283.681

Signori Membri della Conferenza degli Enti,  
Il risultato di esercizio 2019 conferma e consolida i risultati positivi conseguiti nel 2018 e 2017, come già evidenziato nella precedente relazione, e la perdurante politica aziendale volta al contenimento dei costi e allo sviluppo dei ricavi caratteristici, che sta producendo i risultati attesi.

L'esito di tale azione amministrativa è il conseguimento di un utile di esercizio di euro 132.396.

Le considerazioni effettuate dal Collegio in merito al bilancio chiuso al 31/12/2018 sono contenute nella relazione emessa in data 4/6/2019, 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 31/12/2019 analizzando i principali fattori che hanno determinato il positivo risultato di esercizio.

Il conto economico 2019 presenta un ulteriore incremento del valore della produzione, che conferma la crescita registrata a partire dal 2017. A fronte di tale incremento, si osserva un aumento dei costi della produzione in misura meno che proporzionale, tanto è vero che la differenza tra valore e costo della produzione è passata dagli euro 852.508 del 2018 agli euro 959.437 del 2019; il tutto, nonostante sia stato operato un ulteriore accantonamento al fondo svalutazione crediti per morosità degli inquilini pari a 650.000 euro, superiore di 150.000 euro a quello operato nel 2018.

Riguardo ai ricavi da vendite e da prestazioni, si evidenzia un incremento dei proventi della gestione immobiliare, dei compensi tecnici e dei ricavi da società controllate: i relativi dettagli sono rinvenibili nella Nota Integrativa.

Con riferimento ai costi, si sottolinea in particolare la contrazione di una rilevante componente economica alla quale il Consiglio di Amministrazione ha dedicato particolare impegno e attenzione fin dal suo insediamento: ci si riferisce

al costo del personale, ridottosi nel 2019 di ulteriori euro 509.566 euro.

Gli oneri finanziari, che nel 2017 furono oggetto di una importante ricontrattazione con il sistema bancario, si sono lievemente ridotti rispetto al 2018 (di 5.518 euro): ad oggi si può dire che la citata ricontrattazione, dopo aver portato una riduzione di euro 174.030 nel 2018, ha generato una stabilizzazione su valori ben inferiori rispetto a quelli espressi dai bilanci fino al 2017. Il tutto tenendo conto che nel corso del 2019 la società ha contratto nuovi finanziamenti di circa 5.000.000 di euro, in parte già rimborsati.

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.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2019, 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, facoltà prevista espressamente, tra l'altro, dall'art. 7 del D.L. 8 aprile 2020, n. 23 (Decreto Liquidità).

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 la valutazione fatta sugli effetti della situazione emergenziale in atto sulla situazione finanziaria, patrimoniale ed economica di ACER, evidenziando come tale emergenza sanitaria abbia comportato una diminuzione degli incassi da affitti

che si ipotizza possa essere recuperata tramite contributi regionali. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto. 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 2019 le poste straordinarie abbiano inciso positivamente sul conto economico per un importo pari a euro 23.397, influenzando quindi in modo assai limitato sul risultato reddituale.

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 dalla società 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 (31/12/2019).

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, ai sensi della vigente normativa, la revisione contabile sul Bilancio d'esercizio dell'Azienda ACER Bologna.

In tale relazione, che è stata redatta in data 29 giugno 2020 ed è conservata agli atti dell'Azienda stessa, si attesta fra l'altro, a seguito della revisione svolta sul Bilancio di esercizio 2019, quanto segue: *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, 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 29/6/2020 si attesta che *"il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo ACER Bologna al 31 dicembre 2019, 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 2019 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 2019, il collegio dei revisori propone alla Conferenza degli Enti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2019 così come redatto dagli Amministratori.

Bologna, 29 Giugno 2020

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