

ACER PIACENZA

VIA XXIV MAGGIO 28 PIACENZA

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI BILANCIO CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE 2018

Agli Enti membri della Conferenza ACER AZIENDA CASA PROVINCIA DI PIACENZA

Premessa:

Il Collegio dei Revisori, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-*bis* c.c. così come indicato dall'articolo 40 comma 2 dalla legge Regionale n. 24/2001.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39" e, dell'art. 16, comma 5 lettera b dello Statuto dell'Ente. Nella sezione B) la "Relazione dell'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

In merito alle modalità con cui si è svolta l'attività di nostra competenza nel corso dell'esercizio in esame, richiamato quanto in premessa, ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale n. 24/2001 nonché dall'art.16 comma 5 dello Statuto Sociale, diamo atto di avere:

- Vigilato sull'osservanza delle leggi, dello Statuto e del Regolamento di Amministrazione e contabilità;
- Verificato la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza del rendiconto generale alle risultanze delle scritture contabili;
- Accertato, nelle verifiche periodiche trimestrali, la reale consistenza di cassa e la corrispondenza con le risultanze del Tesoriere.

Tutte le attività svolte sono state riassunte nei verbali periodici; copia della documentazione contabile ed amministrativa esaminata è conservata agli atti della revisione.

A) Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Nel corso dell'esercizio abbiamo svolto l'attività di revisione legale di ACER Piacenza.

La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete esclusivamente all'Organo amministrativo dell'Ente. È nostra, la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.

In base alla legge istitutiva delle ACER è obbligo accompagnare il bilancio d'esercizio dalla Relazione predisposta da una Società di Revisione cui è stato affidato il mandato per effettuare la Revisione volontaria.

Il mandato di revisione volontaria è affidato, sentito anche il Collegio sindacale, alla soc. di Revisione DEMETRA Srl di Parma, società che effettua la stessa funzione per diverse altre ACER della Regione.

Quindi la Relazione accompagnatoria al Bilancio Acer 2018 sarà predisposta dalla DEMETRA Srl.

Con tale nuova società abbiamo avuto momenti di confronto e di informazione reciproca.

Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione dell'Ente e con il suo assetto organizzativo.

Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio dell'ACER di Piacenza, è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria ed il risultato economico dell'Ente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di Legge, adeguando l'operatività alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle riunioni tenutesi nel corso dell'esercizio dal Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato rispetto alle DELIBERAZIONI assunte da tale organismo, violazioni della legge e dello statuto, né rilevato operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto d'interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sul funzionamento e sull'efficacia dei sistemi di controllo interni e sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, con particolare riferimento, all'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante la raccolta di informazioni dai Responsabili delle funzioni e dall'esame dei documenti aziendali e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire salvo alcune raccomandazioni illustrate più avanti nel presente documento.

Abbiamo preso visione dei verbali delle riunioni e acquisito informazioni dall'Organismo di Vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo.

Non sono pervenute denunce da parte degli Enti soci, da componenti gli Organi Amministrativi, dai funzionari e/o da terzi in merito alla regolarità e correttezza della gestione.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, che è stato messo a nostra disposizione nei termini di Statuto, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Il bilancio consuntivo dall'01/01/2018 al 31/12/2018, comprende:

A) lo Stato Patrimoniale,

B) il Conto Economico,

C) la Nota Integrativa,

ed è corredato dalla Relazione del Presidente del Consiglio d'Amministrazione.

Detto rendiconto, sottoposto al nostro esame, risulta conforme nel contenuto e nella forma alle vigenti disposizioni di legge; di seguito ne sintetizziamo le risultanze:

STATO PATRIMONIALE

Totale Attivo	12.825.646
Totale Passivo	9.363.429
Totale Patrimonio netto	3.462.218
<hr/>	
TOTALE CONTI D'ORDINE	761.108
<hr/>	
CONTO ECONOMICO	
A) Valore della produzione	6.872.061
B) Costi della produzione	(6.631.443)
Differenza tra valore e costi della produzione	240.618
C) Totale proventi/oneri finanziari	33.196
22. Imposte sul reddito dell'esercizio	(81.900)
23. Utile (perdita) dell'esercizio	191.916

La società di revisione Demetra srl ha il compito di rilasciare la sua relazione contenente il giudizio sul bilancio consuntivo al 31 dicembre attestando, se lo riterrà, che lo stesso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria oltre al risultato economico dell'ACER di Piacenza senza rilievi.

Giudizio sull'equilibrio e solidità della struttura economico-finanziario dell'Ente e sulle prospettive di garanzia prospettica di continuità aziendale.

Lo scrivente Collegio, ha ritenuto di elaborare, partendo dai dati contabili, alcuni Indici e informazioni utili per una più avanzata valutazione sulla struttura patrimoniale-finanziaria e sulla gestione economica dell'Ente, precisando che i dati sotto elaborati sono comunque rilevabili dai documenti che vi sono stati consegnati relativi ai relativi bilanci degli esercizi indicati.

Preliminarmente abbiamo esposto i dati significativi degli ultimi esercizi dal 2014 al 2018

	2014	2015	2016	2017	2018
crediti verso clienti	€ 2.984.247,00	€ 2.998.095,00	€ 3.060.872,00	€ 3.323.024,00	€ 3.487.866,00
fondo svalutazione crediti	€ 1.857.390,61	€ 2.057.390,61	€ 2.057.390,61	€ 2.086.828,00	€ 1.975.500,00
acc.to al fdo sval crediti	€ 150.000,00	€ 200.000,00	€ -	€ 150.000,00	€ 150.000,00
titoli - imm finanziarie	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
titoli - NO imm finanziarie	€ 1.515.267,00	€ 1.515.267,00	€ 1.515.267,00	€ 1.515.267,00	€ 1.515.267,00
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 6.325.680,00	€ 6.304.945,00	€ 5.919.602,00	€ 5.947.440,00	€ 6.223.349,00
Utile d'esercizio	€ 292.251,00	€ 274.558,00	€ 175.970,00	€ 186.389,00	€ 191.916,00
Costo complessivo del personale	€ 1.456.478,00	€ 1.414.678,00	€ 1.420.664,00	€ 1.409.610,00	€ 1.394.631,00
Morosità	€ 3.617.156,00	€ 3.972.226,00	€ 4.068.962,00	€ 4.212.979,00	€ 4.136.823,00

INDICI RELATIVI ALLA STRUTTURA E SOLIDITA' PATRIMONIALE

E INDICI RELATIVI ALLA GESTIONE ECONOMICA

	RAPPORTI	2014	2015	2016	2017	2018
Indice della composizione degli impieghi (immobilizzazioni)	immobilizzazioni nette / totale impieghi	0,138	0,132	0,118	0,140	0,130
Indice della composizione degli impieghi (attivo circolante)	attivo circolante / totale impieghi	0,857	0,864	0,878	0,856	0,858
Indice della composizione delle fonti (passività correnti)	passività correnti / totale impieghi	0,663	0,650	0,639	0,602	0,601
Indice della composizione delle fonti (passività consolidate)	passività consolidate / totale impieghi	0,095	0,090	0,094	0,103	0,094
Indice della composizione delle fonti (capitale netto)	patrimonio netto / totale impieghi	0,206	0,226	0,233	0,259	0,270
Indice del grado di immobilizzo del capitale	attivo circolante / immobilizzazioni nette	6,198	6,555	7,431	6,103	6,590
Quoziente primario di struttura	patrimonio netto / immobilizzazioni nette	1,492	1,710	1,972	1,849	2,074

indice di composizione degli impieghi	i due indici sono speculari tra loro e ciò significa che la realtà indagata è da considerarsi rigida se l'indice di rigidità è maggiore di quello di elasticità.
indici di composizione delle fonti	se i valori sono < 1 significa che l'azienda fa grande ricorso all'indebitamento.
Quoziente primario di struttura	se i valori sono pari o superiori a zero significa che gli investimenti di carattere durevole sono interamente finanziati con mezzi propri.

	RAPPORTI	2014	2015	2016	2017	2018	note
Capitale circolante netto	attivo circolante - passività correnti	2.475.181	2.768.403	3.161.633	3.206.884	3.295.442	liquidità per coprire le passività correnti

Rendimento del capitale proprio - ROE	Utile d'esercizio / capitale proprio	0,111	0,094	0,057	0,057	0,055	tale valore dovrebbe essere positivo
Rendimento delle prestazioni - ROS	Reddito operativo / ricavi delle prestazioni	0,041	0,044	0,033	0,032	0,035	non esistono valori normativi di riferimento, ma è tanto migliore quanto più elevato.
Rendimento del capitale investito-ROI	reddito operativo / totale impieghi	0,022	0,024	0,016	0,017	0,019	non esistono valori normativi di riferimento, ma è tanto migliore quanto più elevato.
MOL - risultato d'esercizio al lordo degli ammortamenti		€ 572.794	€ 620.765	€ 354.376	€ 479.945	€ 510.355	fornisce con buona approssimazione il FLUSSO DI CASSA generato dalla gestione caratteristica

Gli indici di bilancio di cui sopra sono utili per una comprensione più ampia e sistematica delle realtà aziendali e possono fornire informazioni sintetiche ma significative anche per le scelte gestionali.

Naturalmente gli indici di bilancio sono studiati e si adattano ad una società o ente prettamente commerciale e quindi nel caso di ACER, che pur svolgendo una attività "economica" ha finalità peculiari e diverse da una pura attività imprenditoriale, occorre valutarli e adattarne la valenza in questa prospettiva. In ogni caso risultano utili e significativi.

In particolare, nel caso di ACER risulta evidente:

- a) La struttura finanziaria e patrimoniale mostra solidità, tutti gli investimenti durevoli (abitazioni) sono ampiamente coperti dal capitale proprio (capitale + riserve). **INDICE PRIMARIO DI STRUTTURA**. Anzi si può affermare che le risorse proprie dell'Ente (capitale sociale + riserve) sono teoricamente eccedenti, tanto che potrebbe essere valutato nell'ambito della prudenza e nel rispetto delle norme, la possibilità di investire da parte di ACER in nuovi immobili da destinare alle sue finalità istituzionali, considerato anche la situazione favorevole (per chi acquista) del mercato immobiliare. Diverse ACER della Regione lo hanno già fatto.

Quanto sopra trova conferma nelle ampie disponibilità liquide bancarie investite in titoli o polizze (oltre 5.900.000 Euro al 31.12.2018 euro contro i circa 4.500.000 dell'anno precedente) . Tale disponibilità liquida , confrontata se pur per grandi numeri , ai debiti effettivi iscritti in bilancio e dando "per persi" anche successivi recuperi di crediti per morosità lascerebbe intendere uno spazio finanziario positivo , quantomeno da esplorare doverosamente da parte degli Organi di Acer ,per un suo eventuale diverso utilizzo rispetto ai depositi bancari o strumenti di risparmio (Polizze Assicurative) ; sempre nel rigoroso rispetto delle norme , della buona amministrazione e delle finalità di ACER .

Qualche passaggio in tale direzione è stato fatto da questa Amministrazione , a parere dello scrivente potrebbero esistere le condizioni per valutare in accordo con i Comuni (in particolare quello capoluogo) operazioni coordinate per incrementare il patrimonio di ACER a da destinare poi delle esigenze degli stessi comuni

- b) La struttura finanziaria così come è composta mostra elasticità, nel senso che l'Ente è ben bilanciato tra necessità a breve e risorse finanziarie liquide disponibili
- c) L'Ente non fa praticamente ricorso ad indebitamento a breve verso terzi (banche)
- d) L'attivo circolante netto è ampiamente positivo rispetto alle passività correnti o a breve

Discorso totalmente diverso riguarda gli indici della gestione economica alla luce dei rendimenti

Infatti gli indici tipici che indicano il rendimento del capitale proprio (ROE), così come del rendimento dei ricavi (ROS) nonché il rendimento del reddito operativo sul totale degli impieghi cioè sul totale dell'attivo (ROL) sono sì positivi ma relativamente bassi ,ancorché accettabili

Cio' a tutta evidenza si spiega con la "mission" dell'Ente ACER, la cui finalità è fornire e gestire beni pubblici per finalità pubbliche. Pertanto, rendimenti bassi sono di conseguenza fisiologici ,anche se non vengono mai meno le esigenze di efficienza ed efficacia dell'azione dell'Ente . Il risultato positivo di esercizio (utile) è già un segnale buono e consente (insieme al patrimonio proprio) di garantire la gestione e la manutenzione del patrimonio abitativo che è affidato ad ACER .

Analisi retrospettiva delle previsioni di sostenibilita' applicata agli anni 2014-2018 utilizzando il metodo di z- Score Altman

Lo scrivente Collegio per esigenze sue proprie di tutela , ma anche per ampliare la visione andamentale della gestione in base alle risultanze degli ultimi esercizi ,ha ritenuto di effettuare un ulteriore verifica dell'esistenza di condizioni che assicurino in prospettiva la continuita' dell'attivit 

Tale verifica e' ormai divenuta fondamentale per gli analisti e /o revisori di bilancio e naturalmente per gli Amministratori .

Tra i diversi modelli o procedure generalmente utilizzate per lo scopo di cui sopra si e' optato per lo z-Score di Altman, piu' semplice e sintetico

Tale metodo ,partendo dai dati di bilancio dei vari esercizi, elabora alcuni indici discriminanti per giungere ad un risultato sintetico espresso da un numero (z) per ogni esercizio. Tale numero confrontato con degli standard di settore indica , con la necessaria approssimazione, una tendenza prospettica, riferita agli esercizi futuri , circa l'esistenza delle condizioni che ragionevolmente assicurano che l'azienda esaminata puo' contare sulla continuita' aziendale .

Z SCORE DI ALTMAN

		2014	2015	2016	2017	2018
X1	equilibrio finanziario	0,857	0,864	0,878	0,856	0,858
X2	capacit� di autofinanziamneto	0,168	0,189	0,204	0,229	0,239
X3	redditivit�	0,022	0,024	0,016	0,017	0,019
X4	solvibilit� leva finanziaria	0,206	0,226	0,233	0,259	0,270
X5	utilizzo del capitale	0,550	0,538	0,499	0,526	0,536

Z ANNO 2014	2,0057	possibilit� di crisi nei prossimi 3-4 anni
Z ANNO 2015	2,0472	possibilit� di crisi nei prossimi 3-4 anni
Z ANNO 2016	2,0274	possibilit� di crisi nei prossimi 3-4 anni
Z ANNO 2017	2,0791	possibilit� di crisi nei prossimi 3-4 anni
Z ANNO 2018	2,1185	possibilit� di crisi nei prossimi 3-4 anni

RISULTATI DELLO SCORE DI ALTMAN

Z < 1,8	probabilità di crisi molto alta
1,8 < Z < 2,7	possibilità di crisi nei prossimi 3-4 anni
2,7 < Z < 2,99	stato di salute economica precario
Z > 2,99	società finanziariamente solida

Gli indici standard per una azienda commerciale “tout cour” indicherebbero come numero z minimo per assicurare la continuita’ aziendale un 2,7 .

Ovviamente per ACER tali indici standard vanno rettificati in base alla peculiarita’ della attivita’ “pubblica” svolta. Pertanto gli indici o numeri z indicati nel prospetto di cui sopra che tutti superano il numero 2 , sono da considerare affidabili ai fini di una verifica metodologica circa le condizioni prospettiche di continuita’ aziendale

Il Collegio dei Revisori, a compendio dell’attivita’ svolta dalla Societa’ di revisione ha vigilato sull’impostazione generale data al bilancio dell’esercizio 2018, sulla sua generale conformita’ alla legge in merito alla sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non sono emersi fatti significativi da menzionare nella Relazione all’Assemblea degli Enti.

RACCOMANDAZIONI

Lo scrivente Collegio ritiene di focalizzare e raccomandare, senza entrare assolutamente nell’ambito delle scelte gestionali che competono esclusivamente agli Organi Amministrativi, le seguenti situazioni

1) MOROSITA’

ACER come noto, soffre fisiologicamente di un alto numero di morosita’ congenite nella attivita’ propria dell’Ente . La situazione degli ultimi esercizi si presenta :

	Morosità progressiva al 31/12	Morosità dal 01/01 al 31/12		Recupero morosità dal 01/01 al 31/12	
2018	€ 4.136.823,00	€ 827.853,00	20,01%	€ 844.097,00	20,40%
2017	€ 4.212.979,00	€ 879.942,00	20,89%	€ 735.925,00	17,47%
2016	€ 4.068.962,00	€ 838.941,00	20,62%	€ 742.205,00	18,24%
2015	€ 3.972.226,00	€ 996.204,00	25,08%	€ 641.134,00	16,14%
2014	€ 3.617.156,00	€ 957.176,00	26,46%	€ 689.579,00	19,06%

Da tale prospetto si può evidenziare:

Che il dato progressivo ,ad una prima superficiale osservazione, appare molto rilevante, ma deve essere meglio sviscerato in quanto la morosità non indica automaticamente irrecuperabilità , infatti il dato comprende partite ormai inesigibili ma anche e in gran parte partite “in ritardo “ e recuperabili

Che l’attività di recupero per svolta nell’anno 2018 segna un leggero ma incoraggiante miglioramento , migliorando quindi (in diminuzione) la morosità complessiva ; questo sia in valore assoluto che in percentuale

Questo e’ un dato positivo ma l’attenzione su tale partite deve essere costante e massima ,anche studiando nuovi strumenti o modalita’ per la sua gestione

2) Procedure assegnazione alloggi SITUAZIONE ALLOGGI ERP AL 30.03.2019

N°	LOCALIZZAZIONE	STATO ALLOGGIO	DISPONIBILITA'
113	VARI COMUNI'	DISPONIBILI PER ASSEGNAZIONI	IMMEDIATA
4	VARI COMUNI	PER SITUAZIONI EMERGENZA	IMMEDIATA
56	VARI COMUNI	MANUTENZIONE ORDINARIA	GIUGNO 2019
70	VARI COMUNI	" "	OTTOBRE 2019
15	VARI COMUNI	MANUTENZIONE STRAORDINARIA Finanziamento Regionale	OTTOBRE 2019
11	Q.RE B. ROMA PAL. 2	MANUTENZIONE STRAORDINARIA SGOMBERO PER SUCCESSIVA RISTRUTTURAZIONE	DICEMBRE 2020
14	VARIE	IN ATTESA DI FINANZIAMENTO	DA DEFINIRE
283	---	---	---

Come già evidenziato in precedenza ,a causa di una serie di condizioni che non dipendono da ACER , si nota una “vischiosità” o meglio ritardo nella effettiva assegnazione di alloggi. Infatti al 31.12.2017 la situazione era la presente :

- 120 disponibili per nuove assegnazioni
- 118 in manutenzione ordinaria
- 40 in manutenzione straordinaria
- 21 vuoti per vari motivi (decessi, sfratti ecc).

Poiche' la situazione pur mostrando miglioramenti nell'ultimo anno e pur ammettendo un inevitabile e fisiologico “disallineamento “ per l'assegnazione definitiva degli alloggi già disponibili , il dato che continua confermarsi appare “patologico” e non ulteriormente giustificabile , concretizzandosi in una perdita secca per ACER in termini di mancati affitti che supera certamente i 100.000 Euro. Per questo ,onde evitare che la situazione ci costringa ad effettuare un vero e proprio **RILIEVO** , sollecitiamo tutti i soggetti interessati ,oltre ad ACER ,che comunque siedono nella Conferenza degli Enti,a porre in essere tutte le misure necessarie per riportare alla normalità il ciclo disponibilità'-assegnazione alloggi eventualmente anche delegando a ACER alcune procedure .

3) Operazioni sul patrimonio

Circa la possibilita' di analizzare e valutare con attenzione e prudenza la possibilita' di incrementare il patrimonio abitativo gia' si e' detto in precedenza anche alla luce della situazione patrimoniale -finanziaria che teoricamente potrebbe consentirlo. Tali valutazioni ovviamente competono esclusivamente agli Organi Amministrativi di Acer

4) Revisione dei regolamenti interni in particolare quello di contabilita' e amministrazione

Alla luce della nostra attivita' svolta in questo semestre ci appare indispensabile e non procrastinabile , raccomandare la revisione completa e radicale dei regolamenti di Contabilita' e Amministrazione ,ormai obsoleti , non piu' coerenti con le nuove disposizioni di legge e non piu' in sintonia con la riorganizzazione funzionale interna che e' stata recentemente approvata dal C.d.A.

5) RISTRUTTURAZIONE DEL PIANO DEI CONTI

L'attivita' di ACER come noto, si svolge lungo due canali , quello piu rilevante rappresentato dalla gestione del patrimonio immobiliare di proprieta' dei vari Comuni , e un secondo rappresentato dalla gestione del patrimonio immobiliare rimasto di piena proprieta' di ACER stessa.

Poiche' queste due attivita', se pur simili, hanno anche giuridicamente una natura ed un trattamento e vincoli diversi , sarebbe opportuno riorganizzare il sistema di rilevazione contabile in modo da creare all'interno del bilancio, che rimane comunque unico, una contabilita' separata ,che identifichi meglio e con precisione costi, ricavi, risultati economici e investimenti, imputabili alle due diverse gestioni , adottando poi un criterio logico per l'attribuzione dei costi comuni .

6) Migliore articolazione ed esposizione di alcune rilevanti voci di bilancio :

In Bilancio nel Passivo , sotto una unica voce "ALTRI DEBITI " ammontante al 31.12.2018 ad Euro **4.265.262,00** , in realta' raccoglie voci di natura tra loro diversa e la loro mancato specificazione potrebbe non consentire una corretta valutazione del Bilancio stesso . Infatti nella voce si evidenziano :

ALTRI DEBITI	
Depositi cauzionali di terzi affittuari	604.997,82 €
Acconti inquilini	388.686,48 €
TOTALE SOMME CAUZIONALI DI TERZI	993.684,30 €
Anticipazioni su cantiere	245.844,14 €
Naps 1	473.519,31 €
Naps2	310.831,00 €
TOTALE SOMME ANCORA DA INCASSARE SU PROGETTI IN CORSO GIA' FINANZIATI	1.030.194,45 €
Eccedenze DA REINVESTIRE EX ART 36 .FONDO ECCEDENZE DA REINVESTIRE	1.452.293,24 €
Fondo Agenzia della locazione	241.431,74 €
TOTALE FONDI ACCANTONATI	1.693.724,98 €
Debiti verso comuni per gestioni non erp da compensare con i crediti	274.483,50 €
Debiti verso personale premio da erogare	88.865,08 €
Altri debiti vari	184.309,69 €
TOTALE DEBITI VARI	547.658,27 €
TOTALE VOCE	4.265.262,00 €

La voce relativa a somme ancora da incassare per progetti in corso e già finanziati, **non è una voce di debito**, ma una posta contabile che trova perfetta contropartita nell'ATTIVO in crediti verso Regione o Stato per gli stessi progetti.

Per tale motivo tale somma andrebbe estrapolata dalla voce ALTRI DEBITI e creata una voce apposita di bilancio

La voce Eccedenze da reinvestire rappresenta la risultanza complessiva RESIDUA degli accantonamenti obbligatori eseguiti ai sensi dell'art 36 L.R. , e rappresenta somme vincolate e impegnate ; quindi ha più la natura di un Fondo vincolato , da destinare al miglioramento del patrimonio edilizio ERP . **Per tale motivo tale somma andrebbe estrapolata dalla voce ALTRI DEBITI e creata una voce apposita**

Allo stesso modo le somme cauzionale detenute da ACER di proprietà di terzi o acconti ,data la rilevanza pur costituendo un debito futuro ,andrebbero evidenziate con voce apposita in bilancio

Conclusioni


Sulla base di quanto sopra riportato, della ns. attività svolta nel semestre luglio dicembre 2018, dall'analisi dei dati di bilancio, richiamando le valutazioni sopra esposta e le relative raccomandazioni , non rilevando motivi ostativi, il Collegio dei Revisori propone all'assemblea della Conferenza degli Enti di approvare il Bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2018, così come

redatto dal Consiglio di Amministrazione nonché alla proposta in merito alla destinazione dell'utile d'esercizio.

Piacenza, 18 maggio 2018

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Dr. Alberto Squeri Presidente



Dott.sa Lucia Grilli Componente

Dott.sa Edoarda Ghizzoni Componente