

ACER PIACENZA

VIA XXIV MAGGIO 28 PIACENZA

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE BILANCIO CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE 2019

Agli Enti membri della Conferenza ACER AZIENDA CASA PROVINCIA DI PIACENZA

Premessa:

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, 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 2019 è stata predisposta dalla DEMETRA Srl e da noi acquisita. La Relazione di Revisione non presenta rilievi o elementi che ne ostacolino il rilascio con giudizio positivo di attendibilità.

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 2019.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 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 2019, che è stato messo a nostra disposizione nei termini di Statuto, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Il bilancio consuntivo dall'01/01/2019 al 31/12/2019, 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 seguendo lo schema espositivo CEE; di seguito ne sintetizziamo le risultanze:

| STATO PATRIMONIALE | |
|--|-------------|
| Totale Attivo | 12.372.287 |
| Totale Passivo | 8.739.180 |
| Totale Patrimonio netto | 3.633.107 |
| <hr/> | |
| TOTALE CONTI D'ORDINE | 236.816 |
| <hr/> | |
| CONTO ECONOMICO | |
| A) Valore della produzione | 7.034.573 |
| B) Costi della produzione | (6.802.635) |
| Differenza tra valore e costi della produzione | 231.938 |
| C) Totale proventi/oneri finanziari | 25.081 |
| 22. Imposte sul reddito dell'esercizio | (86.458) |
| 23. Utile (perdita) dell'esercizio | 170.888 |

La società di revisione Demetra srl che ha il compito di rilasciare la sua relazione contenete il giudizio sul bilancio consuntivo al 31 dicembre ha attestato 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.

Nella Relazione che accompagna il Bilancio nonche' in Nota Integrativa sono fornite informazioni circa quanto avvenuto durante il periodo di emergenza da COVID 19 , le misure adottate nonche' alcune considerazioni , per quanto oggi possibili , circa gli sviluppi futuri della situazione emergenziale .

Giudizio sull'equilibrio e solidita' 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 piu' 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.

| | RAPPORTI | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | note |
|---|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---|
| Capitale circolante netto | attivo circolante - passività correnti | 2.768.403 | 3.161.633 | 3.206.884 | 3.295.442 | 3.346.591 | liquidità per coprire le passività correnti |
| Rendimento del capitale proprio - ROE | Utile d'esercizio / capitale proprio | 9% | 6% | 6% | 6% | 5% | tale valore dovrebbe essere positivo |
| Rendimento delle prestazioni - ROS | Reddito operativo / ricavi delle prestazioni | 4% | 3% | 3% | 4% | 4% | non esistono valori normativi di riferimento, ma è tanto migliore quanto più elevato. |
| Rendimento del capitale investito- ROI | reddito operativo / totale impieghi | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | non esistono valori normativi di riferimento, ma è tanto migliore quanto più elevato. |
| MOL - risultato d'esercizio al lordo degli ammortamenti | | € 620.765 | € 354.376 | € 479.945 | € 510.355 | € 544.902 | |

li 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. 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 Assicuratrici); 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, anche accettabili

Ciò 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 sostenibilità applicata agli anni 2014-2019 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 continuità dell'attività.

Tale verifica è 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 è optato per lo z-Score di Altman, più 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 può contare sulla continuità aziendale.

Z SCORE DI ALTMAN

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | coefficienti discriminanti | | | |
|-------------|-------------------------------|--|-------|-------|-------|----------------------------|----|------|--|
| X1 | equilibrio finanziario | 0,864 | 0,878 | 0,856 | 0,858 | 0,863 | a1 | 1,2 | (totale attivo circ.)/totale attivo |
| X2 | capacità di autofinanziamento | 0,189 | 0,204 | 0,229 | 0,239 | 0,264 | a2 | 1,4 | (riserva legale + altre riserve disp.)/totale attivo |
| X3 | redditività | 0,024 | 0,016 | 0,017 | 0,019 | 0,019 | a3 | 3,3 | (differenza tra valore e costo della prod)/totale attivo |
| X4 | solubilità leva finanziaria | 0,226 | 0,233 | 0,259 | 0,270 | 0,294 | a4 | 0,6 | totale patrimonio netto/totale passivo |
| X5 | utilizzo del capitale | 0,538 | 0,499 | 0,526 | 0,536 | 0,569 | a5 | 0,99 | valore della produzione/totale attivo |
| Z ANNO 2015 | 2,0472 | possibilità di crisi nei prossimi 3-4 anni | | | | | | | |
| Z ANNO 2016 | 2,0274 | possibilità di crisi nei prossimi 3-4 anni | | | | | | | |
| Z ANNO 2017 | 2,0791 | possibilità di crisi nei prossimi 3-4 anni | | | | | | | |
| Z ANNO 2018 | 2,1185 | possibilità di crisi nei prossimi 3-4 anni | | | | | | | |
| Z ANNO 2019 | 2,2058 | possibilità di crisi nei prossimi 3-4 anni | | | | | | | |

RISULTATI DELLO SCORE DI ALTMAN

$Z < 1,8$
 $1,8 < Z < 2,7$
 $2,7 < Z < 2,99$
 $Z > 2,99$

Gli indici standard per una azienda commerciale "tout cour" indicherebbero come numero z minimo per assicurare la continuità aziendale un 2,7 .

Ovviamente per ACER tali indici standard vanno rettificati in base alla peculiarità della attività "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 continuità aziendale

Il Collegio Sindacale, a compendio dell'attività svolta dalla Società di revisione ha vigilato sull'impostazione generale data al bilancio dell'esercizio 2019, sulla sua generale conformità 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) Morosità

ACER come noto, soffre fisiologicamente di un alto numero di morosità congenite nella attività 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 | |
|------|----------------------------------|--------------------------------|--------|---|--------|
| 2014 | € 3.617.156,00 | € 957.176,00 | 26,46% | € 689.579,00 | 19,06% |
| 2015 | € 3.972.226,00 | € 996.204,00 | 25,08% | € 641.134,00 | 16,14% |
| 2016 | € 4.068.962,00 | € 838.941,00 | 20,62% | € 742.205,00 | 18,24% |
| 2017 | € 4.212.979,00 | € 879.942,00 | 20,89% | € 735.925,00 | 17,47% |
| 2018 | € 4.136.823,00 | € 827.853,00 | 20,01% | € 844.097,00 | 20,40% |
| 2019 | € 4.019.488,00 | € 842.496,00 | 20,96% | € 959.832,00 | 23,88% |

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 2019 segna una stabilità nella attività di recupero .

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

2) Procedure assegnazione alloggi SITUAZIONE ALLOGGI ERP AL 31.12.2019

| N° | LOCALIZZAZIONE | STATO ALLOGGIO | DISPONIBILITA' |
|------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
| 241 | VARI COMUNI' | DISPONIBILI PER ASSEGNAZIONI | IMMEDIATA |
| 5 | VARI COMUNI | PER SITUAZIONI EMERGENZA | IMMEDIATA |
| 119 | VARI COMUNI | MANUTENZIONE ORDINARIA | DICEMBRE 2020 |
| 51 | VARI COMUNI | MANUTENZIONE STRAORDINARIA | DICEMBRE 2020 |
| 18 | VARIE | IN ATTESA DI FINANZIAMENTO | DA DEFINIRE |
| 434 | --- | --- | --- |

Come già evidenziato ripetutamente nei precedenti esercizi ,a causa di una serie di condizioni che non dipendono da ACER , si nota una “vischiosita” o meglio ritardo nella effettiva assegnazione di alloggi.

A maggio 2020 la situazione era la presente :

- 82 disponibili per nuove assegnazioni (anno 2018 n° 120)
- 107 in manutenzione ordinaria (anno 2018 n°118)
- 45 in manutenzione straordinaria (anno 2018 n° 40)
- 15 vuoti per vari motivi (decessi, sfratti ecc). (anno 2018 n° 21)

La situazione mostra finalmente un deciso miglioramento a fronte di 120 alloggi pronti e non assegnati a fine 2018 a causa di procedure dei Comuni , si e' passati a 82 , questo sicuramente grazie agli sforzi dei Comuni stessi e della struttura tecnica di ACER . Pur ammettendo un inevitabile e fisiologico “disallineamento “ non deve cessare lo sforzo sia da parte di ACER e soprattutto dei Comuni per accelerare al massimo le procedure di assegnazione poiche' ogni ritardo nella assegnazione definitiva degli alloggi già disponibili , si traduce in una perdita secca per ACER in termini di mancati affitti . Sulla base degli alloggi disponibili e dell'efficientamento delle procedure si deve tendere a non superare le 30 max 40 unita' sfitte disponibili per la assegnazione .

3) Operazioni sul patrimonio

Circa la possibilità di analizzare e valutare con attenzione e prudenza la possibilità di incrementare il patrimonio abitativo già si è 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 contabilità e amministrazione

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

5) Ristrutturazione del piano dei conti

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

Poiché queste due attività, se pur similari, hanno anche giuridicamente una natura ed un trattamento e vincoli diversi , da quest'anno su sollecitazione dello scrivente Collegio si è provveduto ad elaborare per la prima volta un bilancio separato gestione alloggi ERP- all'interno del bilancio, che rimane comunque unico, ,che identifica 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 .

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 2019, dall'analisi dei dati di bilancio, richiamando le valutazioni sopra esposta e le relative raccomandazioni , non rilevando motivi ostativi, il Collegio Sindacale propone all'assemblea della Conferenza degli Enti di approvare il Bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2019, così come redatto dal Consiglio di Amministrazione nonché alla proposta in merito alla destinazione dell'utile d'esercizio.

Piacenza, 12.Giugno 2020

IL COLLEGIO SINDACALE

Dr. Alberto Squeri



Dott.sa Lucia Grilli



Dott.sa Edoarda Ghizzoni

