

# ACER PIACENZA

VIA XXIV MAGGIO 28 PIACENZA

## RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE BILANCIO CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE 2020

Agli Enti membri della Conferenza ACER AZIENDA CASA PROVINCIA DI PIACENZA

### **Premessa:**

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, 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 2020 è stata predisposta dalla DEMETRA Srl e da noi acquisita. La Relazione di Revisione non presenta rilievi o elementi che ne ostacolano il rilascio con giudizio positivo di attendibilità.

Con tale nuova società abbiamo avuto in via continuativa 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 2020.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 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 a tutte le 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 2020, che è stato messo a nostra disposizione nei termini di Statuto, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Il bilancio consuntivo dall'01/01/2020 al 31/12/2020, 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	13.099.242
Totale Passivo	9.307.938
Totale Patrimonio netto	3.791.304
TOTALE CONTI D'ORDINE	357.999
CONTO ECONOMICO	
A) Valore della produzione	7.029.565
B) Costi della produzione	(6.768.531)
Differenza tra valore e costi della produzione	261.034
C) Totale proventi/oneri finanziari	(3.607)
22. Imposte sul reddito dell'esercizio	(99.229)
23. Utile (perdita) dell'esercizio	156.198

La società di revisione Demetra srl che ha il compito di rilasciare la sua relazione contenete il giudizio sul bilancio consuntivo al 31 dicembre 2020, 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	2016	2017	2018	2019	2020	note
Capitale circolante netto	attivo circolante - passività correnti	3.161.633	3.206.884	3.295.442	3.346.591	3.329.695	liquidità per coprire le passività correnti
Rendimento del capitale proprio - ROE	Utile d'esercizio / capitale proprio	6%	6%	6%	5%	4%	tale valore dovrebbe essere positivo
Rendimento delle prestazioni - ROS	Reddito operativo / ricavi delle prestazioni	3%	3%	4%	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		€ 354.376	€ 479.945	€ 510.355	€ 544.902	€ 672.111	

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.

Relativamente alla struttura finanziaria e patrimoniale di ACER si rimanda a quanto già esposto dallo scrivente Collegio nelle Relazioni degli esercizi precedenti. In ogni caso si evidenzia anche dai dati dell'esercizio 2020 che :

- a) **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**
- b) **L'Ente non fa praticamente ricorso ad indebitamento a breve verso terzi (banche)**
- c) **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. Ciò risulta coerente con la "mission" dell'Ente ACER, la cui finalità è fornire e gestire beni pubblici per finalità pubbliche. 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 2016-2020 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	2020
X1 equilibrio finanziario	0,864	0,878	0,856	0,858	0,863	0,856
X2 capacità di autofinanziamento	0,189	0,204	0,229	0,239	0,264	0,262
X3 redditività	0,024	0,016	0,017	0,019	0,019	0,020
X4 solvibilità leva finanziaria	0,226	0,233	0,259	0,270	0,294	0,289
X5 utilizzo del capitale	0,538	0,499	0,526	0,536	0,569	0,537

coefficienti discriminanti	
a1	1,2
a2	1,4
a3	3,3
a4	0,6
a5	0,99

Z ANNO 2015  
Z ANNO 2016  
Z ANNO 2017  
Z ANNO 2018  
Z ANNO 2019  
Z ANNO 2020

2,0472	possibilità di crisi bassa
2,0274	possibilità di crisi bassa
2,0791	possibilità di crisi bassa
2,1185	possibilità di crisi bassa
2,2058	possibilità di crisi bassa
2,1653	possibilità di crisi bassa

(totale attivo circ.)/totale attivo  
(riserva legale + altre riserve disp.)/totale attivo  
(differenza tra valore e costo della prod)/totale attivo  
totale patrimonio netto/totale passivo  
valore della produzione/totale attivo

#### **RISULTATI DELLO SCORE DI ALTMAN**

**Z < 1,8**

possibilità di crisi quasi nulla

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

possibilità di crisi bassa  
possibilità di crisi medio/bassa  
possibilità di crisi alta

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 Sindacale, a compendio dell'attivita' svolta dalla Societa' di revisione ha vigilato sull'impostazione generale data al bilancio dell'esercizio 2020, 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 complessiva dell'andamento di tale fenomeno e dei risultati ottenuti sul fronte del recupero dei crediti morosi e' esposta analiticamente nella relazione del C.d.A e puo' sintetizzarsi nelle seguenti tabelle :

ANNO	MOROSITA'	MOROSITA'	MOROSITA'
	Residua riferita all'anno al 31/12/2019	Residua riferita all'anno al 31/12/2020	Recupero morosità nel 2020
	(€)	(€)	(€)
Ante 2011	643.361,00	539.718,00	103.643,00
2011	251.280,00	207.401,00	43.879,00
2012	258.177,00	224.605,00	33.572,00
2013	209.414,00	186.391,00	23.023,00
2014	305.298,00	263.373,00	41.925,00
2015	344.280,00	297.334,00	46.946,00
2016	348.894,00	308.409,00	40.485,00
2017	412.166,00	370.623,00	41.543,00
2018	404.122,00	331.747,00	72.375,00
2019	842.496,00	451.061,00	391.435,00
			838.826,00

Morosità progressiva

Morosità

Recupero morosità pregressa

Ante 2011 sino al 31/12/2020

riferita all'anno 2020

effettuata nei vari anni

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%
2019	€ 4.136.823,00	€ 827.853,00	20,01%	€ 844.097,00	20,40%
2020	€ 4.019.488,00	€ 842.496,00	20,96%	€ 959.832,00	23,88%



Da tali prospetti si può evidenziare:

Che il dato progressivo ,ad una prima superficiale osservazione, resta 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 2020 segna una relativa tendenza al miglioramento nella attività di recupero .

Questo è un dato positivo anche alla luce della situazione particolare ,da tutti riconosciuta, che ha caratterizzato l’anno 2020 con i disastrosi effetti della pandemia . Contrariamente a quanto si poteva prevedere non si è assistito, almeno per il momento ,ad un incremento delle morosità rispetto alla tendenza media . In ogni caso l’attenzione su tale partite deve essere costante e massima ,anche studiando sempre nuovi strumenti o modalità per la sua gestione

2) Procedure assegnazione alloggi **SITUAZIONE ALLOGGI ERP AL 31.05.2021**

<b>COMUNE DI PC</b>			
<b>N°</b>	<b>LOCALIZZAZIONE</b>	<b>STATO ALLOGGIO</b>	<b>DISPONIBILITA'</b>
86	Comune di Piacenza	DISPONIBILI PER ASSEGNAZIONI	IMMEDIATA
136	Comune di Piacenza	MANUTENZIONE ORDINARIA	MAGGIO 2022
43	Comune di Piacenza	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	SETTEMBRE 2022
19	Comune di Piacenza	SFITTI PER MOTIVI VARI (sfratti - decessi - in fase di riconsegna)	DA DEFINIRE
<b>284</b>	---	---	---
<b>PROVINCIA</b>			
<b>N°</b>	<b>LOCALIZZAZIONE</b>	<b>STATO ALLOGGIO</b>	<b>DISPONIBILITA'</b>
24	altri Comuni Provincia	DISPONIBILI PER ASSEGNAZIONI	IMMEDIATA
17	altri Comuni Provincia	MANUTENZIONE ORDINARIA	MAGGIO 2022
8	altri Comuni Provincia	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	SETTEMBRE 2022
3	altri Comuni Provincia	SFITTI PER MOTIVI VARI (sfratti - decessi - in fase di riconsegna)	DA DEFINIRE
<b>52</b>	---	---	---
<b>336</b>	totale alloggi sfitti		

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 2021 come si evince dalla Tabella di cui sopra , la situazione era la presente :

- 110 disponibili per nuove assegnazioni (a maggio anno 2020 n° 82)
- 136 in manutenzione ordinaria (a maggio anno 2020 n°107 )
- 51 in manutenzione straordinaria (a maggio anno 2020 n° 45 )
- 22 vuoti per vari motivi (decessi, sfratti ecc). (a maggio anno 2020 n° 15 )

La situazione mostra che ,pur al netto dei problemi sorti presumibilmente a causa della pandemia , occorre un maggior sforzo da parte degli Uffici preposti dei vari Comuni , per evitare dannosi ritardi nell'assegnazione di immobili già disponibili per l'affitto . 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 poiché' ogni ritardo si traduce in una perdita secca per ACER in termini di mancati affitti oltre ad un irragionevole inefficienza nel corrispondere ai fabbisogni abitativi, che costituisce la finalita' stessa degli strumenti quale ACER . 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) *Ristrutturazioni e interventi ai sensi del DL 34/2020 e successive modificazioni – Superbonus 110%***

Il provvedimento di legge emanato nel corso del 2020 ai fini del miglioramento ed efficientamento energetico degli edifici rappresenta una occasione importante per i soggetti come le ACER. gestori del patrimonio edilizio pubblico ,per cui sara' importante porre in essere tutte le azioni per usufruire di tale opportunità

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

Anche per tali argomenti si richiama quanto esposto dallo scrivente Collego nelle precedenti relazioni

### **5) *Ristrutturazione del piano dei conti***

L'attivitá 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.

Poiche' queste due attivita', se pur simili, hanno anche giuridicamente una natura ed un trattamento e vincoli diversi , anche quest'anno ,su sollecitazione dello scrivente Collegio ,si e' provveduto ad elaborare un bilancio separato per gestioni : quella riferibile agli alloggi ERP e quella riferibile agli alloggi di proprieta'; questo all'interno del bilancio ACER , che rimane comunque unico . Tale prospetto, per gestioni separate , identifica meglio e con precisione costi, ricavi, risultati economici e investimenti, imputabili alle due diverse aree gestionali, adottando poi un criterio logico per l'attribuzione dei costi comuni .

### **Conclusioni**

Sulla base di quanto sopra riportato, della ns. attivita' svolta, dall'analisi dei dati di bilancio, richiamando le valutazioni sopra esposte 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 2020, cosı̀ come redatto dal Consiglio di Amministrazione nonch  alla proposta in merito alla destinazione dell'utile d'esercizio In merito a quest'ultimo dato si precisa che il risultato d'esercizio 2020 di Euro 158.198 ,cosı̀ come i risultati d'esercizio degli anni precedenti , non costituiscono un riferimento o un parametro significativo per misurare il grado di raggiungimento delle finalita' proprie dell'Ente ACER ,che non svolge attivita' commerciale e non ha come "mission" la produzione di reddito . Allo stesso modo risulta incongruo confrontare tali risultati nei vari anni per dedurne una migliore o peggiore gestione delle risorse di ACER .

Piacenza, 7 Giugno 2021

IL COLLEGIO SINDACALE

Dr. Alberto Squeri



Dott.sa Lucia Grilli

Dott.sa Edoarda Ghizzoni