“RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
AL BILANCIO D’ESERCIZIO AL 31/12/2013

Signori Membri della Conferenza degli Enti,

il Collegio dei Revisori dei Conti ha esaminato il Bilancio dell’Esercizio 2013 dell’ACER, Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna, approvato dal Consiglio di Amministrazione il 15/4/2014.

Il Bilancio chiuso il 31/12/2013, 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):

I°) STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	252.278.243
PASSIVO	136.865.709
PATRIMONIO NETTO	115.412.534
UTILE DI ESERCIZIO 2013	155.602

I conti d’ordine evidenziano un importo di € 1.198.778.471.

II°) CONTO ECONOMICO

La complessità del Conto Economico ci induce a sostituire il Prospetto dei dati sommati algebricamente con l’elencazione delle voci che seguono (valori in euro):

A)VALORE DELLA PRODUZIONE	69.316.724
B)COSTI DELLA PRODUZIONE	(68.119.662)
C)ONERI FINANZIARI	(1.223.798)
D)SVALUTAZIONE ATTIVITA’ FINANZIARIE	(0)
E)PROVENTI STRAORDINARI	30.301
- IMPOSTE ANTICIPATE SULL’ESERCIZIO	152.037
UTILE DELL’ESERCIZIO 2013	155.602

Signori Membri della Conferenza degli Enti,

Il rilevante valore differenziale tra risultato di esercizio 2012 (-2.227.548) e risultato di esercizio 2013 induce il Collegio dei Revisori ad effettuare alcune considerazioni in merito alle motivazioni che hanno generato una differenza così significativa ed alla incidenza delle più significative variazioni intervenute nel corso del 2013 in ottica di equilibrio strutturale dell’Ente.

Le considerazioni effettuate dal Collegio in merito al bilancio chiuso al 31/12/2012 sono contenute nella relazione emessa in data 10/6/2013, alla quale si rinvia.

La relazione sulla gestione ha già evidenziato 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 identificare gli elementi fondamentali che hanno caratterizzato l'esercizio 2013 rispetto al precedente.
L'elemento principale che ha determinato il riequilibrio del bilancio al 31/12/2013 dell'Ente, elemento che interessa anche l'equilibrio strutturale di medio periodo, è dato dall'incremento del compenso gestionale per gestione alloggi, incrementatosi nel corso del 2013 di 6 euro al mese per alloggio.
Da diverso tempo sia il Consiglio di Amministrazione che il Collegio dei Revisori avevano identificato il differenziale dell'importo dei compensi gestionali percepiti da Acer Bologna rispetto a quelli fissati a livello Regionale come una delle fondamentali cause del disequilibrio economico strutturale di Acer Bologna.
L'incremento ha comportato un effetto positivo sul risultato economico di 1.300.000 euro, come evidenziato nella relazione sulla gestione dal Presidente; l'importo coincide con quello prevedibile ed effettivamente previsto anche da questo Collegio, come indicato nella relazione al bilancio dell'esercizio precedente.
Nel corso del 2013 si è inoltre venuto a modificare in senso positivo il rilevante impatto che aveva avuto sul bilancio 2012 l'introduzione dell'IMU: il minor costo che ha inciso sul bilancio 2013 rispetto al 2012 è stato infatti di 226.000 euro.
Il conto economico 2013, rispetto al precedente esercizio, è poi stato positivamente influenzato per circa 1.000.000 di euro dai ricavi derivanti da servizi straordinari, fra cui in particolare quello per l'attività di verifica delle dichiarazioni sostitutive uniche (D.S.U.).
Si evidenzia inoltre come la componente "imposte dirette" del conto economico incida positivamente sul risultato di esercizio per euro 152.037, con una differenza di euro 325.218 rispetto al 2012.
Infine, ma con un incidenza di segno opposto, si sottolinea come l'accantonamento per rischi su cause, componente negativo di conto economico, si sia incrementato di euro 500.000 rispetto al 2012.
A seguito anche delle citate rilevanti variazioni, la "differenza tra valori e costi della produzione", valore che evidenzia il risultato economico intermedio privo dei componenti di reddito di natura straordinaria, finanziaria e tributaria, quindi

estremamente significativo in quanto tendente ad esprimere la redditività della gestione caratteristica, è passato da -762.392 a +1.197.062.
Variazioni di tale rilevanza non sono una novità per Acer: basti pensare come la differenza fra valori e costi della produzione sia stata compresa, tra il 2006 ed il 2011, fra un minimo di -1.174.313 (nel 2006) e un massimo di 1.402.266 (nel 2010).
Per meglio comprendere il bilancio al 31/12/2013, anche in chiave di valutazione dell'equilibrio economico prospettico di medio periodo, vanno sottolineati i seguenti ulteriori fattori.
Anche nel 2013, come nel 2012 ma contrariamente agli esercizi dal 2006 al 2011, non sono stati realizzati significativi proventi straordinari. Rappresentano tuttavia ricavi sostanzialmente straordinari, in quanto non ricorrenti, i compensi aggiuntivi derivanti dal controllo delle DSU.
Sembra consolidarsi, e ciò non rappresenta un fattore positivo per la tenuta dei prossimi conti economici, il *trend* di riduzione dei lavori per nuove costruzioni, ristrutturazioni e recuperi, da cui derivano conseguentemente minori compensi tecnici.
Permangono nel bilancio di ACER rilevanti oneri finanziari, pure se ridottisi di euro 145.854, rispetto al 2012, a causa in particolare della riduzione dei tassi di interesse. Ciò deriva, come ben noto, dal forte indebitamento contratto da Acer Bologna attraverso la sottoscrizione di mutui che hanno finanziato la costruzione di immobili
A causa dei vincoli del patto di stabilità, nella nostra realtà provinciale i mezzi finanziari per gli investimenti sono stati di fatto spostati a carico di ACER anziché sugli Enti Locali, benché, in definitiva, su questi ultimi andrà poi trasferita la proprietà degli immobili costruiti. Questa scelta sposta sostanzialmente in avanti nel tempo il recupero dei costi, attraverso i proventi da fitti contraddistinti da ridotta entità.
E'importante evidenziare che il sostenimento di un ingente importo di oneri finanziari differenzia radicalmente il bilancio di ACER Bologna dai bilanci delle altre ACER emiliano romagnole.
Abbandonando le considerazioni generali si ritorna ora agli aspetti più tecnici della Relazione.
Il Collegio dei Revisori dei Conti, in merito al Bilancio in esame, conferma che i criteri di valutazione adottati rispettano quelli fissati dalle norme vigenti.

Infatti, le Immobilizzazioni Immateriali, Materiali, Finanziarie, le Partecipazioni, i Crediti, le Disponibilità Liquide, i Ratei e Risconti Attivi e Passivi, i Debiti, i Fondi per Rischi ed Oneri, il Trattamento di fine Rapporto sono stati determinati e riportati nel rispetto del principio di competenza economica, nonché nell'osservanza delle norme di legge.
Con riferimento alle altre voci, la Nota Integrativa illustra i procedimenti ed i criteri adottati nella redazione del Bilancio 2013, riporta i movimenti e le variazioni che hanno caratterizzato la gestione ed evidenzia l'utile di esercizio pari a € 155.602.

Inoltre, il Collegio ritiene di poter confermare:

a) che il Consiglio di Amministrazione, nella redazione del Bilancio d'Esercizio, si è attenuto alle Norme stabilite dagli Artt. 2423 e seguenti del C.C.;
b) che i rendiconti, i prospetti contenuti nei fascicoli del Bilancio 2013, sono regolari e le integrazioni illustrative, i grafici e i tabulati rendono interpretabile la complessa gestione dell'Ente ed il Bilancio al 31/12/2013;
c) che il sistema amministrativo-contabile e quello di controllo interno sono idonei ad assicurare lo svolgimento dell'attività ordinaria ed a rappresentare correttamente le operazioni ed i risultati di gestione;
d) che si è tenuto conto dei principi di comportamento raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili, ora recepiti ed integrati dall'O.I.C..

Signori Membri della Conferenza degli Enti,
riferendo ancora della attività del Collegio dei Revisori, insediatosi nella composizione attuale nel mese di maggio 2012, va precisato che esso ha effettuato gli adempimenti di propria competenza procedendo al controllo della contabilità, alle verifiche di cassa ed alla vigilanza sull'osservanza delle Leggi e dello Statuto, partecipando alle Riunioni della Conferenza degli Enti e del Consiglio di Amministrazione svolte nel 2013.
Sulla base di tali controlli, abbiamo rilevato regolarità negli adempimenti amministrativi, fiscali, previdenziali, legali e statutari.
Pertanto, il Collegio conferma che il Presidente e il Consiglio di Amministrazione, nelle Relazioni illustrative allegate, hanno riportato coerentemente

gli orientamenti ed i criteri seguiti nell'Esercizio per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità alla Legge Regionale n° 24/2001, che disciplina l'intervento pubblico nel Settore Abitativo.
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 varie società consolidate.
Sui bilanci delle società controllate non è stato pertanto svolto alcun controllo diretto in quanto non di nostra competenza.
Relativamente alla controllata ACER Manutenzioni spa si segnala come la stessa sia assoggettata a controllo legale da parte del proprio organo di controllo a ciò preposto per legge: non è stato tuttavia possibile prendere visione della relazione predisposta dal Collegio Sindacale in quanto la stessa non è stata ancora predisposta, alla data odierna, non essendo a tutt'oggi stato approvato il relativo bilancio da parte dell'organo amministrativo.
Il nostro giudizio è pertanto limitato a quanto concerne la correttezza del consolidamento, che è stato effettuato, per quanto riguarda ACER Manutenzioni, utilizzando le risultanze contabili fornite dall'organo amministrativo.
La data di riferimento del bilancio consolidato coincide con la data di chiusura del bilancio di esercizio della capogruppo (31/12/2013).
Il bilancio consolidato è basato sui bilanci delle società incluse nell'area di consolidamento riferiti alla stessa data; i bilanci utilizzati per il consolidamento sono per quanto riguarda Acer Servizi il bilancio di esercizio e per quanto riguarda Acer Manutenzioni la situazione contabile comprensiva di scritture di rettifica al 31/12/2013 fornita dall'organo amministrativo.
Abbiamo esaminato il perimetro di consolidamento, la composizione del Gruppo ed i rapporti di partecipazione, al fine di valutare la determinazione dell'area di consolidamento, nonché l'esistenza delle condizioni che consentono il consolidamento con il metodo Integrale.
La Nota Integrativa esplicita sia l'area e i principi di consolidamento, sia i criteri di valutazione applicati; con l'ausilio anche di alcuni

prospetti di dettaglio, forniscono poi gli altri elementi informativi richiesti dall'art. 38 del Decreto Legislativo n. 127/1991.
I principi contabili e i criteri di valutazione descritti sono da noi condivisi e 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, con iscrizione nel bilancio consolidato del relativo patrimonio netto, all'eliminazione dei debiti e crediti tra le società incluse nel consolidamento, nonché delle operazioni significative tra le Società del Gruppo.
A nostro giudizio, il sopramenzionato bilancio consolidato esprime nel suo complesso in modo corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31/12/2013, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio consolidato.
Infine, il Collegio fa presente di avere preso visione della Relazione predisposta per il Consiglio di Amministrazione dalla Società di revisione Baker Tilly Revisa spa, alla quale è stata affidata, con delibera ai sensi della vigente normativa, la revisione legale sul Bilancio d'esercizio dell'Azienda ACER Bologna.
In detta relazione, che è stata redatta in data 24 aprile 2014 ed è conservata agli atti dell'Azienda stessa, si attesta, a seguito della revisione contabile svolta sul Bilancio di esercizio 2013, fra l'altro quanto segue e cioè che "... *il bilancio d'esercizio dell'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna al 31 dicembre 2013 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico dell'Azienda Casa Emilia Romagna della provincia di Bologna per l'esercizio chiuso a tale data".*
Nella medesima relazione della società di revisione infine si conclude che *"L'Ente detiene partecipazioni di controllo ed ha pertanto redatto il bilancio consolidato di Gruppo che rappresenta un'integrazione del bilancio d'esercizio ai fini di una adeguata informativa sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Ente e*

del Gruppo” .
Si dà pertanto atto che il bilancio consolidato è stato esaminato dalla Società di revisione, che ha provveduto a consegnare sempre in data 24 aprile 2014 apposita relazione.
Detta relazione sul bilancio consolidato, redatta della società di revisione Baker Tilly Revisa spa, così conclude: “A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Acer Bologna al 31 dicembre 2013 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico del Gruppo per l’esercizio chiuso a tale data.”
A conclusione di quanto sopra esposto, il Collegio dei Revisori dei Conti, accertato che il Bilancio dell’Esercizio 2013 di Acer Bologna è corrispondente alle risultanze delle scritture contabili, che è conforme alle norme di legge che ne disciplinano la redazione, che 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 2013, esprime parere favorevole alla sua approvazione.
Bologna, 24 aprile 2014
IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DOTT. ROBERTO BATACCHI - Presidente
DOTT. ROBERTO PICONE – Sindaco effettivo
DOTT. MATTEO ROSSI - Sindaco effettivo