

Sede in VIA ROMA, 29 - 54033 CARRARA (MS) Capitale sociale Euro 3.000.000,00 I.V.

## Relazione unitaria del Collegio sindacale all'assemblea dei soci

Signori soci della E.R.P. MASSA CARRARA SPA

### Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2017, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c..

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

### A)

#### Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. del 27 gennaio 2010, n.39

#### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Società E.R.P. MASSA CARRARA SPA, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

#### *Giudizio senza modifica*

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società E.R.P. MASSA CARRARA SPA al 31/12/2017 e 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

#### *Elementi alla base del giudizio*

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità per la

revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### *Richiamo di informativa*

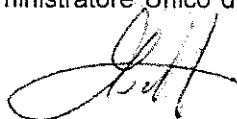
Esprimiamo il seguente richiamo dell'informativa contenuta nella Nota Integrativa, ritenendo che gli elementi a cui si rinvia meritino di essere portati all'attenzione degli utilizzatori del bilancio della Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Come indicato nella Nota Integrativa, l'Amministratore Unico, ha illustrato ampiamente ed in modo esplicito il piano di ammortamento relativo alle immobilizzazioni, evidenziando come l'aliquota utilizzata per l'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali, a seguito della modifica del contratto di servizi, risulti determinata tenendo conto che l'utilità di dette immobilizzazioni sia pari a 10 anni (periodo di utilità minore tra la vigente durata del contratto di servizi e l'utilità produttiva per l'impresa).

Per quanto riguarda l'esigibilità dei crediti, il Collegio – considerato le informazioni ricevute dagli uffici preposti sull'attività accertativa, di verifica e di recupero dei crediti espletata – evidenzia che l'Amministratore Unico ha posto in essere opportune azioni volte sia alla verifica dell'esigibilità degli stessi sia al recupero dei crediti dovuti a morosità. I crediti sono stati iscritti in bilancio secondo il presumibile valore di realizzo, eseguendo cioè una svalutazione, operata anche in conformità ai criteri seguiti per gli esercizi precedenti, e di ciò è stata data informazione in Nota Integrativa e nella Relazione sulla Gestione. Il Collegio suggerisce all'Amministratore Unico di continuare sia la predetta attività accertativa, anche al fine di poter porre in essere tempestivamente le decisioni e intraprendere le relative azioni che si dovessero rendere necessarie, sia il recupero dei crediti dovuti a morosità.

In riferimento ai crediti derivanti dalla morosità per canoni dovuti da assegnatari e occupanti senza titolo per i quali i Comuni non hanno emesso gli atti di competenza, sfratto o ordinanza di sgombro, il collegio ritiene che tali crediti siano da considerare esigibili sulla base sia dei pareri legali ricevuti sia delle delibere del L.O.D.E. – da ultima delibera del 12.4.2018 - stante la possibilità per la società di richiedere tali importi ai Comuni che non abbiano provveduto all'emissione degli atti di competenza. Ciò nonostante si suggerisce all'Amministratore Unico di porre in essere tutte le azioni possibili volte al recupero anche di detti crediti.

Relativamente al credito per imposte anticipate di Euro 367.117,00 il Collegio evidenzia quanto indicato dall'Amministratore Unico e ricorda che, secondo quanto previsto dal Principio Contabile n. 25 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e modificato dall'O.I.C., per ragioni di prudenza, l'iscrizione in bilancio di detta posta contabile è consentita solo qualora vi sia la ragionevole certezza – anche sulla base di budget predisposti – di conseguire in futuro imponibili fiscali tali da consentire il recupero. A tal fine, si evidenzia che, se l'iscrizione in bilancio del credito per imposte anticipate di Euro 367.117,00 non fosse giustificata, il patrimonio netto della società alla data del 31/12/2017 ammonterebbe a Euro 6.698.915,00. Il Collegio preso atto che è stato predisposto un piano industriale pluriennale da cui risulta la capacità di produrre redditi imponibili futuri – per quanto sopra e per ragioni cautelative e di prudenza, – raccomanda comunque all'Amministratore Unico di adottare tutte le opportune iniziative atte a



monitorare la recuperabilità di detto credito (in parte detto credito sarà recuperato anche attraverso l'utilizzo del fondo imposte differite - pari a Euro 163.568,00,00 - anch'esso adeguato secondo le disposizioni legislative emanate), anche attraverso la predisposizione e l'aggiornamento di un budget pluriennale dal quale possa risultare la capacità della società di produrre in futuro redditi imponibili che possano consentirne il realizzo secondo le condizioni poste dai principi contabili per l'iscrizione.

Abbiamo verificato il fondo accantonamento per cause pendenti il cui importo risulta coerente con le relazioni ricevute dai legali cui sono affidate.

#### *Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia n. 720B) al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla relazione sulla gestione la cui responsabilità compete all'Amministratore Unico della Società Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara S.p.A..

In osservanza del principio di revisione il giudizio espresso riguarda la coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio e se la stessa sia stata redatta in conformità dei requisiti di legge applicabili.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara S.p.A. al 31 dicembre 2017.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è redatta in conformità dei requisiti di legge applicabili in particolare si segnala che è stato inserito il paragrafo relativo alla relazione sul governo societario in osservanza della previsione di legge di cui all'art.6 D.lgs. 175/2016.

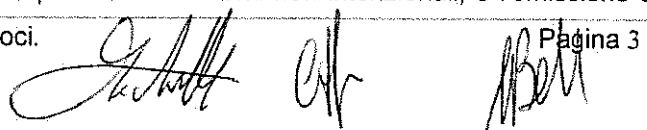
#### *Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio*

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

#### *Responsabilità del revisore*

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di Relazione del Collegio sindacale all'assemblea dei soci.

 Pagina 3

una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA-Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.



B)

**Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del Codice Civile**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 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, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

**B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo 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.

Abbiamo acquisito dall'amministratore unico, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

La società ha istituito l'organismo di vigilanza del quale fa parte un membro del collegio sindacale. Il collegio ha acquisito informazioni sull'attività svolta dall'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra 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 abbiamo effettuato una verifica sulla procedura adottata dalla società per il controllo delle autogestioni condominiali nel rispetto del dettato normativo; non abbiamo osservazioni particolari da riferire

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra 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 l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile



Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri ai sensi di legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la segnalazione nella presente relazione.

## **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2017, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 6.573,00.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

## **B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio sindacale propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2017, così come redatto dagli amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Carrara 11.6.2018

Il Collegio sindacale

Presidente Collegio sindacale

Sindaco effettivo

Sindaco effettivo

Attilio Menchinelli

Claudio Perfetti

Alessandra Botto

