

VERBALE n° 231 del 23 aprile 2014

L'anno 2015, il giorno 23 del mese di aprile alle ore 16.00, presso la sede dell'ATER in Potenza, alla via Manhes n. 33, si è riunito il Collegio dei Revisori dei Conti nelle persone di:

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| - Rag. Rocco TRAMUTOLA | - Presidente; |
| - Avv. Giuseppe CRISTIANI | - Componente; |
| - Dott. Giuseppe COLAIACOVO | - Componente; |

per esprimere il dovuto parere, in merito al Bilancio Consuntivo 2014 dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale, di Potenza.

Lo scrivente Collegio, in via preliminare, prende atto:

1. della proposta di deliberazione di approvazione del Conto Consuntivo per l'esercizio 2014, composto:
 - dal Rendiconto Finanziario,
 - dalla Situazione Patrimoniale,
 - dal Conto Economico,con annessa la Situazione Amministrativa;
2. del rendiconto finanziario che evidenzia un avanzo di amministrazione di fine esercizio di €7.047.566,47;
3. delle variazioni al Bilancio di previsione 2014, meglio specificate con il n. 15 del 31 marzo 2014, n. 37 del 30 giugno 2014 e n. 62 del 24 novembre 2014;
4. delle proposte di annullamento di residui attivi per € 542.647,10 riconducibili a:
 - annullamento parziale di canoni, per effetto dell'applicazione degli artt. 38 e 39 della L. R. n° 24/07;
 - insussistenza del credito, per errata fatturazione;
 - inesigibilità dovuta a decesso del locatario, e mancanza di eredi;
 - annullamento, per intervenuto accertamento di mancato godimento del bene;
 - annullamento di crediti, di entità inferiore alle spese minime necessarie all'attivazione del procedimento di recupero.

I dettagli delle suddette proposte sono riportati ed opportunamente motivati nel provvedimento redatto dalla Unità di Direzione "*Gestione Patrimonio e Risorse*" e, riportati nella *Relazione tecnico-amministrativa*, allegata al bilancio, il cui contenuto è a base del presente parere, di cui i più significativi sono:

- a) Cap. 02060050 – "Canoni di locazione di alloggi ATER" - a seguito della rideterminazione di canoni ed all'annullamento dell'indennità per occupazioni abusive, ai sensi dell'art. 39 della L. R. n.24/2007, si sono apportate rettifiche al capitolo interessato per € 113.769,27;

- b) Cap 02060053 - “Canoni locali ATER costruiti col contributo dello Stato” - a seguito della rideterminazione di canoni ed all’annullamento dell’indennità per occupazioni abusive, ai sensi dell’art. 39 della L. R. n. 24/2007, si sono apportate rettifiche al capitolo interessato per €15.076,30;
- c) Cap. 02060054 - “Canoni di locazione alloggi e locali di proprietà dello Stato” - a seguito della rideterminazione di canoni ed all’annullamento dell’indennità per occupazioni abusive, ai sensi dell’art. 39 della L. R. n. 24/2007, si sono apportate rettifiche al capitolo interessato per € 8.103,21;
- d) Cap. 03120092 - “Anticipazioni a diversi” a seguito di una più attenta verifica delle anticipazioni effettuate negli anni precedenti sono state effettuate rettifiche per € 280.971,25;
- e) Cap. 03120094 – “Crediti verso condomini” seguito di una più attenta verifica delle anticipazioni effettuate negli anni precedenti, per servizi condominiali, sono stati rettificati i ruoli per €31.473,31;
- f) Cap. 03120095 - “Crediti diversi” - a seguito dell’addebito sulle singole posizioni degli assegnatari e dell’erroneo inserimento fra i residui, delle quote a rimborso (forza motrice, luce scale, spese manutenzione etc.), si rettificano gli stessi di €66.398,46;
- g) Cap. 05180025 – “Iva su vendite e prestazioni diverse” a seguito di emissioni di note a rettifica di fatture emesse negli anni precedenti sono state effettuate rettifiche per € 2.404,65;
- h) Cap. 06190008 – “Ritenute per Enti diversi” a seguito di una più attenta verifica sulle partite interessate sono state effettuate rettifiche per €23.466,74;

I suddetti residui sono stati eliminati dopo che, esperiti tutti gli atti necessari ad ottenere la riscossione, l’esito è risultato negativo, in altri casi si è valutato che il costo per l’esperimento dei suddetti atti, avrebbe superato l’importo da recuperare, in altri, l’eliminazione risulta motivata dalla errata contabilizzazione del credito stesso, imputabile, in alcuni casi, anche ad imprecisioni od omissioni delle comunicazioni provenienti dall’ente locale preposto al controllo.

Riguardo alle suddette motivazioni, questo Collegio insiste nel raccomandare costante attenzione e regolare puntualità nel riscontro delle cause di morosità, e valuta positivamente l’affidamento alla Equitalia S.p.a, della concessione del servizio di riscossione dei tributi, riconoscendo la riscossione, a mezzo ruoli, un utile strumento per contenere, entro limiti fisiologici, il fenomeno della morosità.

5. delle proposte di annullamento di residui passivi, per complessivi € 250.796,84 anch'esse meglio esposte in seno alla stessa proposta di deliberazione, di cui questo Collegio, riporta fra i più significativi:

- a) Cap. 11020006 - "Fondo incentivante, produttività e prog.finaliz" - a seguito del ridefinizione del nuovo fondo incentivante sono state effettuate rettifiche per un importo di € 181.990,51;
- b) Cap. 11040012 - "Contributi associativi diversi (cral - federcasa-etc.)" - a seguito di una ulteriore verifica dei residui, inerenti le quote associative Federcasa, si rettifica, l'importo nel capitolo interessato, per € 9.273,00;
- c) Cap. 12100011 - "Corrispettivi di appalto lavori" - a seguito di note credito relative a fatture contabilizzate nell'esercizio precedente si rettifica l'importo per € 7.545,54;
- d) Cap. 12130008 - "Anticipazioni a diversi" - a seguito di una più attenta revisione delle partite registrate sul capitolo si rettificano le stesse per € 11.93270;
- e) Cap. 13170031 - "Debiti diversi" - a seguito di una più attenta analisi dei debiti, riportati nel capitolo interessato, si rettificano gli stessi per € 39.83704.

Di seguito, questo Collegio ha esaminato l'andamento della gestione dell'esercizio 2014, con particolare attenzione all'attività costruttiva, agli interventi di risanamento, di ristrutturazione, di manutenzione e cessione degli alloggi, alla gestione dei canoni di locazione e della relativa morosità, all'attività amministrativa, al personale, alla struttura operativa ed alla gestione speciale.

Con la premessa che questo Collegio, nel corso dell'esercizio 2014 e nel rispetto delle periodicità previste dalla norma di legge, ha proceduto a riscontrare vari atti di contabilità, con la procedura del campionamento, si può attestare che il Conto Consuntivo è stato redatto in conformità alle norme, e agli schemi, contenuti nel D.M. 10 Ottobre 1986, recante disposizioni in merito alla " *approvazione dello schema di bilancio tipo, ed annesso regolamento, degli Istituti autonomi per le case popolari*".

Dall'analisi dei valori espressi emerge una disponibilità liquida di Euro 760.299,65 ed in particolare si evidenziano i seguenti saldi creditori:

- € 681.560,94 per depositi bancari;
- € 78.299,65 per saldo del conto corrente postale.

I fondi giacenti e disponibili presso la Tesoreria Provinciale relativi alle riscossioni per cessioni di alloggi legge 560/93 ammontano ad € 4.503.891,43.

Il credito verso la Tesoreria provinciale, per i finanziamenti messi a disposizione dal CER sul c/c infruttifero della Tesoreria provinciale, ammonta a € 10.153.220,14.

I residui passivi, al netto degli annullamenti, ammontano complessivamente a €29.541.473,69.

Fra questi, i più consistenti sono rappresentati dai debiti verso lo Stato, relativi alla Gestione Speciale per € 27.685.870,10 di cui, € 25.990.296,5 per rientri per le destinazioni dell'art 25/513 ed 1.695.573,54 per rientri non vincolanti alle destinazioni dell'art. 25/513, e dai debiti diversi (*Fornitori, assegnatari, ritenute, debiti diversi ecc.*) per € 1.855.603,59.

I residui attivi, al netto degli annullamenti, ammontano complessivamente a € 35.907.479,22.

Questi sono rappresentati dai crediti verso lo Stato, relativi alla Gestione Speciale per €8.798.465,65 (compreso Cassa DDPP), crediti verso utenti ed assegnatari per € 18.690.973,79, crediti diversi per €7.093.784,57 e crediti verso cessionari e mutuatari per € 1.324.255,21.

Il valore dei crediti, a fine esercizio, è pari ad € 27.672.273,11 e risulta diminuito di €962.169,25 rispetto al precedente esercizio. Tale diminuzione deriva dalla somma algebrica derivante dai finanziamenti, per interventi costruttivi, messi a disposizione dal CER sul c/c infruttifero della Tesoreria provinciale, per € 695.680,51, di quelli disponibili presso la Tesoreria Provinciale relativi alle riscossioni, per cessioni di alloggi legge 560/93 per € 1.406.457,42, alla diminuzione dei crediti verso cessionari di alloggi per debito residuo per € 260.701,96, all'aumento dei depositi cauzionali per € 39.159,33 ed a una diminuzione di anticipazioni diverse per € 29.849,71.

Il valore dei debiti a fine esercizio ammonta ad € 144.512.261,89 e risulta diminuito di €7.309.420,93 rispetto al precedente esercizio. I mutui contratti dall'Ente per la realizzazione degli alloggi e locali, registrano una diminuzione di €355.381,90 a seguito della restituzione della quasi totalità del mutuo, acceso presso la Banca Popolare del Mezzogiorno, per la costruzione di 24 alloggi di edilizia agevolata in loc. Bucaletto di Potenza.

I debiti verso lo Stato per la legge 560/93, relativo agli incassi per la vendita di alloggi nell'esercizio, ammontano ad € 1.543.625,00. Tale debito verrà estinto nell'esercizio 2014 mediante versamento, della suddetta somma, alla Tesoreria Provinciale dello Stato.

Nel corso dell'esercizio 2014 il patrimonio netto dell' Azienda ha subito le seguenti variazioni:

FONDO DI DOTAZIONE	al 31.12.2013	al 31.12.2014	Differenze
- Dotazione	€ 127.858,44	€ 127.858,44	€ -
- Devoluzioni	€ 774.804,76	€ 774.804,76	€ -
RISERVE STATUTARIE E FACOLTATIVE:			
- Riserve ordinarie	€ 27.042,81	€ 27.042,81	€ -

- Riserve straordinarie	-	-	-
- Riserve tassate	-	-	-
SALDI ATTIVI E RIVALUT. MONETARIA:			
Rivalutazioni monetarie	€ 5.609.234,12	€ 5.609.234,12	€ -
CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE:			
- Contributo dello Stato	€ 159.295.610,09	€ 169.892.736,28	€ 10.597.126,19
- Contributo frazionato	-	-	-
- Contributi Stato (art.55 DPR n.917/86) Tassato	€ 16.010.883,07	€ 16.010.883,07	€ -
AVANZO ECONOMICO ES. PRECEDENTI	-	-	-
SOMMANO	€ 181.845.433,29	€ 192.442.559,48	€ 10.597.126,19

La situazione amministrativa, così come predisposta dagli organi preposti, ha messo in evidenza i seguenti dati:

BILANCIO CONSUNTIVO 2014
TABELLA DIMOSTRATIVA DELL'AVANZO D'AMMINISTRAZIONE

AVANZO D'AMMINISTRAZIONE AL 01.01.2014

€ 5.467.152,37

CONSISTENZA DELLA CASSA AL 01.01.2014

€ 1.605.450,39

	IN C/ COMPETENZA	€ 14.358.661,27	
RISCOSSIONI			€ 15.783.191,99
	IN C/ RESIDUI	€ 1.424.530,72	
	IN C/ COMPETENZA	€ 13.770.281,00	
PAGAMENTI			€ 16.707.081,44
	IN C/ RESIDUI	€ 2.936.800,44	

CONSISTENZA DELLA CASSA AL 31.12.2013

€ 681.560,94

	DEGLI ANNI PRECEDENTI	€ 31.531.144,77	
RESIDUI ATTIVI			€ 35.907.479,22
	DELL'ESERCIZIO	€ 4.376.334,45	
	DEGLI ANNI PRECEDENTI	€ 26.449.023,33	
RESIDUI PASSIVI			€ 29.541.473,69
	DELL'ESERCIZIO	€ 3.092.450,36	

AVANZO D'AMMINISTRAZIONE AL 31.12.2014

€ 7.047.566,47

Il conto economico dell'Azienda, per l'esercizio 2014, evidenzia una perdita di esercizio di €754.931,49 ottenuto per differenza tra il totale dei costi di € 149.007.025,61 e il totale dei ricavi proventi di € 148.252.094,12.

Tra i componenti positivi rilevano:

- Canoni di locazione € 7.419.787,99;

- Recupero spese di amministrazione alloggi e compensi interventi costruttivi € 734.630,24;
- Interessi attivi € 159.381,39;
- Rimborsi dallo Stato € 44.051,80;
- Proventi e ricavi diversi € 167.155,79;
- Sopravvenienze attive € 203.876,32;
- Plusvalenze patrimoniali € 407.275,63;
- Capitalizzazione di costi di costruzione € 11.414.748,81;
- Rimanenze finali fabbricati € 117.067.090,49.

Tra i componenti negativi, rilevano:

- Rimanenze iniziali € 122.226.196,05;
- Costo di costruzione fabbricati € 4.863.175,14;
- Costo del personale € 2.459.327,60;
- Spese generali € 2.716.181,56;
- Interessi passivi € 16.853,93;
- Ammortamenti € 1.818.427,02;
- Quota canoni (0,50) € 464.981,49;
- Ristorni allo Stato per alienazioni € 1.504.202,41;
- Ristorni allo Stato per patrimonializzazione alloggi € 10.597.126,19;
- Sopravvenienze passive € 552.793,55;
- Imposte e tasse € 1.787.760,67;

La perdita dell'esercizio 2014 va a cumularsi con le perdite degli esercizi precedenti di €32.248.731,75, per un deficit complessivo di € 3303.663,24, che il Collegio consiglia, eventualmente, di azzerare con le riserve ed i contributi in conto capitale disponibile.

Lo stesso risultato di esercizio è evidenziato nella Situazione Patrimoniale dell'Azienda al 31.12.2014, dalla quale è dato evincere, nell'attivo:

- Disponibilità liquide € 760.299,65;
- Crediti € 27.672.273,11;
- Immobilizzazioni e Rimanenze € 314.453.685,24;

E nel passivo:

- Debiti € 144.512.261,89;
- Fondo TFR € 1.515.546,15;
- Fondo manutenzione stabili € 1.015.325,86;
- Fondo rischi e fondo accantonamento pendenze legali € 1.144.050,16;
- Fondi ammortamento vari € 41.626.183,23;

- Fondo di dotazione € 902.663,20;
- Fondi di riserva e rivalutazioni € 5.636.276,93;
- Contributi in conto capitale € 185.903.619,35;

Questo Collegio, vista la contabilità e tutti gli atti formali inerenti la gestione anno 2014,

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

all'approvazione del bilancio consuntivo 2014, dell' A.T.E.R. di Potenza.

La riunione viene tolta alle ore 17.30 previa lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Presidente - TRAMUTOLA Rag. Rocco _____

Componente - CRISTIANI Avv. Giuseppe _____

Componente - COLAIACOVO Dott. Giuseppe _____;