

VERBALE N. 35 DEL 25-10-2017
AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE



ATER - POTENZA COLLEGIO DEI REVISORI
25 OTT. 2017
Prot. N° 55

POTENZA

ARRIVO
25 OTT. 2017

PARERE DELL'ORGANO DI REVISIONE ALLA
PROPOSTA DI BILANCIO DI PREVISIONE 2018

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE A.T.E.R. - POTENZA		
25 OTT. 2017		
0092544		
Cat.	Cl.	Fasc.

L'Organo di Revisione

- Presidente - PISANI Dott. Giuseppemario
Componente - MARTONE Rag. Renata
Componente - MONISTERO Rag. Cosimo Damiano



Verifiche preliminari

I sottoscritti Revisori dei Conti,

PREMESSO

che hanno ricevuto il progetto del bilancio di previsione, trasmesso a mezzo mail in data 24/10/2017, come predisposto dall'Unità di Direzione Gestione Risorse, insieme ai relativi seguenti allegati obbligatori:

- 1) Bilancio Previsione 2018;
- 2) Relazione al Bilancio di Previsione 2018;
- 3) Bilancio Previsione 2018 – Avanzo presunto 2017;
- 4) Bilancio Previsione 2017 – Riepilogo economico;
- 5) Bilancio Previsione 2017 – Riepilogo finanziario;
- 6) Bilancio di Previsione Pluriennale 2018-2020;
- 7) Programma triennale lavori pubblici 2018-2020.

CONSIDERATE

- le disposizioni generali che regolano la finanza pubblica;
- lo statuto dell'ente, con particolare riferimento alle funzioni attribuite al Collegio dei Revisori;
- il regolamento di amministrazione e contabilità;
- i pareri espressi in merito alla veridicità delle previsioni di entrata e di compatibilità delle previsioni di spesa;
- i principi, che sottendono ad una corretta rappresentazione dei dati di bilancio,

HANNO VERIFICATO

quanto segue, al fine di esprimere un motivato giudizio sulla proposta di previsione di bilancio 2018 e di bilancio pluriennale 2018-2020

PAREGGIO FINANZIARIO

Dall'esame del Bilancio preventivo è possibile desumere il seguente quadro generale riassuntivo:



Quadro generale riassuntivo					
Entrate			Spese		
<i>Titolo I:</i>	Entrate trasferim. Correnti	0	<i>Titolo I:</i>	Spese correnti	7.181.000
<i>Titolo II:</i>	Altre entrate	8.294.000	<i>Titolo II:</i>	Spese in conto capitale	16.074.000
<i>Titolo III:</i>	Alienazione di beni patrimoniali	3.109.000	<i>Titolo III:</i>	Estinzioni di mutui ed anticipazioni	4.756.000
<i>Titolo IV:</i>	Entrate derivanti da trasferimenti attivi in conto capitale	10.058.000	<i>Titolo IV:</i>	Partite di giro	777.000
<i>Titolo V:</i>	Entrate derivanti da accensioni di prestiti	6.550.000			
<i>Titolo VI:</i>	Entrate da servizi per conto di terzi	777.000			
	Totale entrate	28.788.000			28.788.000
Avanzo di amministrazione 2017	12.657.000		Avanzo di amministrazione		12.657.000
	Totale complessivo	41.445.000		Totale complessivo	41.445.000

L'avanzo presunto 2017 è stato determinato in € 12.657.000

Gli importi più rilevanti delle Entrate per Trasferimenti in Conto Capitale sono riconducibili a:

- alienazione alloggi/locali di proprietà ATER (L. n. 560/93) € 1.750.000,00
- alienazione alloggi/locali Stato (L. n. 560/93) € 150.000,00
- finanziamenti CER in c/capitale € 3.621.000,00
- utilizzo fondi L.n. 560/93 (nuove costr.risan.rec.) € 6.398.000,00
- finanziamento Stato (contratto di quartiere) € 39.000,00
- riscossioni IVA € 510.000,00

La tabella seguente espone il fondo di cassa e i residui attivi e passivi che hanno determinato l'avanzo di amministrazione al 31 dicembre 2017:

QUADRO DIMOSTRATIVO DELL'AVANZO PRESUNTO al 31.12.2017		
CALCOLO DELL'AVANZO PRESUNTO AL TERMINE DELL'ESERCIZIO 2017		
FONDO CASSA INIZIO ESERCIZIO	2.413.718,28 €	CONSUNTIVO 2016
RESIDUI ATTIVI INIZIO ESERCIZIO	40.106.185,73 €	
RESIDUI PASSIVI INIZIO ESERCIZIO	32.593.420,62 €	
AVANZO AMMINISTRAZIONE AL 31/12/2016		9.926.483,39 €
VARIAZIONI DEI RESIDUI ATTIVI		
gia' verificatesi durante l'esercizio in corso	1.749.167,54 €	
presunti per il restante periodo d'esercizio	-996.453,27 €	
VARIAZIONI DEI RESIDUI PASSIVI		
gia' verificatesi durante l'esercizio in corso	-2.998.791,28 €	
presunti per il restante periodo d'esercizio	1.791.170,66 €	
DIFFERENZA		1.960.334,89 €
ENTRATE :		
gia' accertate durante l'esercizio in corso	11.792.000,00 €	
presunte per il restante periodo d'esercizio	3.169.781,72 €	14.961.781,72 €
SPESE :		
gia' impegnate durante l'esercizio in corso	6.820.000,00 €	14.191.600,00 €
presunte per il restante periodo d'esercizio	7.371.600,00 €	
DIFFERENZA		770.181,72 €
AVANZO AMMINISTR. PRESUNTO ANNO 2017		12.657.000,00 €



In relazione agli investimenti previsti si osserva:

- che il programma triennale e l'elenco annuale dei lavori pubblici di cui al D.M. del 24/10/2014 pubblicato il 12 dicembre 2014, risultano redatti conformemente alle indicazioni ed agli schemi di cui al decreto ministeriale e art. 21 del D.l.g.s. n. 50/2016;
- che l'incarico di predisporre lo schema di programma è stato correttamente affidato al Dirigente del Servizio Tecnico dell'ATER;
- che con delibera dell'A.U. p.t. n° 63 del 11 ottobre 2017 è stato adottato il Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2018/2020;

- che gli importi inclusi nello schema, per quanto verificato, trovano riferimento nel bilancio di previsione annuale e pluriennale;
- che il programma presenta una previsione di nuovi investimenti nel triennio pari a complessivi € 12.300.971,10 di cui € 5.979.689,71 nell'anno 2018.



2. ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

Con riferimento all'attività di realizzazione degli interventi in edilizia, si rileva che l'Azienda, nel corso dell'esercizio 2018, prevede di avviare la costruzione di un intervento per n. 64 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata nel Comune di Potenza.

Per la realizzazione dell'intervento sopra esposto si impegneranno le seguenti risorse:

1. Finanziamento prestito chirografario da contrarre con la Cassa DD.PP. per un importo complessivo di circa € 6.000.000,00;
2. Fondi stanziati dalla Regione Basilicata, quale contributo, in conto capitale, per la realizzazione di edilizia agevolata, di € 1.500.000,00;

La previsione di spesa per nuovi interventi costruttivi prevista nell'elenco annuale 2018, comprensiva del fondo per accordi bonari, è stimata in complessivi € 11.891.400,00, di cui € 8.611.400,00 da realizzare con fondi della Gestione Speciale (L. 457/78 e L. 560/93) e € 3.280.000,00 con fondi di gestione ordinaria.

3. ATTIVITÀ DI GESTIONE ALLOGGI

Nella previsione di tale attività, l'Azienda ha stimato in € 7.470.000,00 l'ammontare complessivo dei canoni, in aumento per effetto dell'aggiornamento biennale dei canoni, ai sensi dell'art. 30 della L. R. n. 2472007.

Questo Collegio ritiene opportuno richiamare il contenuto della Relazione tecnico-amministrativa in riferimento alle delibere CIPE del 13.03.1995 e 20.12.1996, che al p.to 8.6, impongono alla Regione, nel disciplinare i limiti di reddito collegati alla determinazione dei canoni di locazione per gli alloggi di ERP, di garantire il pareggio costi-ricavi della gestione immobiliare degli alloggi affidati all'ATER, comprendendo fra i costi l'accantonamento dello 0.50% del valore locativo delle unità immobiliari (art.12 L. n.392/78).

Nelle previsioni inoltre, è stato, opportunamente messo in evidenza il problema della morosità, e la necessità del massimo impegno per un'aggressione strutturale ed incisiva del fenomeno.



Il dato della morosità al 31 dicembre 2017 si presume potrebbe attestarsi in € 30.970.400,00, di cui € 24.292.000,00 per canoni, € 1.376.800,00 per quote d'ammortamento e € 5.301.600,00 per crediti diversi e servizi.

Questo Collegio, prende atto dell'affidamento società SAGRES s.r.l. di Milano dell'attività di recupero stragiudiziale dei crediti, avvenuto nel mese di ottobre 2017 a seguito di esperimento di procedura negoziata successiva ad avviso esplorativo.

Ad ogni modo, codesto Collegio, sollecita l'Ente ad una più incisiva azione di verifica e ad un monitoraggio costante dei crediti fino ad oggi maturati al fine di evitare la prescrizione.

In relazione alla manutenzione degli alloggi nell'esercizio 2018 è intenzione dell'Ente dar corso al nuovo appalto pluriennale di manutenzione ordinaria del patrimonio di E.R.P.. Trattasi del servizio reso agli utenti per gli interventi urgenti sul patrimonio edilizio, che garantisce il tempestivo intervento per il ripristino funzionale degli alloggi, nonché la salvaguardia dai danni derivanti dalle occupazioni abusive tramite la chiusura degli alloggi liberi e da ristrutturare per la conseguente assegnazione.

In applicazione delle Leggi 560/93 e 513/77, continua la realizzazione del programma di cessione degli alloggi e locali con la previsione di incassi pari a € 1.900.000,00 per la stipula, rispettivamente, di n° 55 contratti di cessione.

4. SPESE CORRENTI

Le spese correnti previste dal bilancio di previsione 2018, relativamente alla parte di competenza, sono riassunte nel seguente prospetto:

SPESE CORRENTI	€
cat. 1 - indennità, compensi amministratori e sindaci – Altri oneri	100.000
" 2 - oneri del personale	2.519.000
" 4 - spese per funzionamento uffici	294.000
" 4 - spese diverse per amministrazione	140.000
" 4 - spese di rappresentanza	5.000
" 5 - spese per amministrazione stabili	532.000
" 5 - spese per manutenzione stabili	1.370.000
" 5 - spese per servizi a rimborso	36.000
" 5 - spese per interventi edilizi	400.000
" 7 - imposte e tasse	1.080.000
" 8 - fondo per l'ERP (0,50%)	500.000



IL PERSONALE

Il personale in servizio, compresa la dirigenza con contratto a tempo indeterminato, al 1° gennaio 2018, sarà di 40 unità, con un deficit della dotazione organica di 41 unità.

La spesa del personale comprensiva dei relativi contributi, e' stata calcolata sulla base delle previsioni contrattuali stabilite nel vigente CCNL del comparto EE.LL., ed e' prevista in € 2.519.000,00 al netto del T.F.R. accantonato nell'anno e della spesa per competenze legali e tecniche previste dalla vigente normativa, tale costo è pari al 37,10 % della spesa corrente.

AMMORTAMENTI

L'Ente ha preventivato l'importo degli ammortamenti per i beni relativi, secondo la residua possibilità di utilizzazione degli stessi e rispondono ai limiti previsti dalla normativa fiscale, con riferimento ai coefficienti di cui ai D.M. 31 Dicembre 1988 integrato dai DD.MM. 7 gennaio 1992, 23 dicembre 92, 19 ottobre 95, 20 marzo 96.

FONDO DI RISERVA

La consistenza del fondo di riserva ordinario, pari a € 100.000,00, rientra nei limiti di legge ed in quelli previsti dal regolamento di contabilità.

5. SPESE IN CONTO CAPITALE

Le spese in conto capitale previste dal bilancio di previsione 2018, relativamente alla parte di competenza, sono riassunte nel seguente prospetto:

SPESE IN CONTO CAPITALE	€
Cat.10 – Spese per interventi costruttivi Contratto di quartiere	39.000
Cat.10 – Spese per interventi costruttivi n.c.	1.423.400
“ 10 - spese per interventi di recupero e risanamento	1.326.000
“ 10 - spese per reinvestimento proventi legge n. 560/93	5.816.000
“ 10 - spese per interventi G.O. agevolata	6.000.000
“ 11 - acquisto mobili per ufficio	2.000
“ 11 - acquisto per sistema informatico	105.000
“ 11- “ attrezzatura varia	3.000
“ 17 - Contabilizzazione a favore CER prezzi di cessione e rate d'ammortamento legge n. 560/93	1.900.000

6. PREVISIONI PLURIENNALI



Il bilancio pluriennale è stato redatto in conformità alle norme generali in materia, sulla scorta dei piani operativi approntati dai responsabili delle singole aree gestionali.

Gli stanziamenti previsti nel documento citato (i quali coincidono -per il primo anno - con quelli del bilancio annuale di competenza), hanno carattere autorizzativo, costituendo limiti agli impegni di spesa.

BILANCIO PLURIENNALE 2018 - 2020			
ENTRATE	ANNO 2018	ANNO 2019	ANNO 2020
AVANZO PRESUNTO DA AMMINISTRAZIONE	12.657.000	0	0
TITOLO I			
Entrate derivanti da transf. correnti	0	0	0
TITOLO II	8.294.000	8.017.000	8.219.000
Altre entrate	8.296.018	8.019.019	8.221.020
TITOLO III	3.109.000	2.753.000	2.662.000
Entrate per alienazione di beni patrimoniali e riscossioni di crediti	3.111.018	2.755.019	2.664.020
TITOLO IV			
Entrate per trasferimenti in c/c	10.058.000	4.700.000	4.700.000
TITOLO V			
Accensione di prestiti	6.550.000	760.000	955.000
TITOLO VI			
Partite di giro	777.000	1.250.000	1.200.000
TOTALE ENTRATE	41.449.036	17.484.038	17.740.040
	41.445.000	17.480.000	17.736.000
U S C I T E	ANNO 2018	ANNO 2019	ANNO 2020
Titolo I	7.131.000	6.975.000	7.100.000
Spese correnti	7.183.018	6.977.019	7.102.020
Titolo II	16.074.000	6.702.000	7.135.000
Spese in c/capitale	16.076.018	6.702.019	7.137.020
Titolo III			
Estinzione di mutui ed anticipazioni	4.756.000	2.555.000	2.301.000
Titolo IV			
Partite di giro	777.000	1.250.000	1.200.000
TOTALE USCITE	28.792.036	17.484.038	17.740.040
	28.788.000	17.480.000	17.736.000

7. CONSISTENZA PATRIMONIALE

L'Azienda al 31.12.2018 dovrebbe avere presumibilmente una consistenza patrimoniale di n. 6.072 unità di cui n. 5.618 alloggi a locazione abitativa e n. 454 locali adibiti ad uso diverso, distinti nel seguente modo:



NUMERO ALLOGGI		
Alloggi ATER	n°	5.618
Alloggi STATO	n°	454
Totale	n°	5.618
Locali ATER	n°	375
Locali STATO	n°	79
Totale	n°	454
Totale generale	n°	6.072

I dati riportati tengono conto della previsione delle alienazioni, ai sensi della legge n. 560/93, nonché dei nuovi alloggi che si prevede di immettere a ruolo fino al termine del presente esercizio.

8. PREVENTIVO ECONOMICO

Il documento prevede un disavanzo preventivo economico pari a € 783.500,00. Tale importo è determinato in maniera rilevante dall'apposizione tra i costi di esercizio, degli ammortamenti calcolati con il metodo finanziario per l'importo di € 1.780.000,00 dei fabbricati costruiti su suoli concessi con diritto di superficie, ex art 35 legge n. 865/71.

9. CONCLUSIONI

Questo Collegio, in base alla documentazione esaminata e messa a disposizione degli Organi interni all'Ente, nella quale sono state riprese le risultanze ritenute più significative, fra quelle riportate nella relazione tecnico-amministrativa, esprime parere favorevole, sulla proposta di bilancio di previsione 2018 e di bilancio triennale 2018-2020.

Potenza, 25/10/2017

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Dott. PISANI Giuseppemario

– Presidente –

Rag. MARTONE Renata

– Componente –

Rag. MONISTERO Cosimo Damiano

– Componente –

Per copia conforme all'originale

IL PRESIDENTE

Dott. PISANI Giuseppemario

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
A.T.E.R. - POTENZA

La presente copia composta da n. facciate

E' CONFORME ALL'ORIGINALE

Potenza - 8 NOV. 2017



IL DIRETTORE
(Avv. Vincenzo Pignatelli)