



**PARERE DEL REVISORE UNICO DEI CONTI
SULLO SCHEMA DEL RENDICONTO DELLA
GESTIONE PER L'ESERCIZIO 2014**

Dott. Giovanni Malara

INTRODUZIONE

Il sottoscritto Dott. Giovanni Malara, Revisore Unico dei Conti nominato con Delibera della Giunta Regionale del 05.02.2015;

Ricevuto in data 14.12.2015 ed esaminato lo schema di rendiconto dell'esercizio finanziario 2014 revisionato come da istruzioni del Dipartimento Bilancio della Regione Calabria, così composto:

- Rendiconto Finanziario;
- Situazione Patrimoniale;
- Conto Economico;
- Prospetto situazione Amministrativa;
- Delibere accertamento dei residui attivi e passivi;
- Relazione tecnico - amministrativa illustrativa della situazione patrimoniale e delle diverse attività gestionale dell'Azienda
- Vista la proposta del responsabile finanziario;
- rilevato che nel suo operato si è uniformato allo statuto ed al regolamento di contabilità;
- visti i principi contabili per gli enti locali emanati dall'Osservatorio per la finanza e contabilità degli enti locali;
- vista la relazione tecnico-amministrativa illustrativa della situazione patrimoniale e delle diverse attività gestionali dell'Azienda, dalla quale devono comunque risultare:
 - a) l'andamento previsto degli incassi per canoni, le rate di riscatto ed oneri accessori con l'analisi di eventuali situazioni di morosità e l'indicazione dei provvedimenti conseguenti;
 - b) l'indicazione delle entrate e delle spese che concorrono alla determinazione delle quote «b» e «c» ex art. 10 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035;
 - c) l'indicazione delle entrate e delle spese direttamente od indirettamente imputabili all'attività di realizzazione di programmi costruttivi e di recupero per conto proprio e di terzi nonché la specificazione per ciascun programma in corso di realizzazione o che si prevede di iniziare nell'esercizio, degli elementi atti a rappresentare la consistenza fisica, il costo, il finanziamento e le previsioni di ultimazione contrattuale ed effettiva;
 - d) la spesa per il personale dipendente e la consistenza dello stesso;
 - e) l'eventuale programma di alienazione di alloggi o di altre unità immobiliari;

- f) la situazione debitoria dell'Istituto per ente mutuante, con l'indicazione di eventuali passività;
- g) elenco dei residui attivi e passivi;
- h) conto del tesoriere;
- l) certificazione riaccertamento residui attivi e passivi;
- ◆ visto il bilancio di previsione dell'esercizio 2014 con le relative delibere di variazione e il rendiconto dell'esercizio 2013;
- ◆ visto il regolamento di contabilità;

DATO ATTO CHE

- ◆ *il rendiconto è stato compilato secondo i principi contabili delle aziende territoriali ;*

RIPORTA

i risultati dell'analisi e le attestazioni sul rendiconto per l'esercizio 2014.

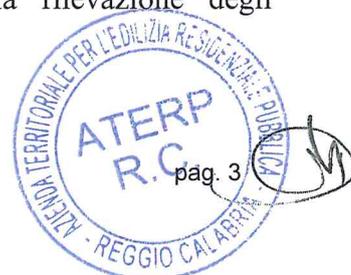
Nel corso della disamina della documentazione ha avuto modo di prendere atto dell'elenco generale dei conduttori morosi divisi per Comune di appartenenza e per valore del debito consolidato al 31/12/2014, nonché ha riscontrato che la banca dati di gestione delle riscossioni dei canoni è in continuo aggiornamento sulla base dei dati trasmessi da Postel (servizio delle Poste Italiane S.p.A. gestore della trasmissione dei bollettini e della riscossione.

CONTO DEL BILANCIO

Verifiche preliminari

Il Revisore Unico, sulla base di tecniche motivate di campionamento, ha verificato:

- la regolarità delle procedure per la contabilizzazione delle entrate e delle spese in conformità alle disposizioni di legge e regolamenti;
- la corrispondenza tra i dati riportati nel conto del bilancio con quelli risultanti dalle scritture contabili;
- il rispetto del principio della competenza finanziaria nella rilevazione degli accertamenti e degli impegni;



- la corretta rappresentazione del conto del bilancio nei riepiloghi e nei risultati di cassa e di competenza finanziaria;
- la corrispondenza tra le entrate a destinazione specifica e gli impegni di spesa assunti in base alle relative disposizioni di legge;
- l'equivalenza tra gli accertamenti di entrata e gli impegni di spesa dei capitoli relativi ai servizi per conto terzi;
- che l'ente ha riconosciuto debiti fuori bilancio e che detti atti sono stati trasmessi alla competente Procura della Sezione Regionale della Corte dei Conti ai sensi dell'art. 23, comma 5, della legge 289/2002;
- l'adempimento degli obblighi fiscali relativi a: I.V.A., I.R.E.S., I.R.A.P. e sostituti d'imposta;
- che i responsabili dei servizi hanno provveduto ad effettuare il riaccertamento dei residui attivi e passivi effettuato ai sensi dell'art. 38 del regolamento di contabilità dell'Azienda D.M. 10/10/1986. In particolare, per i residui attivi l'Azienda ha deliberato:
 - a) delibera n. 114 del 24/06/2015 per inesigibili ed inesitati crediti che comportano la cancellazione dei residui attivi per un totale pari ad € 4.007.024,61 provenienti dal titolo II, la maggior parte da canoni arretrati: euro 1.677.693,70 relativi a canoni per alloggi di proprietà (cap. 100 art. 1), euro 303.489,17 relativi a canoni per alloggi ex-Gescal (cap. 100 art. 2), euro 1.380.450,19 relativi a canoni per alloggi erariali (cap. 100 art. 3);
 - b) delibera n. 113 del 24/06/2015 per inesistenti e relativa cancellazione dei residui passivi per € 700.746,98, provenienti la maggior parte dal titolo 1

Gestione Finanziaria

Il Revisore Unico, in riferimento alla gestione finanziaria, al 31.12.2014 rileva e attesta che:

- risultano emessi n. 798 reversali e n. 1355 mandati;
- dal conto del tesoriere si evince un saldo attivo pari ad € 1.228.249,64;
- conto corrente postale n. 13613898 banco posta saldo attivo pari ad € 480.776,99;
- conto corrente postale n. 113894 banco posta saldo attivo pari ad € 96.419,45;
- conto corrente postale n. 11785896 (*conto transito – riscatti – vendite cessioni alloggi*) saldo attivo pari 13.692,95;



- conto corrente postale n. 1015864752 banco posta saldo attivo pari ad € 14.438,79
- gli utilizzi, in termini di cassa, di entrate aventi specifica destinazione per il finanziamento di spese correnti sono stati effettuati nel rispetto di quanto previsto ;
- gli agenti contabili hanno reso il conto della loro gestione allegando i documenti previsti;
- I pagamenti e le riscossioni, sia in conto competenza che in conto residui, coincidono con il conto del tesoriere dell'Azienda, Banca Carime S.p.A., reso entro il 30 gennaio 2015 e si compendiano nel seguente riepilogo:

Risultati della gestione

Saldo di cassa

Il saldo di cassa al 31/12/2014 risulta così determinato:

	In conto		Totale
	RESIDUI	COMPETENZA	
Fondo di cassa al 1 gennaio 2014			811.050,23
Riscossioni	3.747.680,30	13.032.026,98	16.779.707,28
Pagamenti	4.096.368,19	12.266.139,68	16.362.507,87
Fondo di cassa al 31 dicembre 2014			1.228.249,64
Pagamenti per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre			0,00
Differenza			1.228.249,64

Si segnala che i dati trasmessi dal tesoriere coincidono con il conto consuntivo dell'anno 2014. Si evidenzia che esistono pignoramenti per € 620.207,83 che vanno verificati ponendo in essere gli adempimenti di competenza.

È opportuno segnalare che i dati degli altri conti correnti postali sono:

- conto corrente postale n. 13613898 saldo attivo pari ad € 480.776,99;
- conto corrente postale n. 113894 saldo attivo pari ad € 96.419,45;
- conto corrente postale n. 11785896 saldo attivo pari 13.692,95;
- conto corrente postale n. 1015864752 saldo attivo pari ad € 14.438,79.

Nel conto del tesoriere al 31/12/2014 non sono indicati pagamenti per esecuzione forzata. In relazione si evidenzia che nel saldo non è conteggiato il saldo dei c/c postali sopra indicati. Il Revisore Unico raccomanda l'Azienda il rispetto e la tempestività dei versamenti sul conto della Tesoreria.



La procedura utilizzata dall'azienda per operare su tali conti correnti prevede che i saldi attivi maturati sugli stessi vengano trasferiti sul conto del tesoriere mensilmente mediante l'emissione di reversali di incasso.

Nel corso dell'anno 2014 dette operazioni di trasferimento sono state effettuate regolarmente; la reversale relativa al mese di dicembre viene contabilizzata nel mese di gennaio dell'anno successivo.

Pertanto il saldo effettivo di cassa aziendale deve ritenersi comprensivo del saldo del tesoriere più i saldi dei sopracitati conti correnti postali, nonché del conto postale cosiddetto di transito dove sono riscossi i riscatti e gli introiti delle vendite inerenti alla cessione alloggi e che a loro volta sono versati nel conto speciale tenuto presso la Banca d'Italia.

Risultato della gestione di competenza

Il risultato della gestione di competenza presenta un avanzo come risulta dai seguenti elementi:

Accertamenti	(+)	17.370.573,78
Impegni	(-)	14.441.008,24
Totale avanzo di competenza		2.929.565,54

così dettagliati:

Riscossioni	(+)	13.032.026,98
Pagamenti	(-)	12.266.139,68
<i>Differenza</i>	<i>[A]</i>	765.887,30
Residui attivi	(+)	4.338.546,80
Residui passivi	(-)	2.174.868,56
<i>Differenza</i>	<i>[B]</i>	2.163.678,24
Totale avanzo di competenza	<i>[A] - [B]</i>	2.929.565,54

In merito si rileva che la Legge 24 dicembre 1993 n. 560 “ *norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*” c. 14 e poi modificata con legge regionale n.13 del 17.08.2005 c. 2, prevede che le “ *Aterp sono autorizzate ad utilizzare i proventi derivanti dalle alienazioni degli alloggi in quote pari all'80% per il risanamento finanziario e per il 20% da destinare al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati, nonché opere di urbanizzazione socialmente rilevanti*”.

Risultato di amministrazione

Il risultato d'amministrazione dell'esercizio 2014, presenta un avanzo di Amministrazione di Euro 4.019.267,32, come risulta dai seguenti elementi:

	RESIDUI	COMPETENZA	
Fondo di cassa al 1° gennaio 2014			811.050,23
RISCOSSIONI	3.747.680,30	13.032.026,98	16.779.707,28
PAGAMENTI	4.096.368,19	12.266.139,68	16.362.507,87
Fondo di cassa al 31 dicembre 2014			1.228.249,64
PAGAMENTI per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre			0,00
<i>Differenza</i>			1.228.249,64
RESIDUI ATTIVI	17.252.778,02	976.913,68	18.229.691,70
RESIDUI PASSIVI	13.520.649,72	1.918.024,30	15.438.674,02
Avanzo di Amministrazione al 31 dicembre 2014			4.019.267,32

Analisi del conto del bilancio

Entrate		2012	2013	2014
<i>Titolo I</i>	Entrate da trasferimenti correnti			
<i>Titolo II</i>	Altre entrate	10.944.306,03	6.768.399,52	7.900.674,80
<i>Titolo III</i>	Entrate per alienazione di beni patrimoniali	3.138.234,00	3.962.444,93	530.848,00
<i>Titolo IV</i>	Entrate da trasf. c/capitale	4.760.029,48	3.501.272,38	2.706.126,36
<i>Titolo V</i>	Entr. da accensione di prestiti	48.282,79	55.651,51	151.900,63
<i>Titolo VI</i>	Entrate da partite di giro	5.926.861,04	6.614.680,25	6.081.023,99
Totale Entrate		24.817.713,34	20.902.448,59	17.370.573,78

Spese		2012	2013	2014
<i>Titolo I</i>	Spese correnti	8.285.288,18	7.435.467,62	5.490.024,27
<i>Titolo II</i>	Spese in c/capitale	4.947.724,29	5.016.846,70	2.854.537,18
<i>Titolo III</i>	Estinzione di mutui e anticipaz.	3.479.348,53	633.594,41	15.422,80
<i>Titolo IV</i>	Spese per partite di giro	5.926.861,04	6.614.680,25	6.081.023,99
Totale Spese		22.639.222,04	19.700.588,98	14.441.008,24

Avanzo di competenza (A)	2.178.491,30	1.201.859,61	2.929.565,54
---------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Analisi delle principali poste

Entrate

Titolo II Cat. 6 (Redditi e proventi patrimoniali)

Canoni di locazione

	Previsione 2013	Riscossioni 2013	Previsione 2014	Riscossioni 2014
Alloggi proprietà Costr. Fin. Statali	4.000.000,00	1.600.715,35	4.000.000,00	1.577.065,33
Alloggi ex - Gescal	650.000,00	398.970,94	500.000,00	424.353,25
Alloggi e locali di propr. dello Stato	1.325.000,00	601.237,14	900.000,00	545.235,00
Locali di proprietà ad uso diverso	350.000,00	59.114,69	100.000,00	57.933,64
Totale	6.325.000,00	2.660.038,12	5.500.000,00	2.604.587,22

Dalla tabella sopra riportata si evince mediamente la modesta percentuale (il 47,36%) di incasso delle entrate dei canoni di locazione. A tal proposito il Revisore Unico invita l'Azienda a voler adottare tutte le misure idonee al fine di eliminare tale fenomeno o limitare la scarsa percentuale d'incasso. Inoltre utilizzare un'azione di controllo dei redditi degli assegnatari al fine di adeguare il relativo canone di locazione.

Gestione dei Residui Attivi riferiti ai canoni

	RESIDUI INIZIALI	RESIDUI RISCOSSI	RESIDUI DI COMPETENZA	RESIDUI STRALCIATI	RESIDUI FINALI
Alloggi proprietà . Costr. Fin.Statali	4.777.839,69	1.520.795,46	2.422.934,67	-1.677.693,70	4.002.285,20
Alloggi ex-Gescal	2.169.205,19	301.194,68	75.646,75	-303.489,17	1.640.168,09
Alloggi e locali di proprietà dello Stato	7.430.221,00	347.091,72	354.765,00	-1.380.450,19	6.057.444,09
Locali di proprietà adibiti ad uso diverso	1.120.470,58	65.650,27	42.066,36	0,00	1.096.886,67

La tabella evidenzia la difficoltà dell'Azienda alla riscossione dei canoni. Dalla verifica delle risultanze del conto consuntivo e della contabilità dell'Azienda riferita all'esercizio 2014 si è accertata la corrispondenza dei dati relativi alla gestione dei residui, iscritti nel rendiconto finanziario, con quelli esposti nella situazione amministrativa. Il Revisore Unico, in merito agli elenchi dei residui attivi attinenti i canoni a credito, rileva che l'elenco dei conduttori morosi risulta gestito attraverso il sistema informatico interno all'Azienda. Detto sistema gestisce l'intera banca dati dei conduttori e per ciascuno di loro si è riscontrato attraverso una verifica a campione che nella scheda informativa sono indicati i dati inerenti la situazione contabile del conduttore, la posizione debitoria dello stesso ed eventuali comunicazioni di interruzione del termine di prescrizione. Si invita il Servizio Legale di adoperare tutte le azioni per il recupero delle somme ed in caso di inadempienza procedere ove possibile con la risoluzione del contratto.

Il Revisore rileva, peraltro, che l'Azienda con apposita delibera ha provveduto, ai sensi dell'art. 38 del D.M. 10.10.1986, ad approvare il riaccertamento dei residui attivi e passivi richiamando le delibere su esposte. Complessivamente, nelle proposte deliberative si rileva l'inesistenza e l'inesigibilità di residui attivi per € 3.361.633,12 nonché la cancellazione di residui passivi per € 256.844,26.

Entrate

Titolo III Cat. 9 (Alienazione di immobili e diritti reali)

Alienazione immobili

	PREVISIONE 2013	RISCOSSIONI 2013	PREVISIONE 2014	RISCOSSIONI 2014
Alloggi Costruiti con contributi dello Stato L. 560	4.000.000,00	3.961.490,07	0,00	530.848,00

Titolo IV - Entrate derivanti da trasferimenti in C/Capitale

L'accertamento delle entrate del titolo IV categoria 13 presenta il seguente andamento:

Entrate titolo IV				
Categoria 13 - Trasferimenti dallo Stato	Accertamenti 2013	Riscossioni 2013	Accertamenti 2014	Riscossioni 2014
Per interventi costruttivi	136.974,49	120.442,18	27.485,79	16.578,13
Per interventi di recupero del patrimonio edilizio eseguiti dall'Aterp	335.367,05	335.367,05	686.225,83	661.243,15
Per interventi eseguiti da terzi	28.930,84	28.930,84	0,00	0,00
Per ripiano deficit (L. 560/93)	0,00	0,00	1.514.699,92	1.514.699,92
Per mantenimento e rinnovo del patrimonio (l. 560/93)	0,00	0,00	477.714,82	96.307,79
D.D.G. 14942/2012 ricogniz., regolarizzazione patrimonio Aterp	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00
Recupero del patrimonio edilizio (L. 513 art. 25)	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale categoria 13	3.501.272,38	484.740,07	2.706.126,36	2.288.828,99

Risorse relative al recupero della morosità

Per quanto riguarda il problema della morosità il recupero della stessa proseguirà ad essere uno degli obiettivi principali dell'azienda anche per il 2015.

Già nel corso del 2014, con delibera n. 336/13, l'azienda ha proceduto all'esperimento di riscossione coattiva.

A tal proposito il Revisore ritiene di fondamentale importanza che l'Aterp adotti dei provvedimenti più incisivi per ridurre e superare tali criticità, con lo scopo di migliorare lo stato delle entrate e dei risultati dell'azienda.

Infine si invita l'azienda a provvedere a regolarizzare tutti quei rapporti di occupazione abusiva delle unità immobiliari che hanno i requisiti ai sensi della nuova L.R. Tale operazione porterà ancora di più ad un incasso per morosità.



Spese correnti

La comparazione delle spese correnti, riclassificate per categorie, impegnate negli ultimi tre esercizi evidenzia:

comparazione delle spese correnti

Classificazione delle spese correnti per	2012	2013	2014
01 - Spese per gli Organi dell'Ente	261.548,81	222.304,23	230.301,23
02 - Personale	2.479.541,09	2.446.466,71	2.251.936,07
03 - Personale in quiescenza	0,00	0,00	9.891,35
04 - Acquisto beni di consumo e di servizi	644.518,99	1.447.606,24	478.134,19
05 - Spese per prestazioni Istituzionali	1.331.918,94	949.233,14	1.037.491,13
06 - Oneri finanziari	299.696,60	525.110,03	22.575,24
07 - Oneri tributari	3.267.729,79	1.544.287,48	1.459.161,61
08 - Poste correttive e comp.ve di entr. correnti	333,96	879,79	533,45
09 - Spese non classificabili in altre voci	0,00	299.580,00	0,00
Totale spese correnti	8.285.288,18	7.435.467,62	5.490.024,27

Spesa per il personale

La spesa di personale sostenuta nell'anno 2014 rientra nei limiti di cui all'art.9 della legge regionale n. 22 art .1 del 11.08.2010.

<i>Spesa personale 2010</i>	<i>Spesa personale 2011</i>	<i>Spesa personale 2012</i>	<i>Spesa personale 2013</i>	<i>Spesa personale 2014</i>
2.996.591,11	2.775.319,75	2.479.541,09	2.446.466,71	2.251.936,07



SPESA DEL PERSONALE - ANNO 2014		
Retribuzione per il personale	+	1.248.678,61
Diarie trasferte	+	43.763,48
Contributi ass. e previdenziali	+	384.872,09
Altri oneri (Assicurazione per il personale)	+	1.530,00
Trattamento accessorio	+	268.000,00
Retribuzioni risultato	+	277.000,00
Incentivi tecnici ed onorari legali	+	29.091,89
		TOTALE
		2.251.936,07
SPESA DEL PERSONALE 2014		2.251.936,07
Spesa personale 2010		2.996.591,11
%		24,85

E' stato verificato il rispetto:

- dei vincoli disposti dall'art. 3, comma 5 del d.l. 90/2014 sulle assunzioni di personale a tempo indeterminato;
- dei vincoli disposti all'art. 9, comma 28 del D.L. 78/2010 sulla spesa per personale a tempo determinato, con convenzioni o con contratti di collaborazione coordinata e continuativa;

Il Revisore Unico ha provveduto, ai sensi dell'articolo 19, punto 8, della Legge 448/2001, ad accertare che i documenti di programmazione del fabbisogno di personale siano improntati al rispetto del principio di riduzione complessiva della spesa, previsto dall'articolo 39 della Legge n. 449/1997.

A questo organo non sono stati forniti atti relativi alla contrattazione collettiva.

Il trattamento economico complessivo per l'anno 2014 per i singoli dipendenti, ivi compreso il trattamento economico accessorio, non supera il trattamento economico spettante per l'anno 2010, come disposto dall'art.9, comma 1 del D.L. 78/2010.

Spese in conto capitale

Dall'analisi delle spese in conto capitale di competenza si rileva quanto segue:

Previsioni Iniziali	Previsioni Definitive	Somme impegnate	Scostamento fra previsioni definitive e somme impegnate	
			in cifre	in %
23.831.239,40	23.831.239,40	2.854.537,18	20.976.702,22	88,02

Servizi per conto terzi

L'andamento delle entrate e delle spese dei servizi conto terzi è stato il seguente:

SERVIZI CONTO TERZI	ENTRATA		SPESA	
	2013	2014	2013	2014
Ritenute previdenziali assicurative	155.496,34	161.939,29	155.496,34	161.939,29
Ritenute erariali	694.552,46	876.620,07	694.552,46	876.620,07
Riscossione c/terzi	5.754.301,45	5.027.134,63	5.754.301,45	5.027.134,63
Fondo anticipazione cassiere	10.330,00	15.330,00	10.330,00	15.330,00

Analisi della gestione dei residui

Relativamente alla gestione dei residui si osserva quanto segue:

L'organo di revisione ha verificato il rispetto dei principi e dei criteri di determinazione dei residui attivi e passivi disposti dagli articoli 179, 182, 189 e 190 del TUEL.

I residui attivi e passivi esistenti al primo gennaio 2014 sono stati correttamente ripresi dal rendiconto dell'esercizio 2013.

L'ente ha provveduto al riaccertamento dei residui attivi e passivi al 31.12.2014.

I risultati di tale verifica sono i seguenti:

Andamento della gestione dei residui

Residui attivi

Gestione	Residui iniziali	Residui riscossi	Residui stornati	Residui da riportare	Percentuale di riporto	Residui di competenza	Totale Residui Accertati
Titolo I	0,00	0,00		0,00	0,00%	0,00	0,00
Titolo II	16.060.381,20	2.250.687,35	3.361.633,06	10.448.060,79	65,05%	3.260.283,22	13.708.344,01
Titolo III	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Titolo IV	3.718.501,55	885.041,88	0,06	2.833.459,61	76,20%	417.297,37	3.250.756,98
Titolo V	22.843,87	4.751,63	0,00	18.092,24	79,20%	11.018,31	29.110,55
Part.di giro Tit. VI	1.198.731,70	607.199,44	0,00	591.532,26	49,35%	649.947,90	1.241.480,16
Totale	21.000.458,32	3.747.680,30	3.361.633,12	13.891.144,90		4.338.546,80	18.229.691,70

Residui passivi

Gestione	Residui iniziali	Residui pagati	Residui stornati	Residui da riportare	Percentuale di riporto	Residui di competenza	Totale Residui Impegnati
Corrente Tit. I	7.642.631,98	2.247.071,27	242.930,43	5.152.630,28	67,42%	907.024,54	6.059.654,82
C/capitale Tit. II	5.974.146,24	905.758,66	0,30	5.068.387,28	84,84%	565.251,42	5.633.638,70
Rimb. prestiti Tit. III	2.575.631,71	82.230,99	0,00	2.493.400,72	96,81%	0,00	2.493.400,72
Part. di giro Tit. IV	1.424.607,98	861.307,27	13.913,53	549.387,18	38,56%	702.592,60	1.251.979,78
Totale	17.617.017,91	4.096.368,19	256.844,26	13.263.805,46		2.174.868,56	15.438.674,02

Il Revisore Unico rileva:

Il Revisore ha acquisito la documentazione dall'ufficio ragioneria, nella quale lo stesso ha accertato la sussistenza della ragione del credito, nonché stabilito tutte le somme che rappresentano un effettivo debito per l'amministrazione e, quindi, le somme regolarmente impegnate ai sensi della normativa vigente e che sono in attesa della liquidazione e/o del pagamento il mantenimento dei residui passivi. A riguardo si ritiene necessaria una successiva verifica, nel momento in cui tutti i responsabili dei servizi forniranno dettagliato elenco dei residui attivi e passivi motivando la concreta esigibilità e il mantenimento degli stessi.

Si segnala in particolare, per quanto attiene i residui attivi e passivi, richiamando i principi contabili, che gli stessi devono essere costantemente verificati e formalizzati annualmente dai responsabili dei servizi competenti, prima della deliberazione del rendiconto, ai fini della revisione del mantenimento, in tutto o in parte, particolarmente di quelli riferiti agli anni precedenti e riportati a residuo, comunicando al responsabile del servizio finanziario



non solo i risultati delle verifiche effettuate, ma anche i tempi e le eventuali problematiche in ordine allo smaltimento dei residui stessi.

Analisi e valutazione dei debiti fuori bilancio

Relativamente ai debiti fuori bilancio, i vari responsabili dei servizi hanno certificato che al 31.12.2014 non esistono debiti fuori bilancio da riconoscere ne eventuali passività.

Resa del conto degli agenti contabili

Che in attuazione delle norme vigenti i seguenti agenti contabili, hanno reso il conto della loro gestione, entro il 30 gennaio 2014, allegando i documenti:

Tesoriere Conto consuntivo del tesoriere

Economo Conto dell'economo anno 2014

CONTO ECONOMICO

Nel conto economico (Allegato D) della gestione sono rilevati i componenti positivi e negativi secondo criteri di competenza economica così sintetizzati:

CONTO ECONOMICO

	2012	2013	2014
<i>A Proventi della gestione</i>	10.944.306,03	6.768.399,52	7.900.674,80
<i>B Costi della gestione</i>	8.285.288,18	7.435.467,62	5.490.024,27
Risultato della gestione	2.659.017,85	-667.068,10	2.410.650,53
<i>C Comp.ti pos. che non danno luogo a mov. fin.</i>	0,00	0,00	
<i>C Comp.ti neg. che non danno luogo a mov. fin.</i>	4.971.271,24	3.958.819,11	3.988.919,74
Risultato economico di esercizio	-2.312.253,39	-4.625.887,21	-1.578.269,21

Nella predisposizione del conto economico sono stati rispettati i principi di competenza economica. In merito al risultato economico conseguito nel 2014, che presenta un **disavanzo economico di € 1.578.269,21** (computando le voci che non hanno dato luogo ai movimenti finanziari quali ammortamenti ed altri accantonamenti), si rileva :

Il **miglioramento** del risultato della gestione operativa rispetto all'esercizio precedente è € 3.047.617,98. Il Revisore Unico, come indicato al punto 7 del nuovo principio contabile n. 3, ritiene che l'equilibrio economico sia un obiettivo essenziale ai fini della funzionalità dell'ente. La tendenza al pareggio economico della gestione ordinaria deve essere pertanto considerata un obiettivo da perseguire.

Le quote di ammortamento sono state determinate sulla base dei coefficienti e calcolate per categorie di beni applicando le aliquote di ammortamento costanti, rilevando la quota ammortizzata dell'anno ed il relativo incremento del fondo.

In merito al disavanzo di cui sopra, La Legge 24 dicembre 1993 n. 560 “*norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*” c. 14 e poi modificata con legge regionale n.13 del 17.08.2005 c. 2, prevede che le “*Aterp sono autorizzate ad utilizzare i proventi derivanti dalle alienazioni degli alloggi in quote pari all'80% per il risanamento finanziario e per il 20% da destinare al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati, nonché opere di urbanizzazione socialmente rilevanti*”.

IL CONTO DEL PATRIMONIO

Si riscontra la redazione del documento identificato come allegato “F” e si fa presente che nel conto del patrimonio, dove sono rilevati i risultati della gestione patrimoniale, sono riportate le relative variazioni che:

- la gestione finanziaria ha causato agli elementi dell'attivo e del passivo del patrimonio;
- gli elementi patrimoniali hanno subito per effetto della gestione risultanti da atti amministrativi;
- per effetto della rilevazione della quota di ammortamento dei beni utilizzati nell'esercizio.

Nel conto del patrimonio, redatto sul modello allegato “F” approvato con il D.M. 10/10/1986, sono rilevati i beni ed i rapporti giuridici attivi e passivi di pertinenza, suscettibili di valutazione, che in sintesi indicano la consistenza degli elementi patrimoniali attivi e passivi all'inizio e al termine dell'esercizio. I valori patrimoniali al 31/12/2014 e le variazioni rispetto all' anno precedente sono così riassunti:



CONTO DEL PATRIMONIO

<i>ATTIVO</i>	01/01/2014	31/12/2014	Differenza
Disponibilità liquide	1.393.970,08	1.833.577,82	439.607,74
Residui attivi	21.000.458,32	18.229.691,70	-2.770.766,62
Crediti bancari e finanziari	0,00	0,00	0,00
Rimanenze attive d'esercizio	2.500	2.500	0,00
Immobili	219.350.937,66	220.006.538,44	655.600,78
Immobilizzazioni tecniche	179.807,03	180.263,80	456,77
Deficit Patrimoniale	18.423.948,08	17.583.467,90	-840.480,18
TOTALE ATTIVO	260.351.621,17	257.836.039,66	-2.515.581,51
<i>Conti D'ordine</i>	28.930,84	0,00	-28.930,84
TOTALE GENERALE	260.380.552,01	257.836.039,66	-2.544.512,35
PASSIVO			
Residui Passivi	17.617.017,91	15.438.674,02	-2.178.343,89
Debiti bancari e finanziari	0,00	0,00	0,00
Fondi di accantonamento vari	0,00	0,00	0,00
Poste rettificative dell'attivo	105.407.597,40	105.407.597,40	0,00
TOTALE PASSIVO	123.024.615,31	120.846.271,42	-2.178.343,89
PATRIMONIO NETTO	137.327.005,86	136.989.768,24	-337.237,62
TOTALE A PAREGGIO	260.380.552,01	257.836.039,66	-2.544.512,35
<i>Conti D'ordine</i>	28.930,84	0,00	-28.930,84
TOTALE GENERALE	260.380.552,01	257.836.039,66	-2.544.512,35



1. *I beni sono valutati secondo i criteri di cui alla normativa vigente ed in osservanza di quanto previsto dal regolamento di contabilità approvato con D.M. 10/10/1986;*
2. *Che nella situazione patrimoniale sono riportate le attività e le passività all'inizio e al termine dell'esercizio;*
3. *Che nell'attivo e nel passivo della situazione patrimoniale, nella colonna variazioni sono riportate le differenze in + oppure in - determinate tra l'inizio e la fine dell'esercizio.*

Relazione del Dirigente Delegato

Il Revisore Unico attesta che la relazione predisposta dal Dirigente Delegato è stata redatta conformemente a quanto previsto dal regolamento di contabilità ed esprime le valutazioni di efficacia dell'azione condotta sulla base dei risultati conseguiti in rapporto ai programmi ed ai costi sostenuti.

Nella relazione sono evidenziati i criteri di valutazione del patrimonio e delle componenti economiche, l'analisi dei principali scostamenti intervenuti rispetto alle previsioni e le motivazioni delle cause che li hanno determinati.

CONSIDERAZIONI E PROPOSTE

In questa parte della relazione il Revisore Unico, rileva che:

- Tenuto conto degli scostamenti nella formulazione delle previsioni sia di entrata sia di spesa nell'anno 2014, in futuro si raccomanda che vengano elaborati previsioni maggiormente corrispondenti alle esigenze di esercizio sin dal momento della redazione del bilancio di previsione, dato che nel rendiconto in oggetto mancano elementi conoscitivi e valutativi idonei a giustificare l'entità degli scostamenti;
- L'azienda ha provveduto, secondo la documentazione prodotta, al riaccertamento dei residui attivi e passivi formatosi nelle gestioni precedenti. Sui residui formatosi di competenza il Revisore ha verificato il rispetto dei principi e dei criteri di determinazione degli stessi in base a quanto disposto dalla normativa vigente.

- Il risultato economico della gestione corrente presenta un disavanzo economico complessivo, computando le voci che non hanno dato luogo ai movimenti finanziari (*ammortamenti, accantonamenti*), di € 1.578.269,23. Come detto in precedenza in relazione a tale disavanzo, la Legge 24 dicembre 1993 n. 560 “ *norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*” c. 14 e poi modificata con legge regionale n.13 del 17.08.2005 c. 2, prevede, che le “*Aterp sono autorizzate ad utilizzare i proventi derivanti dalle alienazioni degli alloggi in quote pari all’80% per il risanamento finanziario e per il 20% da destinare al reinvestimento in edifici ed aree edificabili*”. *Le risorse delle alienazione degli immobili vengano destinate al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, per la riqualificazione e l’incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati, nonché opere di urbanizzazione socialmente rilevanti. Pertanto il Revisore Unico raccomanda una gestione ponderata, al fine di destinare sempre una parte più consistente alle finalità originariamente indirizzate;*
- l’importo dei residui attivi risulta particolarmente elevato, ciò evidenzia la difficoltà che caratterizza il processo di riscossione dei crediti dell’Aterp e mette in evidenza l’inerzia dell’ente nello smaltimento degli stessi con gravi ripercussioni sull’ordinato svolgimento dell’attività dell’Azienda. Inoltre il Revisore prescrive che per i residui con alto grado di vetustà o di dubbia esigibilità, nella prossima redazione del bilancio di previsione, si destini un’adeguata parte delle risorse di entrata all’intervento di spesa con la voce “*fondo svalutazione crediti di dubbia esigibilità*”. Il Revisore ritiene opportuno che l’Azienda adotti un’attività di verifica costante sia in fase di previsione sia in fase di rendicontazione con un riaccertamento straordinario dei residui, nonché si richiede che i responsabili di servizio predispongano l’elenco dei residui attivi e passivi con tutti gli elementi previsti dai principi contabili;
- dai dati riportati in bilancio nelle entrate alla categoria n. 6 del titolo II, *riguardante la riscossione dei canoni, risulta uno scostamento molto elevato tra la somma accertata e la riscossione effettiva*. Sulle somme accertate per € 5.500.000,00 sono stati riscossi € 2.604.587,22 con una percentuale del 47,36. Nonostante un lieve miglioramento rispetto all’anno precedente (42,06%) bisogna ulteriormente abbattere il rilevante livello di morosità che annualmente si registra;



- L'attività di recupero dei crediti per contenzioso presenta una situazione di forte difficoltà. Questo evidenzia potenziale rischio che potrebbe sorgere per l'azienda con responsabilità amministrativa a carico dei soggetti predisposti. Pertanto l'azienda dovrà adottare tutti gli strumenti idonei ed in modo incisivo alla riscossione dei crediti vantati;
- In merito alla posizione debitoria occorre rilevare, che l'azienda deve ottimizzare le risorse a disposizione e quindi a prevenire (ovvero perpetuarsi) situazioni debitorie nonché ad eliminare le passività pregresse suscettibili di produrre oneri per spese di giudizio, interessi e quant'altro. A tal fine, ciascun responsabile di servizio prima di adottare provvedimenti comportanti spese dell'amministrazione ha l'obbligo di accertare preventivamente che il programma dei conseguenti pagamenti sia compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio;
- L'azienda nella produzione dei documenti a questo il collegio non ha inserito l'inventario generale, il registro degli inventari contenente la descrizione e la valutazione dei beni dell'ente, pertanto si invita l'azienda a predisporre nel più breve tempo possibile il libro inventario aggiornato di tutti i beni sia mobili che immobili.

PRESCRIZIONI E RACCOMANDAZIONI

- **Adottare misure più idonee rivolte ad un maggiore coordinamento tra gli uffici al fine di rendere più agevole e più efficace le procedure amministrative e contabili in uso;**
- **Continuare ad incentivare ed implementare l'azione diretta al recupero e alla regolarizzazione delle morosità nei canoni di locazione;**
- **Rendere tempestiva la fase della riscossione dei canoni e soprattutto pervenire rapidamente alla individuazione dei locatari morosi per quanto riguarda i canoni di competenza;**
- **Procedere ove possibile alla vendita degli alloggi situati in condomini misti, la cui gestione comporta consistenti esborsi per manutenzione e imposte;**
- **Procedere all'aggiornamento continuo del censimento di tutte le unità immobiliari, al fine di accertare l'effettivo utilizzo da parte degli assegnatari.**



- Si raccomanda inoltre di adottare con tempestività il riconoscimento di eventuali debiti fuori bilancio, onde evitare interessi e spese di giustizia.

CONCLUSIONI

Il Revisore Unico, sulla base dell'osservanza degli irrinunciabili principi giuridici dell'unicità e della veridicità degli strumenti finanziari e quindi anche del rendiconto di gestione, sulla base della normativa vigente riguardo, altresì, alle considerazioni già espresse in ordine alle operazioni di inventario dei beni mobili ed immobili, tenuto conto di tutto quanto esposto, rilevato e proposto, attesta la corrispondenza del rendiconto alle risultanze della gestione ed esprime parere favorevole per l'approvazione del rendiconto dell'esercizio finanziario 2014, proponendo all'azienda di fare proprie le raccomandazioni e prescrizioni del Revisore Unico.



*IL Revisore Unico
dei Conti
Dott. Giovanni Malara*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Giovanni Malara".