

“Relazione tecnica al bilancio consuntivo per l’esercizio 2014

L’esercizio 2014 chiude con un disavanzo pari ad €. 1.713.379.

In premessa ci preme sottolineare che l’Ufficio scrivente, di concerto con l’Ufficio Contabilità ed il Collegio dei Revisori, ha proseguito anche per quest’anno l’opera di rivisitazione di alcuni conti di bilancio iniziata ormai da alcuni anni, su indicazione della dirigenza amministrativa e generale, con l’intento di rendere ancora più chiara la situazione economica/finanziaria presentata dal bilancio stesso.

Nello specifico sono stati attenzionati una serie di conti con aperture relative ad anni pregressi in attesa, di riscontro da parte del Collegio dei Revisori che potrebbe protrarne la sistemazione nel corso dei prossimi esercizi.

Dall’analisi della situazione contabile/economica il disavanzo di cui sopra risulta derivante principalmente da quanto di seguito andiamo ad analizzare.

Ormai sembrerebbe consolidato che non è intenzione della Regione Lazio riconoscere alcun rimborso per la differenza fisiologica fra i ricavi derivanti dai canoni di locazione degli alloggi ERP ed i relativi costi di manutenzione e gestione degli stessi.

La differenza di cui sopra risulta essere rilevante e di grande incidenza sul disavanzo di gestione dell’Azienda.

Se consideriamo infatti, come altre ATER del Lazio fanno, tutti i costi sostenuti dall’Azienda per il totale del loro valore e li confrontiamo con tutti i ricavi, i dati che ne derivano sono i seguenti:

ATER DELLA PROVINCIA DI VITERBO

ANNO 2014

| | |
|---------------------------|-------------|
| Alloggi (assegnati) | 3969 |
| Locali | 448 |
| Alloggi venduti | 3 |
| Affitto Medio Mensile ERP | € 65,95 |
| Incessi da cessioni | € 42.661,41 |
| Valore di realizzo medio | € 14.220,47 |

| Dati Finanziari | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Fitti | € 3.141.074,00 |
| Fitti locali | € 509.822,00 |
| Indennità di occupazione | € 538.365,60 |
| Totale Introiti da canoni | € 4.189.261,60 |
| Morosità d’esercizio canoni ERP | 21,07 |
| Costo manutenzione | € 769.461,00 |
| Spese generali | € 236.746,00 |
| Costo Personale | € 2.584.080,00 |
| Costo organi aziendali | € 79.017,00 |
| | € 3.669.304,00 |

| Imposte e tasse | |
|------------------------|-----------------------|
| IMU e TASI | € 964.462,00 |
| IRES | € - |
| IRAP | € 75.036,00 |
| IVA Indetraibile | € 157.077,00 |
| Imposta di Registro | € 74.985,00 |
| Imposta di bollo | € - |
| Altre imposta e tasse | € 1.823,00 |
| | € 1.273.383,00 |

| Personale dipendente | |
|-----------------------------|-----------|
| Totale | 42 |

| Investimenti | |
|---|--------------|
| Investimenti nuove costruzioni/ristrutturazioni | € 702.476,00 |
| Investimenti manutenzione straordinaria | € 136.025,00 |

| | |
|---|------------|
| COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO | € 1.245,32 |
| INCASSO ANNUO PER ALLOGGIO | € 1.266,76 |
| MENO MOROSITA' 21% | € 221,65 |
| INCASSO ANNUO PER ALLOGGIO AL NETTO MOROSITA' | € 1.045,10 |
| DIFFERENZA | € 200,22 |

Abbiamo, per un incasso totale medio annuo al netto della morosità di €. 1.045,10, costi complessivi medi annui di €. 1.245,32. Il gap tra costi di gestione e ricavi di gestione pertanto, risulterebbe pari ad **€. 200,22** per alloggio.

Oltre al gap tra costi di gestione degli alloggi ed i ridotti incassi da canoni, il disavanzo per l'anno 2014 risulta più alto rispetto a quello relativo all'anno 2013 sostanzialmente a causa dell' ingente pressione fiscale (€.1.331.354) soprattutto relativamente all'Imposta Comunale Municipalizzata (IMU) ed alla Tassa sui Servizi Indivisibili (TASI). Queste ultime hanno inciso negativamente sul risultato finale per €.964.462,00; nello specifico l'IMU per €.368.865 la TASI per €.595.597.

Per quanto riguarda l'IMU c'è da rilevare che della somma di cui sopra, €.239.751 sono relative al ravvedimento MINI IMU 2013 effettuato a seguito di disposizione del Commissario Straordinario.

Oltre all'IMU ed alla TASI, nel 2014 l'Azienda ha avuto un costo €.75.036 di Imposta sulle Attività Produttive (IRAP) e la restante parte di imposte e tasse diverse e relative ad esercizi precedenti.

Di rilevanza risulta essere anche la situazione relativa all'approvazione del piano di vendita da parte della Regione Lazio e quindi alla cessione degli alloggi ERP.

Il problema sta nei tempi di approvazione da parte della stessa Regione Lazio di tale piano di vendita, inviato ai competenti uffici già dal 20 marzo 2014 con nota prot.n. 407 e ad oggi ancora senza risposta.

Nel corso dell'anno, alla luce di quanto sopra, sono stati ceduti solo n.2 alloggi e n.1 garage per una plusvalenza pari ad €.57.333.

Per il nuovo anno il Commissario Straordinario, nella sua relazione accompagnatoria al Bilancio di Previsione 2015, relativamente al problema del piano di vendita ormai obsoleto ed in considerazione della situazione di "trasformazione" della Ater che rende alquanto improbabile l'approvazione del nuovo piano di vendita presentato alla Regione Lazio ormai più di un anno fa, propone a soluzione quanto segue:

"Ulteriore criticità è data dalla mancata approvazione da parte della Regione Lazio del nuovo piano di vendita degli alloggi di cui alla legge 560/1993.

Ciò rende necessario dare impulso alla alienazione degli alloggi ricompresi nel precedente piano di vendita, anche attraverso l'organizzazione di un gruppo di lavoro fra dipendenti, che promuova concretamente le vendite".

La pressione fiscale, il disavanzo fisiologico già evidenziato in premessa derivante dal gap tra costi di gestione alloggio ed incasso canoni nonché la mancanza di una adeguata cessione degli alloggi, rappresentano quindi le solite cause principali del disavanzo di gestione della nostra Azienda che, in questo esercizio, risulta meno contenuto rispetto all'esercizio precedente anche a causa di minori introiti di spettanze legate ai corrispettivi tecnici per interventi edilizi, di complessivi €.148.026, inferiori di €.597.042 rispetto al 2013.

Come per lo scorso consuntivo, una riduzione di costi è rilevata grazie alla riduzione delle spese generali relative alle indennità e compensi di amministratori e sindaci sostituiti dalla figura del Commissario Straordinario che ha permesso un risparmio, rispetto al 2013, di €.53.552;

All'interno delle spese generali sono compresi infatti i costi degli Amministratori e dei componenti l'Organo di controllo determinati con i criteri fissati dalla L.R. 25/11/94 n. 64 art. 5. Ripartiti così come segue:

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| - Commissario Straordinario | € 45.600 |
| - Componenti il Collegio Sindacale | € <u>33.417</u> |
| Sommano | € 79.017 |

Rispetto allo scorso anno hanno invece subito un aumento, anche se lieve, i costi relativi alle manutenzioni sugli stabili (+€49.111); si sono in compenso notevolmente ridotte le spese di amministrazione degli stabili (-€68.993) in particolare i costi relativi all'assicurazione degli stabili considerando che la polizza in questione ha inciso a partire solo dal primo novembre, e il costo dei procedimenti legali utenza (-€14.636).

Risultano aumentate anche le spese relative agli interventi edilizi per complessivi €. 17.305 a causa dei costi delle progettazioni aumentate per €.11.648 e delle pubblicità appalti per €.6.943 legate principalmente alle attività del cantiere di Bagnaia.

Come lo scorso anno, un componente che ha subito una variazione positiva di bilancio degna di nota è rappresentato dagli interessi sui depositi presso le banche. Infatti risultano aumentati rispetto all'esercizio precedente a seguito della regolare maturazione di interessi attivi dei depositi, principalmente quello relativo al c/c in cui sono accantonati i proventi relativi alle cessioni 560/93 (+€57.270).

Un altro componente positivo degno di nota riguarda l'aumento dei ricavi relativi alle indennità di mora su canoni scaduti che ha subito un aumento per complessivi €.92.843.

Un componente positivo risulta anche quello relativo ai "corrispettivi e rimborsi per manutenzione degli stabili" (+€.125.000) non legato ad un incasso, bensì ad un accertamento di credito per rimborso per esecuzione di lavori di miglioria e danni.

Un aumento dei ricavi lo ritroviamo fra i proventi e ricavi diversi per complessivi €.97.279; nello specifico rappresentato da un incremento delle somme ricavate per l'estinzione del diritto di prelazione (€.61.763) e da maggiori introiti di rimborso da assicurazione per danni a fabbricati ed automezzi per €.46.810.

In merito ai proventi derivanti dai canoni di locazione, si rileva una contrazione rispetto all'esercizio precedente pari ad €.98.832.

Come anticipato sopra, i conti relativi alle imposte e tasse sia quelli relativi alle sopravvenienze passive, subiscono un notevole aumento rispettivamente pari ad €.508.090 ed €.268.076 principalmente rappresentato dal pagamento della TASI e dell'IMU di competenza dell'esercizio e relativamente alle sopravvenienze passive legate al ravvedimento MINI IMU 2013.

Così come avvenuto a consuntivo dell'anno 2012, è stata confermata la corretta imputazione dell'importo relativo agli incassi da cessione alloggi come da normativa 560/93 e ss.mm.. Tale intervento ha fatto seguito alle indicazioni del Collegio dei Revisori dei Conti su proposta dei nostri Uffici (P.G.E. e contabilità) come indicato dallo stralcio del verbale del Collegio dei Revisori n.261 del 19 aprile 2013 che di seguito si riporta:

Il Collegio, riferendosi anche a quanto già constatato in sede di espressione di parere al Bilancio Consuntivo 2011 dell'Ente ATER di Viterbo, laddove espressamente riportava:

"Va segnalato che il Collegio di Revisione e Controllo Legale dei Conti, ha avviato in concerto con la responsabile del Servizio P.G.E. Dott.ssa Simona Laureti, il Dirigente dell'Area Amministrativa Dott. Oreste Micheli ed il Direttore Generale dell'Ente Dott. Ugo Gigli, un processo di revisione e verifica dei processi tecnici e contabili afferenti la rilevazione delle poste riguardanti la contabilizzazione degli alloggi posti in vendita dall'ATER, l'istituzione del Fondo inerente il ricavato di cui alla Legge 560/93, la sua movimentazione e la contabilizzazione delle Plusvalenze da vendita di alloggi residenziali. Detto processo di revisione parrebbe (in prima analisi) portare ad una evidenza di errata contabilizzazione che avrebbe, in ipotesi, dilatato il risultato negativo del disavanzo di esercizio.", ritiene che detta voce non debba assolutamente transitare fra i componenti negativi del conto economico dell'esercizio 2012 in quanto non trattasi di oneri effettivamente sostenuti nell'anno ne tantomeno di competenza dell'esercizio, ritiene altresì che tale errata imputazione dipenda da una non corretta imputazione del debito alla data di concessione del finanziamento e che, in ipotesi, all'epoca abbia già potuto produrre delle componenti positive di reddito non di pertinenza e che abbiano inciso, di conseguenza, sul patrimonio netto dell'Ente.

Si chiede pertanto al responsabile del servizio P.G.E. e al Responsabile del servizio Contabilità di effettuare lo storno dell'onere economico appostato in Bilancio per Euro 2.189.897,00 sotto il conto 3170216000, procedendo ad imputare sempre per detto importo in dare la voce di Patrimonio del mastro 204."

La correttezza di tale imputazione contabile ha trovato conferma nel parere pro-veritate rilasciato dalla Società di Revisione e Organizzazione Contabile BAKER TILLY REVISA a seguito di conferimento incarico da parte del Direttore Generale con Determina n.53 dell'8 maggio 2014. Da tale parere estrapoliamo quanto segue:

CONCLUSIONI

La disamina fin qui svolta consente di giungere alle seguenti conclusioni.

1. I proventi realizzati all'atto della alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, non rappresentando un onere sostenuto, non possono essere contabilizzati tra i costi del conto economico. Tale circostanza è stata correttamente ravvisata dal Collegio dei revisori.

2. Quindi, come richiesto dall'Organo di controllo, anziché appostare dei costi inesistenti, è corretto prevedere l'utilizzo della riserva da fondo di dotazione/contributi in conto capitale.

3. Tuttavia, in contropartita, non sussistendo una situazione debitoria, accertata la piena titolarità dei proventi derivanti dall'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ancorché vincolati e disponibili a seguito di una delibera regionale, si ravvisa la necessità di costituire ed alimentare una riserva di patrimonio netto, da classificare tra le "Altre riserve" anziché rilevare partite debitorie dell'ATER nei confronti della Regione Lazio, che risultano insussistenti.

* * * * *

Sulla base di quanto esposto, si ritiene opportuno che l'ATER, nel bilancio consuntivo al 31 dicembre 2013, rettifichi il patrimonio netto e lo stato patrimoniale, adeguando i suoi valori alla situazione effettiva.

In ottemperanza alle conclusioni di cui sopra, l'Ufficio si è adeguato anche a consuntivo 2014.

L'andamento delle altre voci di bilancio resta, invece, nell'ordinario.

La presente relazione, unitamente alla nota integrativa, fornisce tutte le informazioni sui principi contabili adottati, sui criteri di valutazione osservati e sul rispetto di tutti i dettami richiesti dalle norme legislative in materia di bilancio.

Il consuntivo 2014 è stato strutturato confrontando il medesimo con il consuntivo dell'esercizio precedente per consentire una più omogenea valutazione dei fatti e dell'attività di gestione. La scelta operata per la stesura del consuntivo 2014 è impostata nel quadro definito dalle Leggi Regionali n. 30/2002 n. 4/2005, 9 e 27 del 2006 e 11/2007: al fine di dare trasparenza alla modalità di gestione del disavanzo economico dell'esercizio 2014. Si sono tenuti presenti i dettami forniti dalla circolare CER 142/c del 1986, oltre che dalle Leggi Regionali citate, dal Regolamento di Contabilità in uso presso l'ATER e dalla normativa del Codice Civile, che prevedono la redazione di uno schema di bilancio economico-patrimoniale con una omogenea rappresentazione dei fatti gestionali, la prudenziale valutazione delle voci patrimoniali tramite il principio di competenza temporale, la non compensazione di partite.

E' stata, inoltre, redatta la Nota Integrativa secondo quanto previsto dal Regolamento di Contabilità e dall'art. 2427 del Codice Civile.

I criteri di valutazione sono stati ispirati sempre alla normativa vigente; nelle attività si è adottato il minore tra costo effettivo e costo di mercato, le passività sono state valorizzate nella massima espressione onde assicurare le reali incombenze dell'Azienda, le rettifiche sono state effettuate a secondo della specifica natura delle voci e della loro collocazione nel bilancio, i beni materiali e immateriali sono stati sottoposti a procedure di ammortamento in linea con il loro effettivo utilizzo. Per quanto attiene l'esame dei conti si rimanda alla nota integrativa, che fa parte integrante della deliberazione di approvazione da parte del C.d.A.

Il consuntivo per l'esercizio 2014 chiude sinteticamente con le seguenti risultanze:

Rendiconto Economico :

| | | |
|-----------------------|----|------------------|
| - Costi | €. | <u>8.489.940</u> |
| - Ricavi | €. | <u>6.776.561</u> |
| - Perdita d'esercizio | €. | <u>1.713.379</u> |
| Totale | €. | <u>8.489.940</u> |

Situazione patrimoniale

| | | |
|-------------------------|----|--------------------|
| - Attività effettive | €. | <u>174.690.304</u> |
| - Perdite consolidate | €. | <u>1.588.505</u> |
| - Perdita al 31/12/2014 | €. | <u>1.713.379</u> |
| Totale attività | €. | <u>177.992.188</u> |
| - Passività | €. | <u>177.992.188</u> |

La morosità riferita agli alloggi, considerando il costante continuo monitoraggio effettuato dall'Azienda sui pagamenti riferiti ai regolari assegnatari, risulta avere una incidenza pari a circa il **21%** dei canoni di locazione. Tale incidenza si riduce se si esclude la fascia 8 che riguarda i canoni di tipo sanzionatorio.

L'ATER ha comunque un accantonamento totale al Fondo Svalutazione Crediti più che congruo.

Risulta da specificare che, anche per questo esercizio, è stato correttamente imputato in bilancio (come debito nei confronti del personale) il premio di produzione legato alla Legge Merloni (€74.295) relativo all'anno 2014.

Per quanto attiene all'esame analitico delle varie voci non considerate nella presente relazione che compongono sia il rendiconto economico che la situazione patrimoniale si può fare riferimento alla nota integrativa, che fa parte integrante del bilancio consuntivo ed è stata redatta a norma del Regolamento di Contabilità e dell'art. 2427 del Codice Civile.

Il Funzionario Responsabile Servizio Programmazione e Gestione Economica F.to Simona Laureti.