



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO

01100 - Viterbo - Via Igino Garbini,78/a - Tel. 0761/2931 Fax 0761/227303 C.F. 80000910564 - P.IVA - 00061420568

Verbale n. 2 del Collegio Sindacale del 06/06/2015

In data odierna si è riunito il collegio dei revisori dell' Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo, nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio numero T00027 del 23.01.2012, immediatamente esecutivo, e composto da:

- Dott. Adriano Corsetti Presidente
- Dott Nazzareno Liberati Componente
- Dott Mauro Pietrini Componente

Tutti i componenti sono presenti

PARERE SUL BILANCIO PER L'ESERCIZIO 01.01.2014 - 31.12.2014 E RELATIVI ALLEGATI

PREMESSE

La presente relazione del bilancio Consuntivo dell'ATER di Viterbo per l'esercizio sociale chiuso al 31.12.2014 viene redatta ai sensi e per gli effetti delle previsioni contenute dall'articolo 15 del regolamento di Contabilità dell' Ente e dall'articolo 10 comma 3 e 6 del suo statuto.

Il Collegio, in effetti, preliminarmente ad ogni altra considerazione vuole rappresentare la circostanza che si è procrastinato il rispetto dei termini di approvazione previsti dall'articolo 23 primo comma dello Statuto dell'Azienda ATER di Viterbo che indica in quattro mesi dalla chiusura di ciascun esercizio il tempo entro il quale, il Presidente, (ovvero nel caso di specie il Commissario Straordinario), deve provvedere ad emanare la delibera di approvazione del Consuntivo di gestione.

Il mancato rispetto dei termini di cui sopra, trae origine a seguito di un fisiologico ritardo nella predisposizione di tutti i documenti formanti il Bilancio di esercizio nel suo complesso ricevuti dal Collegio nella loro integrità solo in data 19 maggio 2015.

D'altro canto le note vicende che hanno interessato l'Azienda ATER di Viterbo e che hanno visto diverse visite ispettive della Guardia di Finanza nonché il cambio di uno dei massimi vertici aziendali nella figura del Dott. Ugo Gigli avvicendato nelle sue funzioni di Direttore Generale dell'Ente giustificano ampiamente l'esiguo ritardo con il quale si addiuvano alla approvazione del risultato a consuntivo per l'esercizio chiuso al 31.12.2014.

Il Direttore Generale uscente Dott. Ugo Gigli è stato avvicendato con il nuovo Direttore Generale F.F. nella persona del Dott. Roberto Rondelli in data 03 febbraio 2015.

Sommario

- ***Attestazione sulla completezza della documentazione esaminata e sul rispetto dei principi contabili***
- ***Verifica :***
degli equilibri annuali;
- ***Presenza d'atto e verifica della manovra sulle entrate e sulle spese***
- ***Parere finale***

Il Collegio dei Revisori

Esaminati gli schemi:

- Relazione Tecnica alla situazione contabile Consuntiva per l'esercizio 2014 redatta dal Funzionario Responsabile Servizio Programmazione e Gestione Economica Dott.ssa Simona Laureti.
- Bilancio Consuntivo 2014 formato da Conto Economico e Stato Patrimoniale.
- Nota integrativa della situazione contabile a Consuntivo per l'esercizio 2014.
- Relazione sulla gestione redatta dal Commissario Straordinario inerente l'esercizio 2014.

Attesta

- che il bilancio Consuntivo relativo all'esercizio 2014, è stato formato e presentato nell'osservanza delle norme e principi giuridici nonché dello statuto dell'ente e del regolamento di contabilità;

Rileva e verifica che

A) SUL BILANCIO ANNUALE

Anche per il bilancio Consuntivo per il periodo 2014, l'equilibrio di bilancio dell'Ente non è stato raggiunto ed il medesimo ha chiuso con una perdita di esercizio pari ad Euro 1.713.379,00.

Il bilancio dell'esercizio che viene sottoposto all'approvazione presenta sinteticamente le seguenti risultanze riepilogative:

STATO PATRIMONIALE:

- Attività effettive	€. 174.690.304,00
- Perdite consolidate	€. 1.588.505,00
- Perdita esercizio 2014	€. 1.713.379,00
- Totale Attività	€. 177.992.188,00
- Passività	€. 177.992.188,00

RENDICONTO ECONOMICO

- Costi	€. 8.489.940,00
- Ricavi	€. 6.776.561,00
- perdita al 31/12/2014	€. 1.713.379,00

Il Collegio non può non constatare , ad una prima analisi del documento di Rendiconto Consuntivo 01.01.2014 – 31.12.2014 dell'Ente ATER Viterbo, come, purtroppo si riproponga un oramai fisiologico disavanzo di gestione che manifesta da diversi esercizi una tendenza consolidata ed incontrovertibile che in assenza di opportuni provvedimenti appare pregiudicare seriamente la missioni dell'Ente A.T.E.R. di Viterbo che sarebbe tesa a produrre nuovi alloggi di residenza aziendale pubblica ed ad una successiva rivendita degli stessi agli aventi diritto a prezzi minori di quelli di mercato.

Il Collegio rappresenta come nell'esercizio 2014 (anche e soprattutto per causa dei tempi biblici di approvazione del piano di vendita da parte della Regione Lazio che, presentato già a fare data dal 20 marzo 2014, ad oggi è ancora senza risposta) , sono stati ceduti solo n.2 alloggi e n.1 garage per una plusvalenza pari ad €57.333 che non consente di programmare vere attività di nuovi investimenti e nemmeno di coprire i costi sostenuti nell'esercizio.

Va doverosamente segnalato, altresì, che a seguito del richiamato parere pro veritate della società di revisione Baker Tilly Revisa rilasciato all'ATER di Viterbo in data 18 maggio 2014, l'Ente in ottemperanza al medesimo, abbia adottato i nuovi criteri di contabilizzazione contabile delle vendite degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Per quanto riguarda il disavanzo di gestione afferente l'anno 2014, come già più volte segnalato dallo scrivente Organo, la condizione di equilibrio economico non è stata raggiunta soprattutto a causa di due fondamentali motivi che di seguito vengono riassunti:

- 1)** In via prioritaria, appare indubitabile constatare che la situazione di squilibrio economico e finanziario dell'ente negli esercizi precedenti è riconducibile (in larga parte) al basso gettito dei canoni di locazione ed al mancato riconoscimento, da parte della Regione Lazio, del contributo riferito al contratto di servizio stipulato con quest'ultima in data 27/07/2009 (scaduto al termine dell'esercizio 2011, mai più rinnovato e non sostituito da alcuna altra forma di ristoro idoneo a coprire la differenza fra canoni medi di locazione e spese complessive per manutenzione e gestione degli alloggi);
- 2)** La pressione fiscale dovuta al pagamento dell'Imposta IRAP che nell'esercizio 2014 ha inciso per ben Euro 75.036,00, alla obbligatoria debenza dell'imposta I.M.U. che nell'esercizio 2014 è gravata sul conto economico dell'Ente per complessivi Euro 368.865,00, (dei quali Euro 239.751,00 riferibili al ravvedimento della MINI IMU anno 2013) , alla tassa sui servizi indivisibili TASI per euro 595.597,00 ed altre residuali imposte indirette e dirette quali, ad esempio, alla imposta per I.V.A. indetraibile a causa del pro rata a cui l'Ente è soggetto per euro 157.077,00 ed imposte indirette e di registro pari nel solo esercizio 2014 ad Euro 76.808,00. Tutta l'imposizione diretta ed indiretta di cui si è appena detto, ha inciso nel solo esercizio 2014 sul conto economico dell'ATER di Viterbo per complessivi Euro 1.033.632 al netto della quota MINI IMU competenza 2013.
- 3)** Mancata attuazione del piano delle vendite 2014 anche a causa della sua mancata approvazione da parte della Regione Lazio.

Pur tuttavia, i soli elementi di cui sopra non sono di per se unici indicatori dello squilibrio economico a cui l'ATER di Viterbo incorre da alcuni esercizi e, tale stato, non muterà a parere dello scrivente Collegio anche nei prossimi esercizi in assenza di nuove misure di politica Aziendale, ragione per la quale l'Organo di Controllo de quo, in riferimento agli inviti ed alle esortazioni proprie già formulate nei verbali precedenti, fra le altre, reitera la raccomandazione a perseguire senza indugio una diversa politica gestionale dell'Ente intesa a porre misure idonee per garantire una attività funzionale al raggiungimento dell'equilibrio di bilancio.

In tal senso il Collegio dei Revisori Legali scrivente invita ancora una volta, come fatto anche nella sua ultima relazione al bilancio consuntivo dell'ente afferente il bilancio 2013 e nel tempo più stretto possibile, il Commissario Straordinario dell'Ente ad:

- 1) attivare le procedure previste dall'articolo 15 comma 2, lettera b, della Legge Regionale numero 30 del 03/09/2002 e dall'articolo 25 comma 2, lettera b, dello Statuto, intese ad ottenere dalla Giunta Regionale della Regione Lazio direttive per la copertura dei disavanzi di esercizio allo stato prodotti;
- 2) Predisporre idonea relazione atta a far emergere eventuali punti di debolezza e di criticità nonchè, se lo si ritiene opportuno, punti di forza e di garanzia.

- 3) Provvedere ad una ricognizione inventariale delle proprietà immobiliari dell' ATER Viterbo, di varia destinazione d 'uso, caratterizzate dalla mancanza di redditività che andrà supportata da un correlato report che ne approfondisca le motivazioni;

Altra voce attenzionata dallo scrivente Collegio di Revisione, anche nel suo ultimo verbale del giorno 05 maggio 2014, è quella dei " Crediti verso utenti ed assegnatari " che passa dagli euro 9.612.196 del 31.12.2013 ad Euro 10.506.201,00 del 31.12.2014, con un incremento pari ad Euro 894.005,00 afferente il solo anno 2014.

A tale riguardo, è nota al Collegio la oggettiva difficoltà ad incassare i canoni di locazione da parte dell'istituto ATER Viterbo sia per la forte presenza anche di canoni con natura moratoria molto onerosi e difficili da recuperare, sia per la presenza di occupazioni abusive che non pagano alcun canone intimato e che presentano obiettive criticità nel recupero degli immobili in via giudiziaria.

Pur tuttavia, Il Collegio ha più e più volte segnalato la propria viva preoccupazione per il continuo e poco contenuto aumento dei crediti in oggetto che contribuiscono a ridurre notevolmente la liquidità della Azienda ATER di Viterbo e la sua conseguente possibilità ad operare attivamente.

L'aumento costante di detti crediti va , a parere dello scrivente Organo di controllo, assolutamente arginata e ricondotta a valori inferiori , a tale scopo si invita (al fine di evitare una rilevante e non può gestibile situazione di compromissione di autonomia finanziaria dell' ATER), la Direzione Aziendale, Il Commissario Straordinario e gli Uffici Amministrativi preposti ad incrementare il livello di controllo del credito ed ad intensificare notevolmente ogni e possibile azione di recupero dei crediti medesimi e contestualmente e periodicamente a verificare l'ammontare dei crediti effettivamente incassati, in un contesto della Finanza degli Enti Locali certamente non favorevole.

B) SVILUPPO DELLE ENTRATE E DELLE SPESE

Nel bilancio Consuntivo per l'esercizio 2014:

Si rileva, come per lo scorso consuntivo, una riduzione di costi in afferenza 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	33.417
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.

.

Il Collegio sindacale da' atto che la esposizione dei dati di bilancio e' comparata con i dati relativi al consuntivo dell'esercizio 2013.

Il Collegio, fatto salvo quanto richiamato nelle premesse della relazione de quo, da' atto che:

1. Il Collegio dei Revisori ha effettuato il controllo contabile del bilancio dell' A.T.E.R. Viterbo al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio compete per legge agli Amministratori, essendo nostra invece la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio.

2. Il nostro esame è stato finalizzato ad accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di controllo comprende l' esame degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio. Nella redazione del bilancio sono stati seguiti i principi previsti dall'art. 2423/bis del C.C., dalla circolare CER 142C, dalle legge Regionale 30/2002 e dal Regolamento di

Contabilità dell'Ente, non sono state fatte deroghe; in particolare sono stati applicati i principi della prudenza e della competenza economica, nonché i corretti principi contabili e il rispetto delle Leggi Regionali n. 30/2002, 4/2005, 9 e 27 del 2006, 11 del 2007, la delibera della G.R. n. 953/2008.

3. Lo stato patrimoniale e il conto economico presentano ai fini comparativi i valori dell'esercizio precedente al di fuori di quelle al Patrimonio Netto dell'Ente modificato secondo le indicazioni della società di Revisione Baker Tilly Revisa, non risultano operate riclassificazioni rispetto al bilancio dell'esercizio precedente.

4. Si attesta che le poste di bilancio corrispondono alle risultanze contabili.

5. Si dà inoltre atto che:

- nella redazione del bilancio sono stati seguiti i principi previsti dall'art. 2423 bis c.c.; in particolare sono stati correttamente applicati i principi della prudenza e della competenza economica, nonché i corretti principi contabili richiamati nella nota integrativa;

- Il Collegio ricorda, come già ribadito relativamente ai proventi della Legge 560/93, che l'Ente deve continuare nel percorso di armonizzazione della rappresentazione del bilancio di esercizio e della nota integrativa allo stesso secondo gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico previsti dagli artt. 2424 e 2425 c.c.;

- sembrerebbero state rispettate le disposizioni relative a singole voci dello stato patrimoniale come previsto dall'art. 2424 bis c.c.;

- dai controlli effettuati, i ricavi, i proventi, gli oneri ed i costi sono stati indicati al loro effettivo importo;

- dai controlli effettuati non sono state effettuate compensazioni di partite;

- il bilancio di esercizio è stato redatto nella forma ordinaria prescritta dal codice civile;

- nella redazione del bilancio sembrerebbero stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 c.c.

- È stato rispettato il principio della continuità dei criteri da un esercizio all'altro.

In particolare i criteri di valutazione seguiti dall'organo amministrativo sono stati i seguenti:

- Le immobilizzazioni materiali e immateriali sono state iscritte al costo di acquisto o di costruzione comprensivo dei costi accessori; per quelle con durata limitata nel tempo è stato dedotto l'ammortamento, non sono state effettuate ulteriori svalutazioni rispetto a quelle previste dai piani di ammortamento, nè sono state apportate svalutazioni alle immobilizzazioni con durata non limitata nel tempo, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono stati calcolati in base a piani che tengano conto della prevedibile durata e intensità del loro utilizzo. Le rimanenze per i lavori di costruzione alloggi sono state valutate in base ai costi di diretta imputazione ed in osservanza dell'articolo 14 del regolamento di contabilità dell'Ente.

- i crediti sono stati iscritti secondo il loro valore nominale.

- il fondo TFR è stato alimentato mediante l'accantonamento di un importo corrispondente alla applicazione delle norme vigenti in materia.
- i ratei ed i risconti sono stati calcolati ed iscritti nel rispetto del criterio della competenza economica.
- Nei conti di ordine è esposto un valore pari ad Euro 281.485,00 e si riferisce al valore degli stabili in gestione per conto dello Stato.

Il Collegio di Revisione Legale dei Conti scrivente, deve e può affermare che i doveri posti a carico dell'Organo sono stati adempiuti con la professionalità e la diligenza richieste dalla natura dell'incarico a partire dall'assunzione del mandato.

Il Collegio assume la responsabilità della verità delle Sue attestazioni per quanto emerso dal momento del Suo insediamento.

Il Collegio dichiara di conservare il segreto sui fatti e sui documenti di cui è venuto a conoscenza per ragioni di Ufficio.

C) PARERE FINALE

Il Collegio, nel richiamare tutte le criticità, i suggerimenti e le osservazioni contenute nel corpo della presente relazione inerenti il bilancio d' esercizio della Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica di Viterbo al 31 dicembre 2014

ESPRIME

UN GIUDIZIO SENZA RILIEVI relativamente alla capacità di:

- rappresentare l'andamento economico della gestione 2014;**
- rappresentare fedelmente la reale situazione patrimoniale e finanziaria;**
- rilevare correttamente il risultato economico attribuibile all'esercizio;**
- rilevare che la relazione del Commissario Straordinario sulla gestione, che accompagna il bilancio stesso offre elementi idonei per valutare il grado di economicità ed analizzare il livello e la qualità delle prestazioni dell'azienda in relazione agli obiettivi pubblici;**
- coerenza con il bilancio d' esercizio qui esaminato.**

Letto, confermato, sottoscritto

Viterbo li 06 giugno 2015

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Il Presidente

Adriano Corsetti

I Componenti Effettivi.

Nazzareno Liberati

Mauro Pietrini