

VERBALE N° 215 DEL 28/10/2013

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

*POTENZA*

PARERE DELL'ORGANO DI REVISIONE ALLA  
PROPOSTA DI BILANCIO DI PREVISIONE 2014

*L'Organo di Revisione*

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

# Verifiche preliminari

I sottoscritti Revisori dei Conti,

## PREMESSO

che hanno ricevuto il progetto del bilancio di previsione, come predisposto dall'Unità di Direzione Gestione Risorse, insieme ai relativi seguenti allegati obbligatori:

- 1-relazione dell'Amministratore Unico;
- 2-relazione tecnico-amministrativa;
- 3-quadri analitici dei capitoli d'entrata e d'uscita;
- 4-quadro riassuntivo delle entrate e uscite;
- 5-tabella dimostrativa dell'avanzo presunto d'amministrazione ;
- 6-preventivo economico ;
- 7-quadri analitici delle entrate e uscite del bilancio pluriennale 2014-2016;
- 8-prospetto riepilogativo di raffronto costi-ricavi;
- 9-programma pluriennale dei lavori pubblici con allegato elenco dei lavori annuali;

## 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 2014 e di bilancio pluriennale 2014-2016

### **1. PAREGGIO FINANZIARIO**

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

<b>Quadro generale riassuntivo</b>					
<b>Entrate</b>			<b>Spese</b>		
<i>Titolo I:</i>	Entrate trasferim. Correnti	€ 120.000,00	<i>Titolo I:</i>	Spese correnti	€ 8.224.000,00
<i>Titolo II:</i>	Altre entrate	€ 9.056.000,00	<i>Titolo II:</i>	Spese in conto capitale	€ 16.422.000,00
<i>Titolo III:</i>	Alienazione di beni patrimoniali	€ 3.769.000,00	<i>Titolo III:</i>	Estinzioni di mutui ed anticipazioni	€ 4.164.000,00
<i>Titolo IV:</i>	Entrate derivanti da trasferimenti attivi in conto capitale	€ 7.175.000,00	<i>Titolo IV:</i>	Partite di giro	€ 1.227.000,00
<i>Titolo V:</i>	Entrate derivanti da accensioni di prestiti	€ 8.690.000,00			
<i>Titolo VI:</i>	Entrate da servizi per conto di terzi	€ 1.227.000,00			
	Avanzo di amministrazione 2013	€ 5.790.000,00		Disavanzo di amministrazione	€ 0,00
	<b>Totale complessivo</b>	<b>€ 35.827.000,00</b>		<b>Totale complessivo</b>	<b>€ 30.037.000,00</b>

L'avanzo presunto 2013 è stato determinato in € 5.790.000,00.

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

- Finanziamenti Stato CER C/C € 2.903.000,00
- Reinv. Rientri G.S. e utilizzo fondi L. 560 € 4.051.000,00
- Finanziamenti Stato per contratti di quartiere € 221.000,00

In relazione agli investimenti previsti si osserva:

- ◆ che il programma triennale e l'elenco annuale dei lavori pubblici di cui all'art.128 del DLgs 163/2006, risultano redatti conformemente alle indicazioni ed agli schemi di cui al decreto ministeriale 21 giugno 2000 n. 5374/21/65;
- ◆ che l'incarico di predisporre lo schema di programma è stato correttamente affidato al Direttore dell'Azienda;
- ◆ che con delibera dell'A.U. p.t. n° 64 del 03 ottobre 2013 è stato adottato il Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2014/2016;
- ◆ 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 € 19.384.000,00 di cui € 8.524.000,00 all'anno 2014;

- ◆ che le opere di “*nuove costruzioni*” come meglio dettagliato nella relazione tecnico amministrativa, rappresentano la parte più consistente del Programma.

## **2. ATTIVITÀ COSTRUTTIVA**

Con riferimento all'attività di realizzazione degli interventi in edilizia, si rileva che l'Azienda, nel corso dell'esercizio 2014, prevede di portare in avanzata fase di realizzazione circa 271 alloggi, e di consegnare 185 nuove unità immobiliari.

La previsione di spesa per nuovi interventi costruttivi è stimata in € 13.449.000,00 (al netto di Iva, e comprensiva del Fondo per accordi bonari), di cui € 5.434.000,00 da realizzare con fondi della G. S., ed € 8.015.000,00 da realizzare con fondi ordinari.

## **3. ATTIVITÀ DI GESTIONE ALLOGGI**

Nella previsione di tale attività, l'Azienda ha considerato l'impatto degli aggiornamenti reddituali che interverranno nel 2014 che dovrebbe far diminuire l'ammontare complessivo dei canoni, rispetto alle proiezioni dell'esercizio precedente, la consistente previsione della consegna di nuove unità immobiliari (185) e le cessioni di circa 70 alloggi, che si prevede di effettuare ai sensi della legge 560/93.

Questo Collegio ritiene opportuno richiamare il contenuto della Relazione tecnico-amministrativa nella parte in cui si prevede un disavanzo del bilancio della gestione immobiliare, pari ad € 242.400,00.

A questo riguardo il Collegio, come già evidenziato nel parere alla proposta di bilancio di previsione 2013, sollecita l'Ente ad una verifica puntuale di tutte le voci di spesa relative all'attività di gestione degli alloggi e contestualmente, di fornire alla Regione Basilicata tutti gli elementi che permettano alla stessa di rideterminare la misura dei canoni di locazione, al fine di garantire, per il futuro, il pareggio dei costi e dei ricavi, così come previsto al punto 8.6 delle Delibere CIPE del 13/3/1995 e del 20/11/1996.

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 2013 si presume potrebbe attestarsi in €20.227.900,00, di cui € 16.895.000,00 per canoni, € 1.138.600,00 per quote d'ammortamento e € 2.194.300,00 per crediti diversi servizi.

Questo Collegio, insiste nel sollecitare l'Ente ad una più incisiva azione di recupero dei crediti.

In relazione alla manutenzione degli alloggi è stato previsto un consistente programma di manutenzione di pronto intervento (diviso su sei aree), per eliminare stati di pericolosità o di antigienicità degli edifici. A tali interventi si provvederà con gli appalti già affidati, per effetto di un “contratto aperto”, a sei imprese.

Il programma manutentivo prevede l'attuazione di interventi di manutenzione straordinaria di tipo “predittivo” meglio orientati alla riqualificazione e ricapitalizzazione del patrimonio, nonché ad una più efficace e razionale utilizzazione delle risorse all'uopo destinate.

In applicazione delle Leggi 560/93 e 513/77, continua la realizzazione del programma di cessione degli alloggi con la previsione di incassi pari a € 2.100.000,00 per la stipula di n° 70 contratti di cessione.

## **4. SPESE CORRENTI**

Sulla base del rendiconto 2012 oltre che dell'andamento infrannuale dei flussi finanziari al

03 ottobre 2013, nonché degli allegati esplicativi, presentati a questo Collegio, è stata verificata la congruità delle seguenti previsioni di spesa, contenute nel bilancio 2014.

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

<b>Spese correnti per categoria</b>		
		<b>Previsioni 2014</b>
Cat. 01	Spese Organi dell'Ente	€ 120.000,00
Cat. 02	Oneri personale in servizio	€ 3.079.500,00
Cat. 03	Oneri personale in quiescenza	€
Cat. 04	Spese acquisto beni e servizi	€ 542.100,00
Cat. 05	Spese prestazioni istituzionali	€ 2.766.000,00
Cat. 06	Oneri finanziari	€ 189.000,00
Cat. 07	Oneri tributari	€ 927.400,00
Cat. 08	Poste correttive e compensative	€ 500.000,00
Cat. 09	Spese non altrove classificabili	€ 100.000,00
<b>Totale Spese correnti</b>		<b>€ 8.224.000,00</b>

## IL PERSONALE

Relativamente alla voce in questione l'Amministrazione prevede di dover fare fronte ad una situazione di disagio che verrà determinata dalla carenza di personale conseguente al collocamento a riposo dei dipendenti che ne hanno maturato il diritto.

A tale riguardo l'Azienda, ha approvato con delibera dell'Amministratore Unico n. 62 del 23.09.2013 il "Piano triennale del fabbisogno di personale", unitamente alla nuova dotazione organica dell'Azienda. Al momento di predisposizione della presente relazione, il citato provvedimento amministrativo, inviato alla Regione Basilicata per l'esercizio dell'attività di controllo di cui alla Legge Regionale n. 11 del 17.07.2006, non è stato ancora approvato.

Ove il precitato provvedimento di programmazione fosse positivamente licenziato in sede di controllo da parte della Regione Basilicata, presumibilmente il personale, in servizio sarà composto da 53 unità,

In ogni caso si evidenzia un significativo deficit di risorse umane rispetto alla dotazione organica attuale, ovvero rispetto a quella rideterminata, per effetto delle sempre più stringenti disposizioni di legge in materia di turn over, collegate alla verifica del rispetto di rigorosi parametri di natura finanziaria.

Per sopperire ad eventuali necessità, nel rigoroso rispetto della vigente normativa in materia di riduzione complessiva dei costi degli apparati della Pubblica Amministrazione, l'Azienda si riserva l'utilizzazione degli istituti giuridici relativi al lavoro flessibile, nonché

il ricorso ad incarichi professionali per far fronte a particolari esigenze degli uffici impegnati nella realizzazione di progetti di particolare interesse strategico.

#### AMMORTAMENTI

L'Ente ha preventivato l'importo dell'ammortamento per i beni relativi, nel rispetto della normativa di riferimento.

#### 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

L'ammontare degli investimenti complessivi è pareggiato dalle entrate ad esso destinate in conto capitale nel rispetto delle specifiche destinazioni di legge.

Si riporta il dettaglio delle spese in conto capitale previste:

SPESE IN CONTO CAPITALE		Previsione
		2014
Cat. 10	Acqui.ne beni durevoli e opere immobiliari	€ 15.117.000,00
Cat. 11	Acquisto immob. tecniche	€ 55.000,00
Cat. 12	Partecipazioni e acquisti val. mobiliari	€
Cat. 13	Concessioni crediti-anticipazioni	€ 1.250.000,00
Cat. 14	Indenn.anz. Pers. Cessato	€
<b>Totale Spese in conto capitale</b>		<b>€ 16.422.000,00</b>

#### 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.

<b>BILANCIO PLURIENNALE 2014 - 2016</b>				
<b>ENTRATE</b>	<b>ANNO 2014</b>	<b>ANNO 2015</b>	<b>ANNO 2016</b>	<b>Totale triennale</b>
AVANZO PREVISTO	€ 5.790.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.790.000,00
<b>TITOLO I</b> Entrate derivanti da trasf. correnti	€ 120.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 120.000,00
<b>TITOLO II</b> Altre entrate	€ 9.056.000,00	€ 8.865.000,00	€ 9.233.000,00	€ 27.154.000,00
<b>TITOLO III</b> Entrate per alienazione di beni patrimoniali e riscossioni di crediti	€ 3.769.000,00	€ 5.366.000,00	€ 5.321.000,00	€ 14.456.000,00
<b>TITOLO IV</b> Entrate per trasferimenti in c/c	€ 7.175.000,00	€ 5.050.000,00	€ 5.650.000,00	€ 17.875.000,00
<b>TITOLO V</b> Accensione di prestiti	€ 8.690.000,00	€ 2.240.000,00	€ 2.146.000,00	€ 13.076.000,00
<b>TITOLO VI</b> Partite di giro	€ 1.227.000,00	€ 1.250.000,00	€ 1.200.000,00	€ 3.677.000,00
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>€35.827.000,00</b>	<b>€22.771.000,00</b>	<b>€ 23.550.000,00</b>	<b>€ 82.148.000,00</b>

<b>U S C I T E</b>	<b>ANNO 2014</b>	<b>ANNO 2015</b>	<b>ANNO 2016</b>	<b>Totale triennale</b>
<b>Titolo I</b> Spese correnti	€ 8.224.000,00	€ 8.390.000,00	€ 8.375.000,00	€ 24.989.000,00
<b>Titolo II</b> Spese in c/capitale	€16.422.000,00	€ 8.671.000,00	€ 9.985.000,00	€ 35.078.000,00
<b>Titolo III</b> Estinzione di mutui ed anticipazioni	€ 4.164.000,00	€ 4.460.000,00	€ 3.990.000,00	€ 12.614.000,00
<b>Titolo IV</b> Partite di giro	€ 1.227.000,00	€ 1.250.000,00	€ 1.200.000,00	€ 3.677.000,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>€30.037.000,00</b>	<b>€22.771.000,00</b>	<b>€ 23.550.000,00</b>	<b>€ 76.358.000,00</b>

## 7. CONSISTENZA PATRIMONIALE

L'Azienda al 31.12.2014 dovrebbe avere presumibilmente una consistenza patrimoniale di n. 6502 unità di cui n. 5.925 alloggi a locazione abitativa e n. 577 locali adibiti ad uso diverso, distinti nel seguente modo:

• Alloggi ATER n° 5.247

• Alloggi STATO n° 678

***Totale* n° 5.925**

• Locali ATER n° 471

• Locali STATO n° 106

***Totale* n° 577**

**Totale generale n° 6.502**

Nella previsione sopra riportata è stata considerata, altresì, l'immissione a ruolo di n. 185 alloggi e l'alienazione di n. 70 alloggi ai sensi della L. 560/93.

## 8. PREVENTIVO ECONOMICO

Il documento prevede un disavanzo economico pari a € 1.132.000,00. 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 € 1.400.000,00

## CONCLUSIONI

Questo Collegio, in base a quanto premesso, considerato e verificato nella presente relazione, nella quale sono state riprese le risultanze ritenute più significative, fra quelle riportate nella relazione tecnico-amministrativa, visti i pareri espressi dai soggetti preposti, esprime parere favorevole, sulla proposta di bilancio di previsione 2014 e di bilancio triennale 2014-2016.

**Potenza, 28/10/2013**

## IL COLLEGIO DEI REVISORI

Presidente - TRAMUTOLA Rag. Rocco

F.to Rocco Tramutola

Componente - CRISTIANI Avv. Giuseppe

F.to Giuseppe Cristiani

Componente - COLAIACOVO Dott. Giuseppe

F.to Giuseppe Colaiacovo