

VERBALE N. 37 DEL 14/07/2014
RELAZIONE DEL COLLEGIO
AL BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2013

I componenti del collegio dei revisori Masci Giovanni, Paris Marco, Bernoni Paola il giorno 17/06/2014, avendo ricevuto la bozza del bilancio consuntivo 2013 e la nota integrativa, alle ore 10,00 con l'assistenza ai lavori del Dott. Massimiliano Novaga, iniziano la procedura di controllo sull'osservanza dei principi e delle norme di contabilità nella redazione del bilancio consuntivo 2013 e la conformità al regolamento.

Il collegio apre i lavori completando, nelle adunanze a seguire del 19/26 giugno 01/10/14 luglio l'analisi del Bilancio come descritta nella relazione che segue.

Il bilancio consuntivo 2013 è composto da Conto Economico, Stato Patrimoniale, Nota Integrativa.

La gestione economica è così riassumibile negli elementi che la compongono :

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	€ 6.409.775,00
<i>Incrementi immobilizzazioni per lavori interni</i>	€ 13.080,00
<i>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</i>	€ 34.628,00
<i>Altri ricavi e proventi</i>	€ 940.836,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 7.398.319,00

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

<i>Per servizi</i>	€ 5.127.468,00
<i>Per il personale</i>	€ 3.133.030,00
<i>Per godimento beni di terzi</i>	€ 23.844,00
<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	€ 2.280.840,00
<i>Oneri di gestione</i>	€ 970.195,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 11.535.377,00
DIFFERENZA TRA IL VALORE ED I COSTI DELLA PRODUZIONE	-€ 4.137.058,00

**C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

<i>Altri proventi finanziari</i>	€	2.015.592
<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>	-€	117.627
TOTALE ALTRI PROVENTI FINANZIARI	€	1.897.965

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

<i>Proventi straordinari</i>	€	638.976
<i>Oneri straordinari</i>	-€	281.013
TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	€	357.963

IMPOSTE SUL REDDITO

IRAP	€	66.900
IRES	€	199.000
RISULTATO DI ESERCIZIO (perdita)	€	2.147.030

A) VALORE DELLA PRODUZIONE € 7.398.319

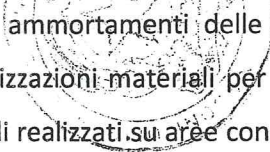
I ricavi delle vendite e delle prestazioni hanno avuto un decremento in termini assoluti di € 385.294 dovuto in massima parte alla rettifica dei canoni di locazione per variazione della situazione reddituale degli assegnatari. Analiticamente concorrono al suddetto importo: i canoni di locazione, i corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili e corrispettivi per servizi a rimborso come meglio dettagliato nella nota integrativa.

Nella voce altri ricavi e proventi si evince un decremento pari ad € 2.768.829 dovuta ad una diminuzione dei contributi e delle plusvalenze sulla cessioni. Si evidenzia la rilevazione dei risconti passivi per quanto riguarda i contributi in conto impianti completamente sterilizzati;

B) COSTI DELLA PRODUZIONE € 11.535.377

Le spese per servizi hanno avuto un incremento in termini assoluti pari ad € 267.979 per il dettaglio delle voci che concorrono al suddetto importo si rimanda alla nota integrativa;

La voce "godimento beni di terzi" non evidenzia significativi scostamenti in relazione agli anni precedenti mentre per quanto riguarda il costo del personale si rileva un significativo decremento pari ad € 342.421;



Il gruppo "ammortamenti e svalutazioni" comprende gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali per € 14.294, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali per € 1.522.545, nei quali è compreso l'ammortamento finanziario degli immobili realizzati su aree concesse in diritto di superficie, per un importo di € 1.489.697 in linea con i bilanci precedenti; risulta un accantonamento per rischi su crediti di € 744.000 calcolato sulla quota di interessi moratori.

Gli "oneri diversi di gestione" ammontano ad € 970.195 come analiticamente evidenziato nella nota integrativa;

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI € 1.897.965

Questa voce presenta un incremento di € 1.736.721 dovuta principalmente alla rilevazione degli interessi moratori su crediti verso assegnatari di € 1.860.000 calcolati nel presente bilancio.

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI € 357.963

Le voci dello Stato Patrimoniale nella loro peculiarità sono oggetto della seguente valutazione:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI € 16.577

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo storico, con l'indicazione del relativo Fondo di ammortamento.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI € 175.303.201

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico, con l'indicazione del relativo Fondo di ammortamento. Risultano incrementate in termini assoluti di € 321.168, come dettagliato nella nota integrativa. I coefficienti di ammortamento applicati sono in linea con le percentuali dettate dalla normativa civilistica e/o fiscale.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE € 16.438.002

Le partecipazioni sono iscritte in bilancio al costo di acquisto € 1.291. Nella voce "crediti" sono iscritti gli importi verso cessionari derivanti da rate a scadere al 31/12/2013 pari ad € 16.125.744 e



rate per mutui a scadere per € 302.508 tali voci risultano decrementate rispettivamente di € 1.094.289 in seguito a minor vendite e per € 44.904 per minor rate a scadere.

CREDITI 25.742.751

Nel corso del 2013 i crediti si sono decrementati in valore assoluto di € 821.220 dovuto in massima parte dalla somma algebrica del decremento dei crediti verso la Regione Lazio per € 3.112.737 e dell' incremento verso clienti pari ad € 2.141.495.

La voce crediti nel suo complesso viene corposamente dettagliata nella nota integrativa per quanto riguarda le varie componenti che ne determinano il risultato finale.

Il Collegio dei revisori nelle precedenti relazioni che hanno accompagnato i vari Bilanci Preventivi e Consuntivi e nei verbali periodici ha sempre richiesto il massimo impegno da parte degli uffici ad una maggiore attenzione e monitoraggio nella gestione dei crediti stessi trovando collaborazione da parte dell'amministrazione.

Il collegio, considerata la consistenza di alcuni importi in variazione, si riserva di effettuare verifiche a campione sullo stralcio dei crediti per € 419.147 e sul giroconto relativo agli "incassi da rendicontare" per complessivi € 2.993.945.

Per quanto riguarda il relativo Fondo di svalutazione lo stesso nel 2013 è stato incrementato per € 744.000 ed utilizzato a stralcio per € 419.147.

DISPONIBILITA' LIQUIDE € 9.504.030

Le disponibilità liquide presentano una variazione in positivo di € 1.456.613 dovuta principalmente alla movimentazione della voce di Bilancio "Fondi L 560/93" come dettagliato nella nota integrativa.

PATRIMONIO NETTO € 143.564.213

Il Patrimonio Netto è dato dalla somma in valore assoluto del Capitale di dotazione e delle Riserve al netto delle perdite degli esercizi precedenti.

FONDI RISCHI E ONERI € 750.263

Tale voce non è stata movimentata nel bilancio 2013 e comprende i fondi per imposte, il fondo sociale e il fondo manutenzione stabili.

**TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO € 1.278.328,00**

Il fondo è dato dalla somma dell'accantonamento annuale di € 132.017 in base alla normativa vigente, le quote precedentemente accantonate e le quote utilizzate.

DEBITI € 71.042.552

La voce debiti non presenta criticità tali da essere attenzionate, in quanto la gran parte della somma attiene alla gestione speciale per finanziamenti da parte dello Stato e della Regione per contributi finanziari erogati al fine di realizzare interventi edilizi sul patrimonio immobiliare gestito.

CONCLUSIONI

Il collegio rileva:

- la corretta esposizione in bilancio delle attività e passività;
- l'osservanza dei principi e delle norme di contabilità nella redazione del documento e la conformità al regolamento;
- la corretta tenuta delle scritture contabili da parte degli uffici amministrativi;

Considerate le osservazioni e le indicazioni effettuate nella presente relazione, il collegio a proprio giudizio, ritiene che il bilancio consuntivo 2013 risulta non viziato da errori significativi e nel suo complesso attendibile e conforme alle norme.

Per quanto precede, il collegio dei revisori, non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31/12/2013 e pertanto esprime parere favorevole.

Alle ore 14,00 del 14/07/2014 vengono terminate le operazioni previa stesura del presente verbale composto da n°5 pagine.

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Giovanni Masci

Marco Paris

Paola Bernoni