

**AMMINISTRAZIONE
ABITAZIONI ECONOMICHE**



COMUNE DI SORENCO

MUNICIPIO

MM No. 1169 del 1° aprile 2015

accompagnante il conto consuntivo 2014 dell'Amministrazione Abitazioni Economiche

Onorevole signor Presidente,
Onorevoli signori Consiglieri,

sottoponiamo al vostro esame e alla vostra approvazione il conto consuntivo 2014 dell'AAE che presenta i seguenti risultati riassuntivi:

	consuntivo 2014	preventivo 2014	variazione		consuntivo 2013
			in Fr.	in %	
Ricavi	201'471.40	211'620.00	-10'148.60	-4.80	212'400.75
Costi	107'157.58	101'020.00	6'137.58	6.08	100'603.40
Ammortamenti	37'770.00	38'400.00	-630.00	-1.64	36'900.00
Totale costi	144'927.58	139'420.00	5'507.58	3.95	137'503.40
Avanzo d'esercizio	<u>56'543.82</u>	72'200.00	-15'656.18	-21.68	<u>74'897.35</u>

1. Gestione corrente

L'andamento generale dell'esercizio, per quanto riguarda i principali movimenti contabili dell'azienda, ricalca in modo abbastanza fedele gli esercizi precedenti mantenendo una buona corrispondenza nei confronti dei preventivi. Trattasi di una situazione abbastanza ovvia se si tiene conto della complessivamente modesta entità dei movimenti contabili e della natura piuttosto statica della struttura.

Il 2014 è stato caratterizzato dal cambiamento di ben due locatari, circostanza eccezionale che ha originato dei costi imprevisti per gli interventi di piccola manutenzione degli appartamenti, rispettivamente una flessione delle entrate per pigioni data in particolare dal tempo in cui gli alloggi hanno dovuto rimanere liberi per consentire l'esecuzione dei lavori.

Costi

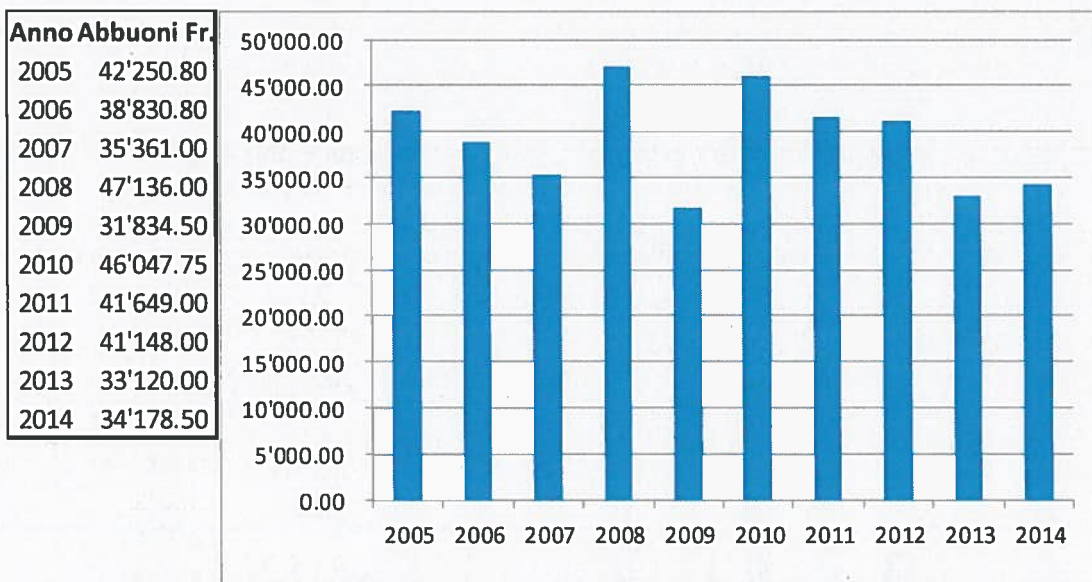
Il complesso dei costi d'esercizio (esclusi gli ammortamenti) risulta superiore a quanto preventivato in ragione del 6% circa, aliquota che corrisponde in cifre assolute a ca. Fr. 6'200.-.

La differenza più rilevante rispetto al preventivo si riscontra alla voce manutenzione ordinaria (+ ca. Fr. 15'400) generata in modo particolare da lavori di ritinteggiamento e sistemazione della pavimentazione in due appartamenti in cui vi è stato un cambio di inquilini nel corso dell'anno.

D'altra parte si segnala una minor spesa proporzionalmente significativa per il combustibile da riscaldamento grazie alla nuova, efficiente, caldaia.

La voce "sussidi su pigioni (abbuoni)" è soggetta a relative fluttuazioni, non prevedibili, in quanto condizionata dalla situazione economica degli inquilini.

Come di consueto riproduciamo di seguito la rappresentazione grafica relativa all'andamento di questa importante voce alle uscite.



Ricavi

Per quanto riguarda i ricavi, si segnala in particolare una lieve flessione alla voce locazione appartamenti. I due appartamenti di cui sopra sono infatti rimasti sfitti nel periodo necessario per effettuare i lavori di sistemazione di cui accennato pocanzi.

2. Investimenti e controllo crediti

Il 2014 non è stato interessato da alcun investimento.

Conformemente a quanto stabilito dal Consiglio comunale in occasione dell'approvazione del consuntivo 2013, si propone di voler destinare l'avanzo d'esercizio a favore della Cassa comunale.

A piena disposizione per ulteriori necessità di informazione, vi invitiamo a voler decidere come all'accluso dispositivo.

Con ogni ossequio.

Sorenco, 1° aprile 2015
Ris. Mun. No. 117/15

Per il Municipio:
Il Sindaco:
(Antonella Meuli)
Il Segretario:
(Arnaldo Bernasconi)

3. Dispositivo di risoluzione

Il Consiglio comunale di Sorengo,

visto il messaggio municipale No 1169 del 1° aprile 2015 compagnante i conti consuntivi 2014 dell'amministrazione abitazioni economiche;
visto il rapporto della Commissione della gestione del

d e c i d e:

1. Il consuntivo 2014 dell'amministrazione abitazioni economiche è approvato.
2. L'avanzo d'esercizio di Fr. 56'543.82 è destinato a favore della Cassa comunale.

Per il Consiglio Comunale:

Gli Scrutatori:

Il Presidente:

La Segretaria:

GESTIONE CORRENTE

	Consuntivo 2014		Preventivo 2014		Consuntivo 2013	
	Spese	Ricavi	Spese	Ricavi	Spese	Ricavi
0 Amministr. Abitazioni Economiche netto ricavi	144'927.58 56'543.82	201'471.40	139'420.00 72'200.00	211'620.00	137'503.40 74'897.35	212'400.75
TOTALE SPESE E RICAVI PREVISIONE D'ESERCIZIO RISULTATO D'ESERCIZIO TOTALI	144'927.58 56'543.82 201'471.40	201'471.40	139'420.00 72'200.00 211'620.00	211'620.00	137'503.40 74'897.35 212'400.75	212'400.75

GESTIONE CORRENTE**0 Amministr. Abitazioni Economiche**

	CONSUNTIVO 2014		Preventivo 2014		Consuntivo 2013	
	Spese	Ricavi	Spese	Ricavi	Spese	Ricavi
000						
SPESE CORRENTI						
000.301.01 Stipendi personale/portineria	4'800.00		4'800.00		4'800.00	
000.303.01 Contr. AVS/AI/IPG/AF/AD	424.50		400.00		424.50	
000.305.01 Assic. infortuni e malattia	78.05		20.00		77.70	
000.312.01 Energia elettrica	2'056.75		2'500.00		1'965.30	
000.312.02 Acqua potabile	2'098.30		2'500.00		2'307.10	
000.312.03 Gas	12'846.90		19'000.00		14'564.25	
000.314.01 Manutenzione ordinaria	25'412.93		10'000.00		8'844.55	
000.315.01 Manutenzione installazioni	6'851.75		8'000.00		20'447.05	
000.318.01 Premi per assicurazioni	3'693.00		3'000.00		2'325.95	
000.318.02 Indennità amministrativa	9'000.00		9'000.00		6'000.00	
000.318.03 Tassa fognatura	1'435.95		2'000.00		1'636.40	
000.318.04 TV-Radio via cavo	2'984.95		3'500.00		2'794.60	
000.318.06 Tassa rifiuti	1'296.00		1'300.00		1'296.00	
000.323.01 Interessi c/c Comune						
000.330.01 Ammortamenti	37'770.00		38'400.00		36'900.00	
000.330.02 Perdite su affitti	34'178.50		35'000.00		33'120.00	
000.366.01 Sussidi su pignoni (abbuoni)						
RICAVI CORRENTI						
000.421.01 Interessi c/c Comune		2'844.40		3'400.00		2'779.70
000.423.01 Locazione appartamenti		144'715.00		149'400.00		149'400.00
000.423.02 Locazione autorimesse		6'120.00		6'120.00		6'120.00
000.423.03 Locazione posteggi		2'800.00		4'200.00		3'800.00
000.423.04 Locazione Swisscom		12'000.00		12'000.00		12'000.00
000.436.01 Ricupero spese		29'611.20		34'000.00		35'971.05
000.436.02 Lavatrice e asciugatrice		2'520.00		2'500.00		2'330.00
000.436.03 Rimborsi da assicurazioni		860.80				

GESTIONE CORRENTE

	Consuntivo 2014		Preventivo 2014		Consuntivo 2013	
	Spese	Ricavi	Spese	Ricavi	Spese	Ricavi
Totale ricavi correnti		201'471.40		211'620.00		212'400.75
Totale spese correnti	144'927.58		139'420.00		137'503.40	
Saldo	56'543.82		72'200.00		74'897.35	

RIASSUNTO		Sostanza iniziale 01.01.2014	Variazione		Sostanza finale 31.12.2014
			aumento	diminuzione	
	ATTIVO	956'341.05	319'367.85	337'086.03	938'622.87
	<i>BENI PATRIMONIALI</i>	956'341.05	319'367.85	337'086.03	938'622.87
11	CREDITI	306'662.03	316'250.55	293'661.18	329'251.40
12	INVESTIMENTI IN BENI PATRIMONIALI	644'024.17		37'770.00	606'254.17
13	TRANSITORI ATTIVI	5'654.85	3'117.30	5'654.85	3'117.30
	PASSIVO	956'341.05	61'174.62	78'892.80	938'622.87
	<i>CAPITALE DI TERZI</i>	4'125.45	4'630.80	3'995.45	4'760.80
20	IMPEGNI CORRENTI	155.00	105.00		260.00
22	DEBITI A MEDIO ED A LUNGO TERMINE				
25	TRANSITORI PASSIVI	3'970.45	4'525.80	3'995.45	4'500.80
	<i>FINANZIAMENTI SPECIALI</i>	520'172.35			520'172.35
28	IMPEGNI VERSO FINANZIAMENTI SPECIALI	520'172.35			520'172.35
	<i>CAPITALE PROPRIO</i>	432'043.25	56'543.82	74'897.35	413'689.72
29	CAPITALE PROPRIO	432'043.25	56'543.82	74'897.35	413'689.72

	Sostanza iniziale 01.01.2014	Variazione aumento	diminuzione	Sostanza finale 31.12.2014
ATTIVO	956'341.05	319'367.85	337'086.03	938'622.87
<i>BENI PATRIMONIALI</i>	956'341.05	319'367.85	337'086.03	938'622.87
CREDITI	306'662.03	316'250.55	293'661.18	329'251.40
c/c Comune	305'393.48	163'753.50	141'143.68	328'003.30
Debitori per affitti e spese	1'268.55	152'497.05	152'517.50	1'248.10
INVESTIMENTI IN BENI PATRIMONIALI	644'024.17		37'770.00	606'254.17
Immobile	558'087.12		30'000.00	528'087.12
Sost. tapparelle e serramenti	3'932.70		400.00	3'532.70
Centrale termica	33'706.75		3'370.00	30'336.75
Rifacimento del piazzale	18'722.60		950.00	17'772.60
Ammodernamento impianto ascensore	29'575.00		3'050.00	26'525.00
TRANSITORI ATTIVI	5'654.85	3'117.30	5'654.85	3'117.30
Assicurazioni				
Altri transitori attivi	5'654.85	3'117.30	5'654.85	3'117.30

	Sostanza iniziale 01.01.2014	Variazione aumento	Variazione diminuzione	Sostanza finale 31.12.2014
PASSIVO	956'341.05	61'174.62	78'892.80	938'622.87
<i>CAPITALE DI TERZI</i>	4'125.45	4'630.80	3'995.45	4'760.80
IMPEGNI CORRENTI	155.00	105.00		260.00
20 Depositi di garanzia 206.01 c/c Comune	155.00	105.00		260.00
DEBITI A MEDIO ED A LUNGO TERMINE				
22 Prestiti ipotecari				
220.00				
TRANSITORI PASSIVI	3'970.45	4'525.80	3'995.45	4'500.80
25 Interessi				
250.00 Locazioni e affitti				
251.00 Assicurazioni				
252.00 Altri transitori passivi				
259.00 Partita di giro	3'970.45	4'525.80	3'995.45	4'500.80
259.01				
<i>FINANZIAMENTI SPECIALI</i>	520'172.35			520'172.35
IMPEGNI VERSO FINANZIAMENTI SPECIALI	520'172.35			520'172.35
28 Fondo per la manut.dell'immobile	520'172.35			520'172.35
280.01				
<i>CAPITALE PROPRIO</i>	432'043.25	56'543.82	74'897.35	413'689.72
CAPITALE PROPRIO	432'043.25	56'543.82	74'897.35	413'689.72
29 Valore contabile netto	326'920.00			326'920.00
290.00 Avanzi d'esercizio precedenti	30'225.90			30'225.90
290.01 Avanzo d'esercizio anno gestione	74'897.35	56'543.82	74'897.35	56'543.82
291.00				

	Sostanza iniziale 01.01.2014	Variazione aumento diminuzione	Sostanza finale 31.12.2014
<p>TOTALE ATTIVO</p> <p>TOTALE PASSIVO</p>			<p>938'622.87</p> <p>938'622.87</p>

Tabella ammortamenti per beni ammortizzati secondo art. 12 RGFC - CONSUNTIVO 2014

Beni amministrativi	Valore contabile al 1. gennaio	Ammortamenti			Uscite per investimenti	Entrate per investimenti	Valore contabile al 31.12.
		%	ordinari	supplementari			
12 Investimenti in beni patrimoniali							
123.00 Immobili	558'087.12	5	30'000.00	0.00	0.00	0.00	528'087.12
123.01 Sostituzione persiane e serramenti	3'932.70	10	400.00	0.00	0.00	0.00	3'532.70
123.02 Centrale termica	33'706.75	10	3'370.00	0.00	0.00	0.00	30'336.75
123.03 Pavimentazione piazzale	18'722.60	5	950.00	0.00	0.00	0.00	17'772.60
123.04 Ammodernamento impianto ascensore	29'575.00	10	3'050.00	0.00	0.00	0.00	26'525.00
Totali	644'024.17	6%	37'770.00	0.00	0.00	0.00	606'254.17
Totale complessivo ammortamenti			37'770.00				
Tasso d'ammortamento medio						6%	



Lodevole Municipio
del Comune di Sorengo
6924 Sorengo

Mendrisio, 14 aprile 2015/CG

Gentile Signora Sindaco
Egregi Signori Municipali

Conformemente al mandato conferitoci abbiamo verificato i conti consuntivi 2014 dell'Amministrazione abitazioni economiche del vostro Comune.

Il Municipio è responsabile dell'allestimento del conto consuntivo, mentre il nostro compito consiste nella sua verifica. Confermiamo di adempiere i requisiti legali relativi all'abilitazione professionale e all'indipendenza.

La nostra verifica è stata effettuata conformemente alla direttiva di applicazione della SEL dell'art. 171a cpv. 2 e 4 LOC ed agli Standard svizzeri di revisione, i quali richiedono che la stessa venga pianificata ed effettuata in maniera tale che anomalie significative nel conto consuntivo possano essere identificate con un grado di sicurezza accettabile. Confermiamo di disporre della necessaria abilitazione ai sensi della Legge federale sull'abilitazione e sorveglianza dei revisori. Abbiamo verificato le posizioni e le informazioni del conto consuntivo mediante procedure analitiche e di verifica a campione. Abbiamo inoltre giudicato l'applicazione dei principi determinanti, le decisioni significative in materia di valutazione, nonché la presentazione del conto consuntivo nel suo insieme. Siamo dell'avviso che la nostra verifica costituisca una base sufficiente per la presente nostra opinione.

A nostro giudizio la contabilità ed il conto consuntivo sono conformi alle disposizioni legali.

Raccomandiamo pertanto l'approvazione formale degli allegati conti consuntivi.

INTERFIDA REVISIONI E CONSULENZE SA

Claudio Crivelli
Revisore responsabile

Christian Grisoni