

**AMMINISTRAZIONE
ABITAZIONI ECONOMICHE**



COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

MM No. 1228 del 18 aprile 2018
accompagnante il conto consuntivo 2017 dell'Amministrazione Abitazioni Economiche

Onorevole signora Presidente,
Onorevoli signori Consiglieri,

sottoponiamo al vostro esame e alla vostra approvazione il conto consuntivo 2017 dell'AAE che presenta i seguenti risultati riassuntivi:

	consuntivo 2017	preventivo 2017	variazione		consuntivo 2016
			in Fr.	in %	
Ricavi	203'958.50	210'420.00	-6'461.50	-3.07	205'083.50
Costi	106'209.84	113'170.00	-6'960.16	-6.15	104'995.35
Ammortamenti	31'500.00	31'500.00	0.00	0.00	33'300.00
Totale costi	137'709.84	144'670.00	-6'960.16	-4.81	138'295.35
Avanzo d'esercizio	<u>66'248.66</u>	65'750.00	498.66	0.76	<u>66'788.15</u>

1. Gestione corrente

Anche nel corso del 2017 si è verificato un cambiamento di inquilini che ha dato origine ad un lieve minor esborso per abbuoni.

Si ricorda che il riconoscimento di questa facilitazione è subordinato ad altre prestazioni sociali, quali in specie le prestazioni complementari dell'AVS/AI, e subentra unicamente nella misura in cui le spese per l'alloggio dovessero superare i limiti stabiliti dalla relativa legislazione.

Gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile e delle relative installazioni, non si sono rivelati complessivamente molto lontani dal preventivo accusando un modesto superamento. Il maggior costo di manutenzione dell'immobile è stato occasionato dall'installazione di maniglie e chiusure di sicurezza (antipanico) nei vani comuni. Si è inoltre provveduto a ritinteggiare ed alla sostituzione di alcuni elettrodomestici in un appartamento in occasione del cambiamento di inquilino.

I maggiori costi sono stati compensati da un risparmio sulla bolletta del gas e dalla già citata leggera flessione dei sussidi a favore degli inquilini.

Queste, in sintesi, le ragioni di un avanzo d'esercizio in linea con quanto preventivato.

Costi

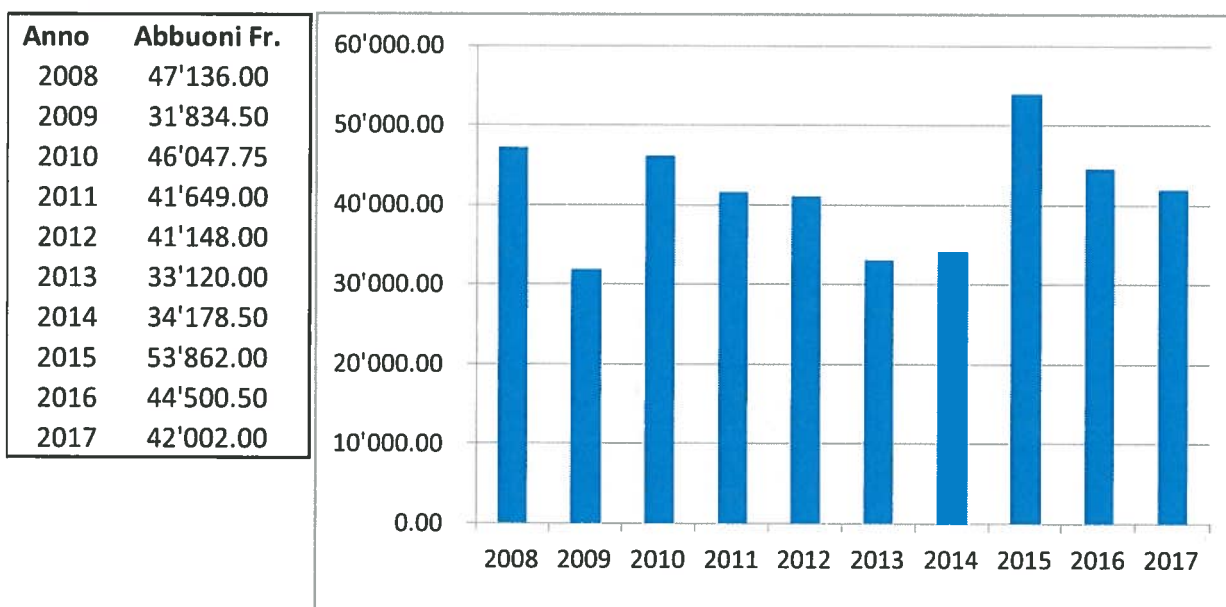
Il complesso dei costi d'esercizio (esclusi gli ammortamenti) risulta inferiore alle previsioni in ragione del 6.15% pari, in cifre assolute, a ca. Fr. 6'900.-.

Come detto la differenza è originata in massima parte dalla minore uscita per il gas e ed in misura più limitata dai costi per sussidi.

Altre piccole differenze in più o in meno sul complesso delle spese si compensano vicendevolmente. Al proposito si rinvia direttamente all'esame del dettaglio conti.

Come di consueto riproduciamo di seguito la rappresentazione grafica relativa all'andamento dell'erogazione dei sussidi su pigioni (abbuoni).

Trattasi di un conto soggetto a relative fluttuazioni, non prevedibili, in quanto condizionate dalla situazione economica degli inquilini come pure da eventuali cambiamenti di locatari.



Ricavi

Per quanto riguarda i ricavi si denota una leggera flessione alla voce "locazione appartamenti" causata dal breve periodo di sfitto necessario per i lavori di manutenzione ordinaria di un appartamento.

Come lo scorso anno si riscontra anche un minor recupero di spese accessorie (rispetto al preventivo) da risalire ad una minor spesa per gas da riscaldamento

2. Investimenti e controllo crediti

L'esercizio 2017 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 anche l'avanzo d'esercizio 2017 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.

Per il Municipio:

Il Sindaco:
(Antonella Meuli)

Il Segretario:
(Arnaldo Bernasconi)



Sorengo, 18 aprile 2018
Ris. Mun. No. 133/18

3. Dispositivo di risoluzione

Il Consiglio comunale di Sorengo,

visto il messaggio municipale No. 1228 del 18 aprile 2018 accompagnante i conti consuntivi 2017 dell'Amministrazione Abitazioni Economiche;
visto il rapporto della Commissione della gestione del

d e c i d e:

1. Il consuntivo 2017 dell'amministrazione abitazioni economiche è approvato.
2. L'avanzo d'esercizio di Fr. 66'248.66 è destinato a favore della Cassa comunale.

Per il Consiglio Comunale:

Gli Scrutatori:

La Presidente:

La Segretaria:

	Consuntivo 2017		Preventivo 2017		Consuntivo 2016	
	Spese	Ricavi	Spese	Ricavi	Spese	Ricavi
GESTIONE CORRENTE						
0 Amministr. Abitazioni Economiche netto ricavi	137'709.84 66'248.66	203'958.50	144'670.00 65'750.00	210'420.00	138'295.35 66'788.15	205'083.50
TOTALE SPESE E RICAVI	137'709.84	203'958.50	144'670.00 65'750.00	210'420.00	138'295.35	205'083.50
PREVISIONE D'ESERCIZIO	66'248.66				66'788.15	
RISULTATO D'ESERCIZIO	203'958.50	203'958.50	210'420.00	210'420.00	205'083.50	205'083.50
TOTALI						

		Consuntivo 2017		Preventivo 2017		Consuntivo 2016	
		Spese	Ricavi	Spese	Ricavi	Spese	Ricavi
0	Amministr. Abitazioni Economiche						
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	423.70		420.00		423.30	
000.305.01	Assic. infortuni e malattia	15.90		50.00		16.15	
000.312.01	Energia elettrica	1'701.15		2'200.00		1'412.80	
000.312.02	Acqua potabile	1'864.50		2'500.00		1'943.50	
000.312.03	Gas	10'557.10		15'000.00		12'463.00	
000.314.01	Manutenzione ordinaria	20'996.59		15'000.00		12'624.99	
000.315.01	Manutenzione installazioni	4'390.60		8'000.00		7'103.61	
000.318.01	Premi per assicurazioni	3'603.75		3'700.00		3'617.85	
000.318.02	Indennità amministrativa	9'000.00		9'000.00		9'000.00	
000.318.03	Tassa fognatura	1'807.90		2'000.00		1'931.05	
000.318.04	TV-Radio via cavo	3'102.65		3'500.00		3'214.60	
000.318.06	Tassa rifiuti	1'944.00		2'000.00		1'944.00	
000.323.01	Interessi c/c Comune						
000.330.01	Ammortamenti	31'500.00		31'500.00		33'300.00	
000.330.02	Perdite su affitti						
000.366.01	Sussidi su pigioni (abbuoni)	42'002.00		45'000.00		44'500.50	
	RICAVI CORRENTI						
000.421.01	Interessi c/c Comune		3'004.30		2'800.00		2'714.35
000.423.01	Locazione appartamenti		148'240.00		149'400.00		147'600.00
000.423.02	Locazione autorimesse		6'120.00		6'120.00		6'120.00
000.423.03	Locazione posteggi		3'750.00		3'600.00		3'100.00
000.423.04	Locazione Swisscom		12'000.00		12'000.00		12'000.00
000.436.01	Ricupero spese		29'074.20		34'000.00		31'719.15
000.436.02	Lavatrice e asciugatrice		1'770.00		2'500.00		1'740.00
000.436.03	Rimborsi da assicurazioni						90.00

GESTIONE CORRENTE

	Consuntivo 2017		Preventivo 2017		Consuntivo 2016	
	Spese	Ricavi	Spese	Ricavi	Spese	Ricavi
<i>Totale ricavi correnti</i>		203'958.50		210'420.00		205'083.50
<i>Totale spese correnti</i>	137'709.84		144'670.00		138'295.35	
Saldo	66'248.66		65'750.00		66'788.15	

RIASSUNTO		Sostanza iniziale 01.01.2017	Variazione aumento diminuzione		Sostanza finale 31.12.2017
	ATTIVO	860'801.62	305'461.00	307'027.34	859'235.28
	BENI PATRIMONIALI	860'801.62	305'461.00	307'027.34	859'235.28
11	CREDITI	316'194.65	300'276.95	272'172.99	344'298.61
12	INVESTIMENTI IN BENI PATRIMONIALI	537'954.17	5'184.05	31'500.00	506'454.17
13	TRANSITORI ATTIVI	6'652.80		3'354.35	8'482.50
	PASSIVO	860'801.62	69'621.26	71'187.60	859'235.28
	CAPITALE DI TERZI	4'594.55	3'372.60	4'399.45	3'567.70
20	IMPEGNI CORRENTI	220.00	100.00		320.00
22	DEBITI A MEDIO ED A LUNGO TERMINE				
25	TRANSITORI PASSIVI	4'374.55	3'272.60	4'399.45	3'247.70
	FINANZIAMENTI SPECIALI	432'273.02			432'273.02
28	IMPEGNI VERSO FINANZIAMENTI SPECIALI	432'273.02			432'273.02
	CAPITALE PROPRIO	423'934.05	66'248.66	66'788.15	423'394.56
29	CAPITALE PROPRIO	423'934.05	66'248.66	66'788.15	423'394.56

	Sostanza iniziale 01.01.2017	Variazione aumento	Variazione diminuzione	Sostanza finale 31.12.2017
ATTIVO	860'801.62	305'461.00	307'027.34	859'235.28
<i>BENI PATRIMONIALI</i>	<i>860'801.62</i>	<i>305'461.00</i>	<i>307'027.34</i>	<i>859'235.28</i>
CREDITI	316'194.65	300'276.95	272'172.99	344'298.61
c/c Comune	315'092.95	156'393.55	131'602.99	339'883.51
Debitori per affitti e spese	1'101.70	143'883.40	140'570.00	4'415.10
INVESTIMENTI IN BENI PATRIMONIALI	537'954.17		31'500.00	506'454.17
Immobile	473'087.12		25'800.00	447'287.12
Sost. tapparelle e serramenti	2'852.70		285.00	2'567.70
Centrale termica	24'551.75		2'455.00	22'096.75
Rifacimento del piazzale	16'022.60		815.00	15'207.60
Ammodernamento impianto ascensore	21'440.00		2'145.00	19'295.00
TRANSITORI ATTIVI	6'652.80	5'184.05	3'354.35	8'482.50
Assicurazioni				
Altri transitori attivi	2'336.85	5'184.05	2'336.85	5'184.05
"Sole per tutti"	4'315.95		1'017.50	3'298.45

	Sostanza iniziale 01.01.2017	Variazione aumento	Variazione diminuzione	Sostanza finale 31.12.2017
PASSIVO	860'801.62	69'621.26	71'187.60	859'235.28
<i>CAPITALE DI TERZI</i>	<i>4'594.55</i>	<i>3'372.60</i>	<i>4'399.45</i>	<i>3'567.70</i>
20 IMPEGNI CORRENTI	220.00	100.00		320.00
201.01 Depositi di garanzia 206.01 c/c Comune	220.00	100.00		320.00
22 DEBITI A MEDIO ED A LUNGO TERMINE				
220.00 Prestiti ipotecari				
25 TRANSITORI PASSIVI	4'374.55	3'272.60	4'399.45	3'247.70
250.00 Interessi				
251.00 Locazioni e affitti				
252.00 Assicurazioni				
259.00 Altri transitori passivi	4'374.55	3'272.60	4'399.45	3'247.70
259.01 Partita di giro				
<i>FINANZIAMENTI SPECIALI</i>	<i>432'273.02</i>			<i>432'273.02</i>
28 IMPEGNI VERSO FINANZIAMENTI SPECIALI	432'273.02			432'273.02
280.01 Fondo per la manut.dell'immobile	432'273.02			432'273.02
<i>CAPITALE PROPRIO</i>	<i>423'934.05</i>	<i>66'248.66</i>	<i>66'788.15</i>	<i>423'394.56</i>
29 <i>CAPITALE PROPRIO</i>	423'934.05	66'248.66	66'788.15	423'394.56
290.00 Valore contabile netto	326'920.00			326'920.00
290.01 Avanzi d'esercizio precedenti	30'225.90			30'225.90
291.00 Avanzo d'esercizio anno gestione	66'788.15	66'248.66	66'788.15	66'248.66

	Sostanza iniziale 01.01.2017	Variazione aumento diminuzione	Sostanza finale 31.12.2017
TOTALE ATTIVO			859'235.28
TOTALE PASSIVO			859'235.28

Tabella ammortamenti per beni ammortizzati secondo art. 12 RGFC - CONSUNTIVO 2017

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	473'087.12	5	25'800.00	0.00	0.00	0.00	447'287.12
123.01 Sostituzione persiane e serramenti	2'852.70	10	285.00	0.00	0.00	0.00	2'567.70
123.02 Centrale termica	24'551.75	10	2'455.00	0.00	0.00	0.00	22'096.75
123.03 Pavimentazione piazzale	16'022.60	5	815.00	0.00	0.00	0.00	15'207.60
123.04 Ammodernamento impianto ascensore	21'440.00	10	2'145.00	0.00	0.00	0.00	19'295.00
Totali	537'954.17	6%	31'500.00	0.00	0.00	0.00	506'454.17
Totale complessivo ammortamenti			31'500.00				
Tasso d'ammortamento medio							6%

Rapporto di revisione dell'Amministrazione Abitazioni Economiche

Del Comune di Sorengo

Relazione dell'ufficio di revisione sul conto consuntivo

Conformemente al mandato conferitoci abbiamo svolto la revisione dell'annesso conto consuntivo dell'Amministrazione Abitazioni Economiche del Comune di Sorengo, costituito da bilancio patrimoniale, conto gestione corrente e conto d'investimento, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017. Confermiamo di adempiere i requisiti legali relativi all'abilitazione professionale secondo la Legge sui revisori (LSR) e all'indipendenza.

Responsabilità del Municipio

Il Municipio è responsabile dell'allestimento del conto consuntivo in conformità alle disposizioni legali cantonali. Questa responsabilità comprende la concezione, l'implementazione e il mantenimento di un sistema di controllo interno relativamente all'allestimento di un conto consuntivo che sia esente da anomalie significative imputabili a frodi o errori. Il Municipio è inoltre responsabile della scelta e dell'applicazione di appropriate norme contabili, nonché dell'esecuzione di stime adeguate.

Responsabilità del Revisore

La nostra responsabilità consiste nell'esprimere un giudizio sul conto consuntivo sulla base della nostra revisione. Abbiamo svolto la nostra revisione conformemente alle disposizioni legali e alla direttiva di applicazione della SEL dell'art. 171a cpv. 2 e 5 LOC. Tali disposizioni richiedono di pianificare e svolgere la revisione in maniera tale da ottenere una ragionevole sicurezza che il conto consuntivo non contenga anomalie significative.

Una revisione comprende lo svolgimento di procedure di revisione volte a ottenere elementi probativi per i valori e le informazioni contenuti nel conto consuntivo. La scelta delle procedure di revisione compete al giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi che il conto consuntivo contenga anomalie significative imputabili a frodi o errori. Nella valutazione di questi rischi il revisore tiene conto del sistema di controllo interno nella misura in cui esso è rilevante per l'allestimento del conto consuntivo, allo scopo di definire le procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sulla efficacia del sistema di un controllo interno. La revisione comprende inoltre la valutazione dell'adeguatezza delle norme contabili adottate, della plausibilità delle stime contabili effettuate, nonché un apprezzamento della presentazione del conto consuntivo nel suo complesso. Riteniamo che gli elementi probativi da noi ottenuti costituiscano una base sufficiente e appropriata su cui fondare il nostro giudizio.

Giudizio di revisione

A nostro giudizio, il conto consuntivo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è conforme alle disposizioni legali.

Corrado Solcà
Perito revisore abilitato
Revisore responsabile

Giedre Montagnani
Perito revisore abilitato

Chiasso, 18.04.2018