

**AMMINISTRAZIONE  
ABITAZIONI ECONOMICHE**



# COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

MM No. 1317 del 23 marzo 2022

accompagnante il conto consuntivo 2021 dell'Amministrazione Abitazioni Economiche

Onorevole signor Presidente,  
Onorevoli signori Consiglieri,

sottoponiamo al vostro esame e alla vostra approvazione il conto consuntivo 2021 dell'AAE che presenta i seguenti risultati riassuntivi:

	consuntivo 2021	preventivo 2021	variazione		consuntivo 2020
			in Fr.	in %	
Ricavi	208'782.85	210'220.00	-1'437.15	-0.68	203'314.55
Costi	98'787.53	94'370.00	4'417.53	4.68	116'622.37
Ammortamenti	23'800.00	23'800.00	0.00	0.00	26'000.00
Totale costi	122'587.53	118'170.00	4'417.53	3.74	142'622.37
<b>Avanzo d'esercizio</b>	<b><u>86'195.32</u></b>	<b><u>92'050.00</u></b>	<b>-5'854.68</b>	<b>-6.36</b>	<b><u>60'692.18</u></b>

## 1. Gestione corrente

Non vi sono voci di particolare rilievo da segnalare per la gestione corrente del 2021 che si è conclusa praticamente in linea con il preventivo stilato. Ricavi solo leggermente inferiori e un aumento contenuto dei costi dovuto principalmente all'aumento degli abbuoni su pigioni, che ricordiamo è commisurato al reddito imponibile e subordinato ad altre prestazioni sociali.

### Costi

Il complesso dei costi d'esercizio (esclusi gli ammortamenti) risulta superiore alle previsioni in ragione del 4.68% pari a ca. Fr. 4'400.-.

Trattasi di un importo adeguato in rapporto al volume di bilancio.

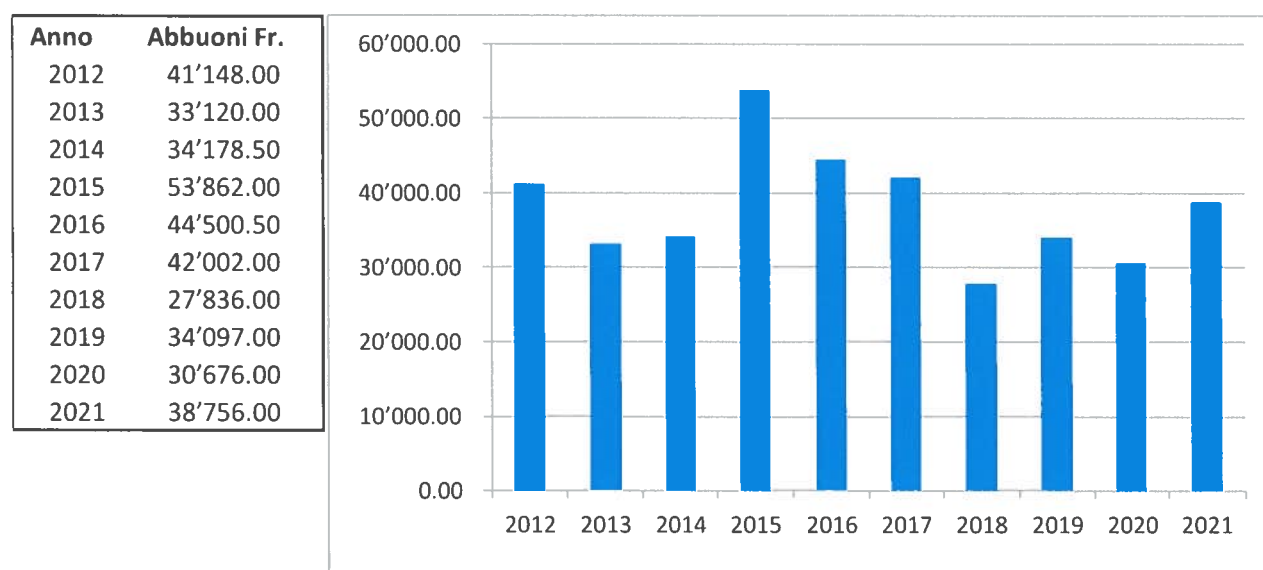
La differenza è originata sostanzialmente da maggiori costi di energia elettrica (vedi sotto) e un aumento dei sussidi sulle pigioni.

Come già avvenuto lo scorso anno segnaliamo la rilevante maggior registrazione per energia elettrica (rispetto al preventivo), che non corrisponde ad un maggior consumo. Trattasi infatti della conseguenza della messa in funzione del nuovo impianto di produzione di energia elettrica mediante pannelli fotovoltaici installati sul tetto.

Contrariamente al passato, in cui l'energia fornita agli appartamenti veniva fatturata da AIL direttamente agli inquilini, l'intera fornitura di AIL viene fatturata al Comune che la ridistribuisce unitamente all'energia autogenerata.

La maggior uscita è pertanto compensata dalla fatturazione del consumo agli inquilini nonché dalla rivendita dell'eccedenza alle AIL SA.

Come di consueto riproduciamo di seguito la rappresentazione grafica relativa all'andamento della mediamente più consistente voce alle uscite costituita dagli abbuoni sulle pigioni.



## Ricavi

Aumento nella locazione degli appartamenti rispetto allo scorso risultante dalla riduzione di sfitto degli appartamenti.

I ricavi complessivi sono in linea con quanto preventivato.

## **2. Investimenti e controllo crediti**

Durante l'esercizio 2021 vi è stata un'ultima uscita inerente al Messaggio municipale No. 1253 del 1° aprile 2019 per un credito di complessivi Fr. 320'000 per opere di ristrutturazione / aggiornamento normativo dell'edificio AAE e posa di un impianto fotovoltaico. Sono stati inoltre incassati Fr. 9'798 quale incentivo federale per piccoli impianti fotovoltaici da parte della Pronovo SA.

Il conto è chiuso.

L'avanzo risultante di Fr. 6'238 è stato restituito al Fondo per la manutenzione dell'immobile, che, rispetto al 31 dicembre 2020 risulta aumentato al 31.12.2021 del corrispettivo importo che va a sommarsi al versamento di Fr. 5'692.18 deciso dal Consiglio Comunale in ambito dell'approvazione del consuntivo 2020.

### 3. Conclusione e proposta di destinazione dell'avanzo d'esercizio

In considerazione del risultato d'esercizio positivo si propone anche quest'anno di destinare al fondo la parte del risultato d'esercizio eccedente a quanto inserito nei preventivi del Comune 2022, e meglio Fr. 80'000.- a favore del Comune e Fr. 6'195.32 a favore del fondo per la manutenzione straordinaria dell'immobile<sup>1</sup>.

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 Mezzini)      Il Segretario: (Arnaldo Bernasconi)



The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for the Mayor, Antonella Mezzini, and the signature on the right is for the Secretary, Arnaldo Bernasconi. In the center, there is a blue circular official stamp of the Comune di Sorengo. The stamp features a central coat of arms with a tree and a sun, surrounded by the text 'COMUNE DI SORENGO'.

Sorengo, 23 marzo 2022  
Ris. Mun. No. 114/22

---

<sup>1</sup>Saldo al 31.12.2020 = Fr. 190'863.07 / Saldo al 31.12.2021 = Fr. 202'793.25

#### 4. Dispositivo di risoluzione

##### Il Consiglio comunale di Sorengo,

visto il messaggio municipale No. 1317 del 23 marzo 2022 accompagnante i conti consuntivi 2021 dell'Amministrazione Abitazioni Economiche;  
visto il rapporto della Commissione della gestione del

#### d e c i d e:

1. Il consuntivo 2021 dell'amministrazione abitazioni economiche è approvato.
2. L'avanzo d'esercizio di Fr. 86'195.32 è destinato per Fr. 80'000, come da preventivo 2022 del Comune, a favore della Cassa comunale e per i rimanenti Fr. 6'195.32 a favore del Fondo per la manutenzione straordinaria dell'immobile.
3. E' dato scarico al Municipio in relazione alla chiusura dei seguenti investimenti:

Riferimento	Oggetto	Credito	Liquidazione	Minor/Maggior uscita
MM 1253	Ristrutt./aggiorn.normativo/posa impianto fotovoltaico	320'000	298'741.65	21'258.35

#### Per il Consiglio Comunale:

Gli Scrutatori:

Il Presidente:

La Segretaria:

**Dettaglio conti gestione corrente**

	Consuntivo 2021		Preventivo 2021		Consuntivo 2020	
	Spese	Ricavi	Spese	Ricavi	Spese	Ricavi
<b>CONTO ECONOMICO</b>						
0 Amministr. Abitazioni Economiche netto ricavi	122'587.53 86'195.32	208'782.85	118'170.00 92'050.00	210'220.00	142'622.37 60'692.18	203'314.55
TOTALE SPESE E RICAVI PREVISIONE D'ESERCIZIO RISULTATO D'ESERCIZIO TOTALI	122'587.53 86'195.32 208'782.85	208'782.85	118'170.00 92'050.00 210'220.00	210'220.00	142'622.37 60'692.18 203'314.55	203'314.55

		Consuntivo 2021		Preventivo 2021		Consuntivo 2020	
		Spese	Ricavi	Spese	Ricavi	Spese	Ricavi
<b>0</b>	<b>Amministr. Abitazioni Economiche</b>						
000							
	<b>SPESE CORRENTI</b>						
000.301.01	Stipendi personale/portineria	5'400.00		5'400.00		4'800.00	
000.303.01	Contr. AVS/AI/IPG/AF/AD	499.75		420.00		501.55	
000.305.01	Assic. infortuni e malattia	180.75		50.00		27.30	
000.312.01	Energia elettrica	4'792.10		1'800.00		4'840.15	
000.312.02	Acqua potabile	1'709.70		2'000.00		1'860.00	
000.312.03	Gas	12'606.60		12'000.00		11'307.00	
000.314.01	Manutenzione ordinaria	15'881.23		15'000.00		39'196.97	
000.315.01	Manutenzione installazioni	3'774.60		8'000.00		7'610.20	
000.318.01	Premi per assicurazioni	3'648.55		3'700.00		3'650.05	
000.318.02	Indennità amministrativa	9'000.00		9'000.00		9'000.00	
000.318.03	Tassa fognatura	1'580.60		2'000.00		1'796.45	
000.318.04	TV-Radio via cavo	957.65		2'000.00		1'356.70	
000.318.06	Tassa rifiuti						
000.323.01	Interessi c/c Comune						
000.330.01	Ammortamenti	23'800.00		23'800.00		26'000.00	
000.330.02	Perdite su affitti						
000.366.01	Sussidi su pigioni (abbuoni)	38'756.00		33'000.00		30'676.00	
	<b>RICAVI CORRENTI</b>						
000.421.01	Interessi c/c Comune		1'973.41		3'500.00		2'496.60
000.423.01	Locazione appartamenti		150'120.00		149'400.00		145'740.00
000.423.02	Locazione autorimesse		6'120.00		6'120.00		5'950.00
000.423.03	Locazione posteggi		4'900.00		4'200.00		5'200.00
000.423.04	Locazione Swisscom		13'500.00		13'500.00		13'500.00
000.435.01	Vendita energia elettrica		3'565.45		1'500.00		1'251.60
000.436.01	Ricupero spese		27'523.99		30'000.00		26'154.55
000.436.02	Lavatrice e asciugatrice		1'080.00		2'000.00		1'390.00
000.436.03	Rimborsi da assicurazioni						1'631.80

## CONTO ECONOMICO

	Consuntivo 2021		Preventivo 2021		Consuntivo 2020	
	Spese	Ricavi	Spese	Ricavi	Spese	Ricavi
Totale ricavi correnti		208'782.85		210'220.00		203'314.55
Totale spese correnti	122'587.53		118'170.00		142'622.37	
<b>Saldo</b>	<b>86'195.32</b>		92'050.00		60'692.18	



6. Bilancio: sintesi e dettaglio

RIASSUNTO		Sostanza iniziale 01.01.2021	Variazione		Sostanza finale 31.12.2021
			aumento	diminuzione	
	<b>ATTIVO</b>	<b>612'550.25</b>	<b>335'598.20</b>	<b>300'741.23</b>	<b>647'407.22</b>
	BENI PATRIMONIALI	612'550.25	335'598.20	300'741.23	647'407.22
11	CREDITI	183'628.53	321'593.20	263'175.68	242'046.05
12	INVESTIMENTI IN BENI PATRIMONIALI	424'954.17	9'798.00	33'598.00	401'154.17
13	TRANSITORI ATTIVI	3'967.55	4'207.00	3'967.55	4'207.00
	<b>PASSIVO</b>	<b>612'550.25</b>	<b>98'868.75</b>	<b>64'011.78</b>	<b>647'407.22</b>
	CAPITALE DI TERZI	3'849.10	743.25	3'319.60	1'272.75
20	IMPEGNI CORRENTI	555.00	100.00		655.00
22	DEBITI A MEDIO ED A LUNGO TERMINE				
25	TRANSITORI PASSIVI	3'294.10	643.25	3'319.60	617.75
	FINANZIAMENTI SPECIALI	190'863.07	11'930.18		202'793.25
28	IMPEGNI VERSO FINANZIAMENTI SPECIALI	190'863.07	11'930.18		202'793.25
	CAPITALE PROPRIO	417'838.08	86'195.32	60'692.18	443'341.22
29	CAPITALE PROPRIO	417'838.08	86'195.32	60'692.18	443'341.22

	Sostanza iniziale 01.01.2021	Variazione aumento	Variazione diminuzione	Sostanza finale 31.12.2021
<b>ATTIVO</b>	<b>612'550.25</b>	<b>335'598.20</b>	<b>300'741.23</b>	<b>647'407.22</b>
<i>BENI PATRIMONIALI</i>	612'550.25	335'598.20	300'741.23	647'407.22
<b>CREDITI</b>	183'628.53	321'593.20	263'175.68	242'046.05
c/c Comune	182'074.03	176'686.60	119'420.28	239'340.35
Debitori per affitti e spese	1'554.50	144'906.60	143'755.40	2'705.70
<b>INVESTIMENTI IN BENI PATRIMONIALI</b>	424'954.17	9'798.00	33'598.00	401'154.17
Immobile	379'917.12	9'798.00	29'703.00	360'012.12
Sost. tapparelle e serramenti	1'871.70		190.00	1'681.70
Centrale termica	16'108.75		1'615.00	14'493.75
Rifacimento del piazzale	12'992.60		680.00	12'312.60
Ammodernamento impianto ascensore	14'064.00		1'410.00	12'654.00
<b>TRANSITORI ATTIVI</b>	3'967.55	4'207.00	3'967.55	4'207.00
Assicurazioni	831.80		831.80	
Altri transitori attivi	3'135.75	4'207.00	3'135.75	4'207.00
"Sole per tutti"				

	Sostanza iniziale 01.01.2021	Variazione aumento	Variazione diminuzione	Sostanza finale 31.12.2021
<b>PASSIVO</b>	<b>612'550.25</b>	<b>98'868.75</b>	<b>64'011.78</b>	<b>647'407.22</b>
<i>CAPITALE DI TERZI</i>	<i>3'849.10</i>	<i>743.25</i>	<i>3'319.60</i>	<i>1'272.75</i>
<b>20 IMPEGNI CORRENTI</b>	<b>555.00</b>	<b>100.00</b>		<b>655.00</b>
201.01 Depositi di garanzia	555.00	100.00		655.00
206.01 c/c Comune				
<b>22 DEBITI A MEDIO ED A LUNGO TERMINE</b>				
220.00 Prestiti ipotecari				
<b>25 TRANSITORII PASSIVI</b>	<b>3'294.10</b>	<b>643.25</b>	<b>3'319.60</b>	<b>617.75</b>
250.00 Interessi				
251.00 Locazioni e affitti				
252.00 Assicurazioni				
259.00 Altri transitori passivi	3'294.10	643.25	3'319.60	617.75
259.01 Partita di giro				
<i>FINANZIAMENTI SPECIALI</i>	<i>190'863.07</i>	<i>11'930.18</i>		<i>202'793.25</i>
<b>28 IMPEGNI VERSO FINANZIAMENTI SPECIALI</b>	<b>190'863.07</b>	<b>11'930.18</b>		<b>202'793.25</b>
280.01 Fondo per la manut.dell'immobile	190'863.07	11'930.18		202'793.25
<i>CAPITALE PROPRIO</i>	<i>417'838.08</i>	<i>86'195.32</i>	<i>60'692.18</i>	<i>443'341.22</i>
<b>29 CAPITALE PROPRIO</b>	<b>417'838.08</b>	<b>86'195.32</b>	<b>60'692.18</b>	<b>443'341.22</b>
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	60'692.18	86'195.32	60'692.18	86'195.32

	Sostanza iniziale 01.01.2021	Variazione aumento	Variazione diminuzione	Sostanza finale 31.12.2021
TOTALE ATTIVO				647'407.22
TOTALE PASSIVO				647'407.22

## 7. Tabella degli ammortamenti

Tabella ammortamenti per beni ammortizzati secondo art. 12 RGFC - CONSUNTIVO 2021

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	379'917.12	5	19'905.00	0.00	6'238.00	6'238.00	360'012.12
123.01 Sostituzione persiane e serramenti	1'871.70	10	190.00	0.00	0.00	0.00	1'681.70
123.02 Centrale termica	16'108.75	10	1'615.00	0.00	0.00	0.00	14'493.75
123.03 Pavimentazione piazzale	12'992.60	5	680.00	0.00	0.00	0.00	12'312.60
123.04 Ammodernamento impianto ascensore	14'064.00	10	1'410.00	0.00	0.00	0.00	12'654.00
<b>Totali</b>	<b>424'954.17</b>	<b>6%</b>	<b>23'800.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>401'154.17</b>
<b>Totale complessivo ammortamenti</b>							
<b>23'800.00</b>							
<b>Tasso d'ammortamento medio</b>							
<b>6%</b>							

## 8. Conto investimenti

		Consuntivo 2021	
		Spese	Ricavi
<b>INVESTIMENTI</b>			
0	Amministr. Abitazioni Economiche	3'560.00 23'800.00	27'360.00
TOTALE SPESE E RICAVI		3'560.00	27'360.00
PREVISIONE D'ESERCIZIO		23'800.00	
RISULTATO D'ESERCIZIO		27'360.00	27'360.00
TOTALI			

INVESTIMENTI		Credito votato	Data	Spese	Ricavi
0	<b>Amministr. Abitazioni Economiche</b>				
000					
000.506.03	USCITE INVESTIMENTI BENI AMMINISTRATIVI Opere di ristruttur./aggiorn.norm./posa fotovoltaico	320'000.00	28.05.2019	3'560.00	
000.611.01	ENTRATE INVESTIMENTI BENI AMMINISTRATIVI Prelevam.dal fondo manut.immobile			6'238.00	
000.661.01	Incentivo per impianto fotovoltaico				9'798.00
000.681.01	Ammortamenti ordinari				23'800.00

## 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 2021.

#### *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. 179 cpv. 2 e 4 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*

Sulla scorta delle verifiche effettuate e dalle informazioni forniteci possiamo affermare che, la determinazione dello stato patrimoniale e del risultato della gestione corrente dell'amministrazione Abitazioni Economiche del Comune di Sorengo è stata effettuata in modo regolare considerando tutti i fatti di gestione.

#### **Relazioni in base ad altre disposizioni legali**

Confermiamo di adempiere i requisiti legali relativi all'abilitazione professionale secondo la Legge sui revisori (LSR) e all'indipendenza.

CAPIFID SA  


Giedre Montagnani  
*Perito revisore abilitato*

Chiasso, 01.04.2022

- Allegato: consuntivo 2021