



# COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

MM No. 1210 del 23 marzo 2017

**accompagnante il conto consuntivo 2016 dell'Amministrazione Abitazioni Economiche**

Onorevole signora Presidente,  
Onorevoli signori Consiglieri,

sottoponiamo al vostro esame e alla vostra approvazione il conto consuntivo 2016 dell'AAE che presenta i seguenti risultati riassuntivi:

|                           | consuntivo<br>2016      | preventivo<br>2016 | variazione |        | consuntivo<br>2015      |
|---------------------------|-------------------------|--------------------|------------|--------|-------------------------|
|                           |                         |                    | in Fr.     | in %   |                         |
| Ricavi                    | 205'083.50              | 209'820.00         | -4'736.50  | -2.26  | 203'117.70              |
| Costi                     | 104'995.35              | 120'500.00         | -15'504.65 | -12.87 | 124'738.30              |
| Ammortamenti              | 33'300.00               | 33'300.00          | 0.00       | 0.00   | 35'000.00               |
| Totale costi              | 138'295.35              | 153'800.00         | -15'504.65 | -10.08 | 159'738.30              |
| <b>Avanzo d'esercizio</b> | <b><u>66'788.15</u></b> | 56'020.00          | 10'768.15  | 19.22  | <b><u>43'379.40</u></b> |

## 1. Gestione corrente

Anche nel corso del 2016 si è verificato un cambiamento di inquilini che ha dato origine ad un 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 molto lontani dal preventivo, rimanendo comunque in termini inferiori.

Le previsioni includono generalmente valori medi atti a consentire l'esecuzione dei normali lavoretti che si rendono necessari nel corso di un anno, specie nel caso di cambiamenti di locatari.

Queste, in sintesi, le ragioni di un avanzo d'esercizio più favorevole rispetto a quanto preventivato.

## Costi

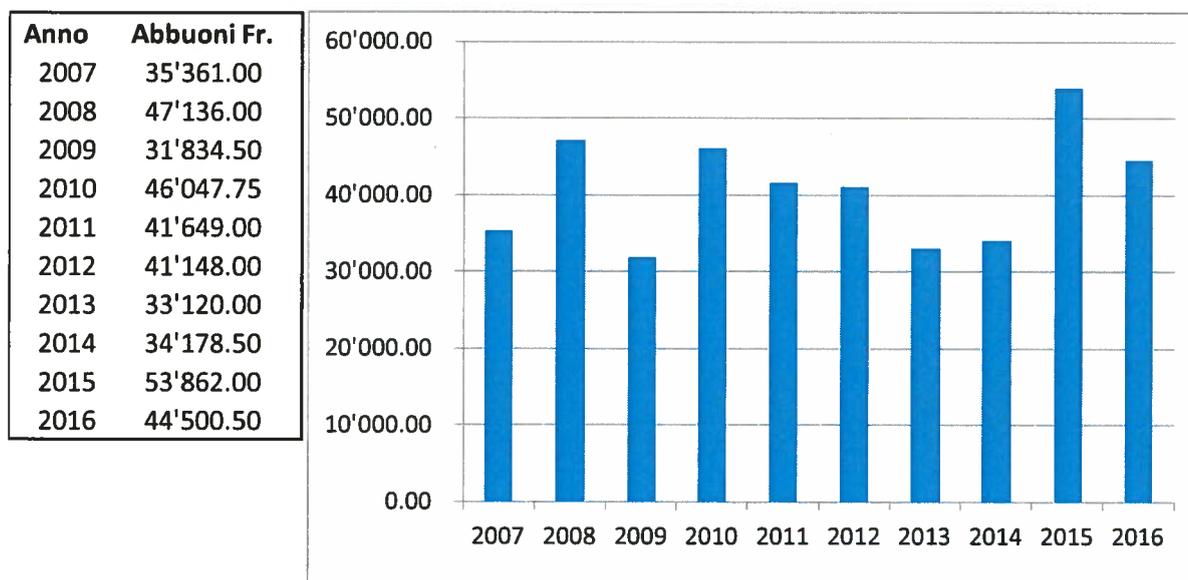
Il complesso dei costi d'esercizio (esclusi gli ammortamenti) risulta inferiore alle previsioni in ragione del 12.9% pari, in cifre assolute, a ca. Fr. 15'500.-.

Come detto la differenza è originata in massima parte dalla minore uscita sugli abbuoni ed in minore misura dai costi di manutenzione.

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 grazie anche agli ultimi inverni particolarmente miti.

## 2. Investimenti e controllo crediti

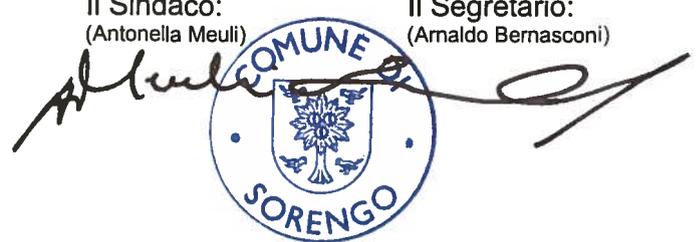
L'esercizio 2016 non è stato interessato da alcun investimento.

Conformemente a quanto stabilito dal Consiglio comunale in occasione dell'approvazione del consuntivo 2013, si propone di voler destinare anche l'avanzo d'esercizio 2016 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)



Sorenngo, 23 marzo 2017  
Ris. Mun. No. 76/17

### **3. Dispositivo di risoluzione**

#### **Il Consiglio comunale di Sorengo,**

visto il messaggio municipale No 1210 del 23 marzo 2017 accompagnante i conti consuntivi 2016 dell'Amministrazione Abitazioni Economiche;  
visto il rapporto della Commissione della gestione del

#### **d e c i d e:**

1. Il consuntivo 2016 dell'amministrazione abitazioni economiche è approvato.
2. L'avanzo d'esercizio di Fr. 66'788.15 è destinato a favore della Cassa comunale.

#### **Per il Consiglio Comunale:**

Gli Scrutatori:

La Presidente:

La Segretaria:

|  | Consuntivo 2016         |            | Preventivo 2016         |            | Consuntivo 2015         |            |
|--|-------------------------|------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------|
|  | Spese                   | Ricavi     | Spese                   | Ricavi     | Spese                   | Ricavi     |
| <b>GESTIONE CORRENTE</b>                           |                         |            |                         |            |                         |            |
| 0 Amministr. Abitazioni Economiche<br>netto ricavi | 138'295.35<br>66'788.15 | 205'083.50 | 153'800.00<br>56'020.00 | 209'820.00 | 159'738.30<br>43'379.40 | 203'117.70 |
| TOTALE SPESE E RICAVI                              | 138'295.35              | 205'083.50 | 153'800.00              | 209'820.00 | 159'738.30              | 203'117.70 |
| PREVISIONE D'ESERCIZIO                             | 66'788.15               |            | 56'020.00               |            | 43'379.40               |            |
| RISULTATO D'ESERCIZIO                              | 205'083.50              | 205'083.50 | 209'820.00              | 209'820.00 | 203'117.70              | 203'117.70 |
| TOTALI   |                         |            |                         |            |                         |            |

|            |   | Consuntivo 2016 |            | Preventivo 2016 |            | Consuntivo 2015 |            |
|------------|---|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
|            |   | 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           | 4'800.00        |            | 4'800.00        |            | 4'800.00        |            |
| 000.303.01 | Contr. AVS/AI/IPG/AF/AD                 | 423.30          |            | 420.00          |            | 424.50          |            |
| 000.305.01 | Assic. infortuni e malattia             | 16.15           |            | 80.00           |            | 96.30           |            |
| 000.312.01 | Energia elettrica                       | 1'412.80        |            | 2'200.00        |            | 1'948.40        |            |
| 000.312.02 | Acqua potabile                          | 1'943.50        |            | 2'500.00        |            | 2'074.00        |            |
| 000.312.03 | Gas                                     | 12'463.00       |            | 15'000.00       |            | 11'688.10       |            |
| 000.314.01 | Manutenzione ordinaria                  | 12'624.99       |            | 15'000.00       |            | 25'657.85       |            |
| 000.315.01 | Manutenzione installazioni              | 7'103.61        |            | 8'000.00        |            | 4'800.35        |            |
| 000.318.01 | Premi per assicurazioni                 | 3'617.85        |            | 3'700.00        |            | 3'646.05        |            |
| 000.318.02 | Indennità amministrativa                | 9'000.00        |            | 9'000.00        |            | 9'000.00        |            |
| 000.318.03 | Tassa fognatura                         | 1'931.05        |            | 2'000.00        |            | 2'118.95        |            |
| 000.318.04 | TV-Radio via cavo                       | 3'214.60        |            | 3'500.00        |            | 2'677.80        |            |
| 000.318.06 | Tassa rifiuti                           | 1'944.00        |            | 1'300.00        |            | 1'944.00        |            |
| 000.323.01 | Interessi c/c Comune                    |                 |            |                 |            |                 |            |
| 000.330.01 | Ammortamenti                            | 33'300.00       |            | 33'300.00       |            | 35'000.00       |            |
| 000.330.02 | Perdite su affitti                      |                 |            |                 |            |                 |            |
| 000.366.01 | Sussidi su pigioni (abbuoni)            | 44'500.50       |            | 53'000.00       |            | 53'862.00       |            |
|            | <b>RICAVI CORRENTI</b>                  |                 |            |                 |            |                 |            |
| 000.421.01 | Interessi c/c Comune                    |                 | 2'714.35   |                 | 2'800.00   |                 | 2'749.80   |
| 000.423.01 | Locazione appartamenti                  |                 | 147'600.00 |                 | 149'400.00 |                 | 143'400.00 |
| 000.423.02 | Locazione autorimesse                   |                 | 6'120.00   |                 | 6'120.00   |                 | 6'290.00   |
| 000.423.03 | Locazione posteggi                      |                 | 3'100.00   |                 | 3'000.00   |                 | 2'580.00   |
| 000.423.04 | Locazione Swisscom                      |                 | 12'000.00  |                 | 12'000.00  |                 | 12'000.00  |
| 000.436.01 | Ricupero spese                          |                 | 31'719.15  |                 | 34'000.00  |                 | 29'784.70  |
| 000.436.02 | Lavatrice e asciugatrice                |                 | 1'740.00   |                 | 2'500.00   |                 | 2'070.00   |
| 000.436.03 | Rimborsi da assicurazioni               |                 | 90.00      |                 |            |                 | 4'243.20   |

## GESTIONE CORRENTE

|                               | Consuntivo 2016  |            | Preventivo 2016  |            | Consuntivo 2015  |            |
|-------------------------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|
|                               | Spese            | Ricavi     | Spese            | Ricavi     | Spese            | Ricavi     |
| <i>Totale ricavi correnti</i> |                  | 205'083.50 |                  | 209'820.00 |                  | 203'117.70 |
| <i>Totale spese correnti</i>  | 138'295.35       |            | 153'800.00       |            | 159'738.30       |            |
| <b>Saldo</b>                  | <b>66'788.15</b> |            | <b>56'020.00</b> |            | <b>43'379.40</b> |            |

| RIASSUNTO |                                      | Sostanza iniziale<br>01.01.2016 | Variazione<br>aumento | Variazione<br>diminuzione | Sostanza finale<br>31.12.2016 |
|-----------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|
|           | <b>ATTIVO</b>                        | <b>836'531.22</b>               | <b>307'892.60</b>     | <b>283'622.20</b>         | <b>860'801.62</b>             |
|           | <i>BENI PATRIMONIALI</i>             | 836'531.22                      | 307'892.60            | 283'622.20                | 860'801.62                    |
| 11        | CREDITI                              | 262'609.75                      | 300'830.75            | 247'245.85                | 316'194.65                    |
| 12        | INVESTIMENTI IN BENI PATRIMONIALI    | 571'254.17                      |                       | 33'300.00                 | 537'954.17                    |
| 13        | TRANSITORI ATTIVI                    | 2'667.30                        | 7'061.85              | 3'076.35                  | 6'652.80                      |
|           | <b>PASSIVO</b>                       | <b>836'531.22</b>               | <b>71'187.70</b>      | <b>46'917.30</b>          | <b>860'801.62</b>             |
|           | <i>CAPITALE DI TERZI</i>             | 3'732.90                        | 4'399.55              | 3'537.90                  | 4'594.55                      |
| 20        | IMPEGNI CORRENTI                     | 220.00                          |                       |                           | 220.00                        |
| 22        | DEBITI A MEDIO ED A LUNGO TERMINE    |                                 |                       |                           |                               |
| 25        | TRANSITORI PASSIVI                   | 3'512.90                        | 4'399.55              | 3'537.90                  | 4'374.55                      |
|           | <i>FINANZIAMENTI SPECIALI</i>        | 432'273.02                      |                       |                           | 432'273.02                    |
| 28        | IMPEGNI VERSO FINANZIAMENTI SPECIALI | 432'273.02                      |                       |                           | 432'273.02                    |
|           | <i>CAPITALE PROPRIO</i>              | 400'525.30                      | 66'788.15             | 43'379.40                 | 423'934.05                    |
| 29        | CAPITALE PROPRIO                     | 400'525.30                      | 66'788.15             | 43'379.40                 | 423'934.05                    |

|   | Sostanza iniziale<br>01.01.2016 | Variazione<br>aumento | Variazione<br>diminuzione | Sostanza finale<br>31.12.2016 |
|---|---------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>ATTIVO</b>                               | <b>836'531.22</b>               | <b>307'892.60</b>     | <b>283'622.20</b>         | <b>860'801.62</b>             |
| <b>BENI PATRIMONIALI</b>                    | <b>836'531.22</b>               | <b>307'892.60</b>     | <b>283'622.20</b>         | <b>860'801.62</b>             |
| <b>CREDITI</b>                              | <b>262'609.75</b>               | <b>300'830.75</b>     | <b>247'245.85</b>         | <b>316'194.65</b>             |
| c/c Comune                                  | 263'363.65                      | 155'226.30            | 103'497.00                | 315'092.95                    |
| Debitori per affitti e spese                | -753.90                         | 145'604.45            | 143'748.85                | 1'101.70                      |
| <b>12 INVESTIMENTI IN BENI PATRIMONIALI</b> | <b>571'254.17</b>               |                       | <b>33'300.00</b>          | <b>537'954.17</b>             |
| Immobile                                    | 500'087.12                      |                       | 27'000.00                 | 473'087.12                    |
| Sost. tapparelle e serramenti               | 3'172.70                        |                       | 320.00                    | 2'852.70                      |
| Centrale termica                            | 27'296.75                       |                       | 2'745.00                  | 24'551.75                     |
| Rifacimento del piazzale                    | 16'872.60                       |                       | 850.00                    | 16'022.60                     |
| Ammodernamento impianto ascensore           | 23'825.00                       |                       | 2'385.00                  | 21'440.00                     |
| <b>13 TRANSITORI ATTIVI</b>                 | <b>2'667.30</b>                 | <b>7'061.85</b>       | <b>3'076.35</b>           | <b>6'652.80</b>               |
| Assicurazioni                               |                                 |                       |                           |                               |
| Altri transitori attivi                     | 2'667.30                        | 2'336.85              | 2'667.30                  | 2'336.85                      |
| "Sole per tutti"                            |                                 | 4'725.00              | 409.05                    | 4'315.95                      |

|   | Sostanza iniziale<br>01.01.2016 | Variazione<br>aumento | Variazione<br>diminuzione | Sostanza finale<br>31.12.2016 |
|---|---------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>PASSIVO</b>                          | <b>836'531.22</b>               | <b>71'187.70</b>      | <b>46'917.30</b>          | <b>860'801.62</b>             |
| <i>CAPITALE DI TERZI</i>                | 3'732.90                        | 4'399.55              | 3'537.90                  | 4'594.55                      |
| IMPEGNI CORRENTI                        | 220.00                          |                       |                           | 220.00                        |
| 20 Depositi di garanzia                 | 220.00                          |                       |                           | 220.00                        |
| 206.01 c/c Comune                       |                                 |                       |                           |                               |
| DEBITI A MEDIO ED A LUNGO TERMINE       |                                 |                       |                           |                               |
| 22 Prestiti ipotecari                   |                                 |                       |                           |                               |
| 220.00                                  |                                 |                       |                           |                               |
| 25 TRANSITORI PASSIVI                   | 3'512.90                        | 4'399.55              | 3'537.90                  | 4'374.55                      |
| 250.00 Interessi                        |                                 |                       |                           |                               |
| 251.00 Locazioni e affitti              |                                 |                       |                           |                               |
| 252.00 Assicurazioni                    |                                 |                       |                           |                               |
| 259.00 Altri transitori passivi         | 3'512.90                        | 4'399.55              | 3'537.90                  | 4'374.55                      |
| 259.01 Partita di giro                  |                                 |                       |                           |                               |
| <i>FINANZIAMENTI SPECIALI</i>           | 432'273.02                      |                       |                           | 432'273.02                    |
| IMPEGNI VERSO FINANZIAMENTI SPECIALI    | 432'273.02                      |                       |                           | 432'273.02                    |
| 28 Fondo per la manut.dell'immobile     | 432'273.02                      |                       |                           | 432'273.02                    |
| 280.01                                  |                                 |                       |                           |                               |
| <i>CAPITALE PROPRIO</i>                 | 400'525.30                      | 66'788.15             | 43'379.40                 | 423'934.05                    |
| 29 CAPITALE PROPRIO                     | 400'525.30                      | 66'788.15             | 43'379.40                 | 423'934.05                    |
| 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 | 43'379.40                       | 66'788.15             | 43'379.40                 | 66'788.15                     |

|                | Sostanza iniziale<br>01.01.2016 | Variazione<br>aumento<br>diminuzione | Sostanza finale<br>31.12.2016 |
|----------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| TOTALE ATTIVO  |                                 |                                      | 860'801.62                    |
| TOTALE PASSIVO |                                 |                                      | 860'801.62                    |

**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      | 558'087.12                     | 5            | 30'000.00        | 0.00          | 0.00                    | 0.00                     | 528'087.12                 |
| 123.00 Immobili                           | 3'932.70                       | 10           | 400.00           | 0.00          | 0.00                    | 0.00                     | 3'532.70                   |
| 123.01 Sostituzione persiane e serramenti | 33'706.75                      | 10           | 3'370.00         | 0.00          | 0.00                    | 0.00                     | 30'336.75                  |
| 123.02 Centrale termica                   | 18'722.60                      | 5            | 950.00           | 0.00          | 0.00                    | 0.00                     | 17'772.60                  |
| 123.03 Pavimentazione piazzale            | 29'575.00                      | 10           | 3'050.00         | 0.00          | 0.00                    | 0.00                     | 26'525.00                  |
| 123.04 Ammodernamento impianto ascensore  |                                |              |                  |               |                         |                          |                            |
| <b>Totali</b>                             | <b>644'024.17</b>              | <b>6%</b>    | <b>37'770.00</b> | <b>0.00</b>   | <b>0.00</b>             | <b>0.00</b>              | <b>606'254.17</b>          |
| <b>Totale complessivo ammortamenti</b>    |                                |              | <b>37'770.00</b> |               |                         |                          |                            |
| <b>Tasso d'ammortamento medio</b>         |                                |              |                  |               |                         | <b>6%</b>                |                            |

**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 2016. 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 2016 è conforme alle disposizioni legali.

Corrado Solcà  
Perito revisore abilitato  
Revisore responsabile

Giedre Montagnani  
Perito revisore abilitato

Chiasso, 06.04.2017

