



VERBALE N. 398 DEL 10/07/2015

Il giorno 10/07/2015, alle ore 9,00 presso la Sede dello ARCA Puglia Centrale, su convocazione del Presidente, si è riunito il Collegio dei Revisori dei Conti così composto:

Dott. Giuliano Genchi
Dott. Francesco Paolo Maggi
Dott. Vincenzo Ranaldo

Il Collegio dopo aver completato i controlli sul Conto Consuntivo dell'esercizio 2014, redige la Relazione di propria competenza che qui di seguito si trascrive:

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL CONTO CONSUNTIVO 2014 DELL'ARCA PUGLIA CENTRALE

I sottoscritti Revisori dei Conti, prendono atto che la Regione Puglia ha emanato la L.R. n.10 del 7 aprile 2014 - "Nuova disciplina per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" - riformando la precedente norma di riferimento (L.R. 54 del 20/12/1984) nonché la L.R. n.22 del 20 maggio 2014 - "Riordino delle funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e riforma degli enti regionali operanti nel settore" - con la quale, all'art.6, gli enti regionali denominati Istituti autonomi case popolari (IACP) sono trasformati in agenzie regionali per la casa e l'abitare (ARCA) e nello specifico l'Istituto di Bari in ARCA PUGLIA CENTRALE.

Il Collegio procede quindi ad esaminare la proposta di Conto Consuntivo 2014, costituito dal Rendiconto Finanziario, dalla Situazione Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla Situazione Amministrativa, dalla Relazione Tecnico-Amministrativa dell'Ente e dalla Relazione del Commissario Straordinario, rilevando che la stessa è stata trasmessa al Collegio in data 3 Luglio 2015 (con ritardo rispetto alla data stabilita dall'Art. 33 del Decreto Interministeriale 10/10/1986, che fissa al 30 Aprile successivo alla chiusura dell'esercizio il termine per l'approvazione del predetto documento contabile da parte dell'Agenzia).

Il Collegio accerta la regolarità delle scritture contabili di assestamento e chiusura dell'esercizio.

Il Collegio prende atto che l'Ente è ormai dotato di una contabilità gestionale di base che permette di conoscere le situazioni contabili relative ai singoli assegnatari con stampa di idonei estratti conto che evidenziano i relativi saldi contabili a decorrere dall'esercizio finanziario 1995. Tuttavia deve essere rilevato che, all'attualità, non essendo state completate tutte le connesse procedure l'Agenzia non utilizza ancora pienamente il sistema di aggancio fra la gestione inquilinato e la contabilità nonostante che l'acquisto del nuovo software risalga a settembre 2006.

Risultano emessi per competenza e residui n.1035 reversali per una riscossione complessiva di Euro 46.593.827,98 e n. 4257 mandati di pagamento per un ammontare totale di Euro 47.458.261,62; si rileva quindi una differenza negativa di Euro 864.433,64 che sommata alla giacenza di cassa all'1/1/2014, di Euro 4.999.488,63, evidenzia, a chiusura dell'esercizio 2014, una giacenza di cassa, presso la tesoreria, pari ad



Euro 4.135.054,99. Al riguardo, si è accertato, sulle basi di controlli a campione, che i mandati di pagamento risultano emessi in forza di provvedimenti esecutivi e sul retro delle fatture sono apposti i visti di regolarità della fornitura o della prestazione.

Successivamente, il Collegio rileva quanto segue:

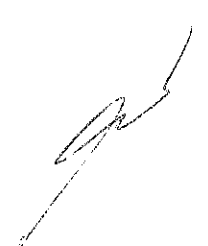
- con riferimento alla manovra di recupero dei crediti vantati nei confronti degli inquilini morosi si dà atto che tale manovra, iniziata sin dall'ottobre 2001 è proseguita nell'esercizio 2014; a tal proposito il Collegio invita ulteriormente l'Agenzia ad attivarsi per il sollecito e costante recupero delle morosità;
- in relazione alla mancanza della contabilità della Gestione Speciale ex art. 10 del D.P.R. 1036/72 e dall'omessa individuazione da parte dell'Ente della quota di spettanza della Regione, il Collegio richiama le osservazioni contenute nella nota del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 45849 del 23 aprile 2002 che sollecitava la Regione Puglia ad adottare atti e regolamenti di competenza;
- con riferimento al fondo di cui alla Legge n. 560/93, evidenziato nel passivo del conto consuntivo, l'Ente ha sospeso i pagamenti rateali in favore della Regione per i proventi relativi all'esercizio 2001, mentre, per gli anni precedenti e sino a tutto l'esercizio 2013, i proventi sono stati integralmente versati;

Premesso quanto sopra, il Collegio riporta qui di seguito i risultati dell'analisi del Conto Consuntivo 2014, raffrontato con il relativo Bilancio di Previsione e di Assestamento, regolarmente approvato con provvedimenti del Commissario Straordinario n.110 del 09 dicembre 2013 e n.77 del 10/7/2015.

BILANCIO DI PREVISIONE 2014

ENTRATE PREVISTE	
FONDO CASSA INIZIALE	
1) ENTRATE CORRENTI	€ 26.188.880,00
2) ENTRATE IN C/CAPITALE	€ 63.079.446,00
3) ENTRATE PER PARTITE DI GIRO	€ 10.595.000,00
TOTALE ENTRATE	€ 99.863.326,00
DISAVANZO DI COMPETENZA PREVISTO	
AL 31/12/2014	€ -
TOTALE A PAREGGIO	€ 99.863.326,00
USCITE PREVISTE	
1) SPESE CORRENTI	€ 19.412.070,00
2) SPESE IN C/CAPITALE	€ 69.856.256,00
3) SPESE PER PARTITE DI GIRO	€ 10.595.000,00
TOTALE USCITE	€ 99.863.326,00

Il Conto consuntivo 2014, da sottoporre all'esame del Commissario Straordinario dell'Agenzia e corredato della relazione tecnico-amministrativa, si compone delle seguenti risultanze:





RENDICONTO FINANZIARIO 2014

Dall'esame del libro sezionale relativo alle operazioni di competenza dell'esercizio 2014, (entrate e spese complessive) si accerta la corrispondenza con i dati esposti nel Conto Consuntivo 2014, predisposto dagli Uffici amministrativi sulla base dei dati trasmessi dai diversi Settori competenti.

Il Collegio passa quindi ad evidenziare i totali dei titoli in Entrata riportati dal Conto Consuntivo 2014 che concordano con gli importi complessivi dei partitari delle entrate e delle spese medesime (competenze e residui).

Si precisa che nel sistema di contabilità finanziaria dell'Agenzia figurano altresì mandati e reversali figurativi rappresentati da movimenti finanziari neutri, in quanto relativi ad entrate e spese di pari importo, che transitano nella contabilità dell'Agenzia per memoria.

Il Conto Consuntivo 2014, presenta i seguenti dati complessivi:

ENTRATE ACCERTATE	
TITOLO I	€ 86.760,64
TITOLO II	€ 25.843.319,57
TITOLO III	€ 4.242.574,68
TITOLO IV	€ 15.248.080,29
TITOLO V	€ 1.607.126,72
TITOLO VI	€ 4.031.221,35
TOT. ENTRATE ACCERTATE	€ 51.059.083,25
DISAVANZO DI COMPETENZA	€ -
TOTALE A PAREGGIO	€ 51.059.083,25
SPESE IMPEGNATE	
TITOLO I	€ 17.038.312,17
TITOLO II	€ 18.292.416,96
TITOLO III	€ 6.932.083,84
TITOLO IV	€ 4.031.221,35
	€ 46.294.034,32
AVANZO DI COMPETENZA	€ 4.765.048,93
TOTALE A PAREGGIO	€ 51.059.083,25

Il Collegio rileva un consistente scostamento fra i dati previsionali di Entrata per movimento di capitale ed i dati a Consuntivo. Infatti a fronte di una Previsione complessiva di Euro 63.079.446,00 (Titoli III, IV e V del Bilancio di Previsione) si registrano, al 31/12/2014, sui medesimi titoli, accertamenti complessivi pari ad Euro 21.097.781,69, con uno scostamento pari a Euro 41.981.664,11. Tale scostamento è dovuto alle ridotte erogazioni di finanziamenti da parte della Regione Puglia che conseguentemente hanno avuto analoghi riflessi anche sulla spesa per movimento di capitali per i relativi mancati utilizzi.

Dal confronto delle entrate accertate con quelle delle spese impegnate il Collegio rileva un avanzo di competenza di Euro 4.765.048,93, riveniente dalle seguenti poste contabili:



ACCERTAMENTI DI ENTRATA CORRENTE	€	25.930.080,21
IMPEGNI DI SPESA CORRENTE	€	17.038.312,17
AVANZO DI PARTE CORRENTE	€	8.891.768,04
ACCERTAMENTI IN C/CAPITALE	€	21.097.781,69
IMPEGNI IN CONTO CAPITALE	€	25.224.500,80
DISAVANZO DI PARTE CAPITALE	€	4.126.719,11
AVANZO DI PARTE CORRENTE	€	8.891.768,04
AVANZO DI COMPETENZA AL 31/12/2014	€	4.765.048,93

1) SITUAZIONE DI CASSA

DISPONIBILITA' PRESSO L'ISTITUTO		
CASSIERE AL 01/01/2014	€	4.999.488,63
RISCOSSIONI RILEVATE DALLE SCRITTURE		
CONTABILI	€	46.593.827,98
PAGAMENTI RILEVATI DALLE SCRITTURE		
CONTABILI	€	47.458.261,62
DISPONIBILITA DI CASSA AL 31/12/2013	€	4.135.054,99

La predetta situazione di cassa concorda con l'estratto conto reso dal Tesoriere (Banca Monte Paschi di Siena a decorrere dal 01.10.2014) che evidenzia, al 31/12/2014 un saldo positivo di Euro 4.135.054,99, costituito da:

Banca Monte Paschi di Siena

Giacenza disponibile al 01/10/2014	Euro	0,00
Totale entrate	Euro	14.398.151,65
Totale uscite	Euro	<u>10.263.096,66</u>
SALDO E/C AL 31/12/2014	Euro	<u>4.135.054,99</u>

Contabilità speciale: 1809 - Fondi CER – 2729 Fondi CER 560/93

Dall'esame della contabilità speciale presso la sezione di Tesoreria Provinciale dello Stato e relativa alla gestione dei Fondi CER, si è accertato che all'01/01/2014 vi era una disponibilità di Euro 828.707,57, nel corso dell'esercizio sono affluite somme per complessive Euro 11.330.049,14, mentre i prelevamenti ammontano ad Euro 11.699.191,48.

Pertanto, la giacenza presso la Tesoreria Provinciale (1809) è passata da Euro 828.707,57 (del 31/12/2013) a Euro 459.565,23 (al 31/12/2014). La giacenza presso la Tesoreria Provinciale (2729) è passata da Euro 11.232.810,29 a Euro 7.479.520,50.



Infine, il Collegio ha accertato che i conti correnti postali disponibili ed indisponibili, appresso indicati, presentano i seguenti saldi:

- Conto corrente postale n. 724708, sul quale affluiscono i versamenti delle rate di ammortamento di alloggi di proprietà ceduti ai sensi delle diverse leggi, il cui saldo al 31/12/14 è di Euro 170.576,34;
- Conto corrente postale n. 828707, sul quale affluiscono i versamenti delle somme impignorabili, ai sensi della Legge 662/96 art. 2 - Par. 85 (Conto Unico automatizzato), il cui saldo al 31/12/14 è di Euro 161.928,58;
- Conto corrente postale n. 994707, sul quale affluiscono i versamenti delle somme impignorabili, ai sensi della Legge 662/96 art. 2 - Par. 85 (Conto non automatizzato), il cui saldo al 31/12/14 è di Euro 905,07;

2) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA AL 31/12/2014

AVANZO DI AMMINISTRAZIONE			
PRESUNTO AL 31/12/2014	€	50.785.474,00	
CONSISTENZA DELLA CASSA INIZIO ESERCIZIO	€	4.999.488,63	
RISCOSSIONI			
IN C/COMPETENZA	€	39.917.929,35	
IN C/RESIDUI	€	6.675.898,63	€ 46.593.827,98
PAGAMENTI			
IN C/COMPETENZA	€	37.556.592,28	
IN C/RESIDUI	€	9.901.669,34	€ 47.458.261,62
CONSIST. DI CASSA A FINÈ ESERCIZIO			€ 4.135.054,99
RESIDUI ATTIVI			€ 82.833.594,62
RESIDUI PASSIVI			€ 35.393.691,59
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE AL 31/12/2014	€		51.574.958,02

Residui attivi e passivi

Il Collegio fa rilevare l'impossibilità di accertare l'effettiva sussistenza ed esigibilità delle poste residuali attive e passive alla data del 31/12/2014 in considerazione della rilevante entità delle stesse che non permette l'attestazione puntuale della veridicità degli elementi contabili posti a base dell'esercizio finanziario 2014.

Il Collegio richiama l'attenzione dei dirigenti degli uffici preposti la tematica della riscossione dei canoni, compresa quella afferente i locali ad uso diverso da abitazione i cui canoni risultano ancora, in alcuni casi, fissati in misura non adeguata ai prezzi di mercato (al riguardo, con richiamo alle osservazioni formulate nel



corso degli esercizi precedenti dirette ad avviare ed intensificare procedure cognitive delle contrattazioni e delle riscossioni per locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, si dà atto che l'Agenzia ha dato corso a quanto richiesto, avviando tali procedure).

3) SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2014

ATTIVITA'		
DISPONIBILITA' LIQUIDE	€	4.135.054,99
RESIDUI ATTIVI	€	82.833.594,62
CREDITI BANCARI E FINANZIARI	€	637.894,83
INVESTIMENTI MOBILIARI	€	-
IMMOBILI	€	714.235.381,30
IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE	€	1.243.235,33
TOTALE ATTIVITA'	€	803.085.161,07
CONTI D'ORDINE	€	73.238.028,58
PASSIVITA'		
DEBITI DI TESORERIA	€	-
RESIDUI PASSIVI	€	35.393.691,59
DEBITI BANCARI E FINANZIARI	€	3.183.837,89
FONDI DI ACCANTONAMENTO VARI	€	6.776.340,01
POSTE RETTIFICATIVE DELL'ATTIVO	€	109.088.860,99
TOTALE PASSIVITA'	€	154.442.730,48
PATRIMONIO NETTO	€	713.398.850,89
DISAVANZI		
ESERCIZI PRECEDENTI	€	58.698.958,50
DELL'ESERCIZIO	€	6.057.461,80
	€	648.642.430,59
TOTALE A PAREGGIO	€	803.085.161,07
CONTI D'ORDINE	€	73.238.028,58

MOROSITA' AL 31/12/2014

- CANONI	Euro	59.518.232,78
- SERVIZI A RIMBORSO	Euro	5.573.353,97
TOTALE GENERALE MOROSITA'	Euro	65.091.586,75

Da quanto sopra rappresentato si evince che il fenomeno della morosità per canoni alloggi persiste e, nell'esercizio in esame, registra un incremento di Euro 4 milioni circa, continuando, a determinare un danno economico e finanziario che si riflette sul corretto e regolare funzionamento dell'Agenzia.



Per quanto attiene la gestione dei canoni di locazione, si è rilevato che nell'esercizio 2014, a fronte di somme accertate per Euro 20.687.168,70, sono state riscosse Euro 14.569.999,16, con una differenza di Euro 6.117.169,54 rimasta da riscuotere al 31/12/2014.

Per quanto riguarda la morosità dei servizi, passata da un importo di Euro 5.696.972,45 ad Euro 5.573.353,97, nonostante il decremento, al fine di limitare tale disfunzione, permane la improrogabile necessità di intensificare efficacemente l'azione di recupero.

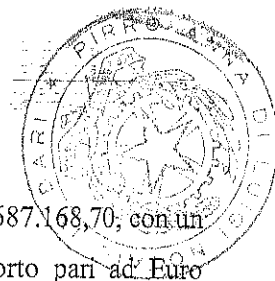
Il Collegio ritiene indispensabile ed indifferibile che la gestione dell'Agenzia provveda ad addebitare tempestivamente agli inquilini tutte le somme dovute dagli stessi, monitorando costantemente e puntualmente il recupero della morosità pregressa, al fine di riportarla su un piano di equilibrio e di regolarità.

Il Collegio richiama l'attenzione del Commissario Straordinario, del Direttore Generale e dei Dirigenti dell'Ente sui seguenti punti:

- La Legge Regionale del 07/04/2014 n. 10 all'art. 15 comma 1 disciplina la sanzione della risoluzione contrattuale per i casi di morosità protratta per un tempo superiore ai tre mesi, concedendo la facoltà di sanatoria con pagamento nel termine di 30 giorni dalla messa in mora. In realtà le posizioni debitorie di molti inquilini si riferiscono a diversi anni e per importi consistenti.
- Il Regolamento di contabilità dell'Agenzia, approvato dal Consiglio di Amministrazione del 22 dicembre 1986, all'art. 17 impone ai Capi Servizi (attualmente dirigenti) di curare, sotto la loro responsabilità, l'accertamento e la riscossione dei canoni di locazione e dei servizi con tempestività, in quanto il mancato recupero causa danni patrimoniali.
- Il Collegio richiama la necessità di intensificare l'adozione di misure dirette all'eliminazione delle occupazioni abusive pendenti ed evitare sistematici ritardi nelle riscossioni del canone d'uso da parte dell'Ente, anche in adempimento alle disposizioni previste dalla Legge Regionale della Puglia 12 gennaio 2005, n.1.
- La tenuta del Libro degli Inventari, con particolare riferimento agli immobili, non rispetta ancora compiutamente quanto previsto dal Codice Civile e dalle norme fiscali in vigore, a causa della mancata ultimazione delle operazioni del censimento immobiliare. Il Collegio invita nuovamente i competenti uffici a completare con la massima urgenza tale censimento.

Con particolare riguardo alla gestione immobiliare è indispensabile che l'Agenzia provveda alla perfetta conservazione del patrimonio immobiliare in quanto un costante controllo e una manutenzione corretta e tempestiva sono garanzia di corretta gestione.

Passando all'esame del Rendiconto Finanziario si deve rilevare che:



1) I canoni di locazione di competenza sono stati accertati complessivamente per Euro 20.687.168,70, con un incremento di Euro 458.871,80 rispetto all'esercizio precedente, riscossi per un importo pari ad Euro 14.569.999,16 e consolidati a residui per la differenza di Euro 6.117.169,54.

Per quanto attiene la gestione dei residui attivi collegata ai canoni, la sua consistenza iniziale di Euro 55.542.657,97 è passata, al 31/12/2014, ad Euro 59.518.232,78 per effetto di mancate riscossioni di competenza per Euro 6.117.169,54 e riscossioni in conto residui per Euro 2.141.594,73.

2) La gestione dei servizi ha registrato accertamenti a rimborso per Euro 142.023,52, in conto sono state riscosse Euro 122.102,81, consolidando a residui attivi la differenza di Euro 19.920,71. La gestione dei residui dei servizi a rimborso all'1/1/2014 di Euro 5.696.972,45, a fine anno si riduce ad Euro 5.573.353,97 per effetto di mancate riscossioni di competenza per Euro 19.920,71 e riscossioni in conto residui per Euro 143.539,19.

3) Il totale dei crediti dell'Ente ammontante a Euro 75.930.770,77 è determinato dall'insieme dei canoni non riscossi a fine anno pari ad Euro 59.518.232,78, dal totale dei crediti per servizi alla stessa epoca pari ad Euro 5.573.353,97, dall'importo dei corrispettivi per gestione e la manutenzione stabili per un importo di Euro 392.841,08, dall'importo degli interessi attivi moratori maturati pari ad Euro 2.453.116,19, dall'importo pari ad Euro 7.099.424,92 per quote ex art. 35 L.R. 10/14 nonché dall'importo di Euro 893.801,83 per deleghe sindacali addebitate agli assegnatari iscritti.

4) L'Agenzia con riferimento alla Delibera del Commissario Straordinario n.4/2007 ed alla successiva convenzione sottoscritta con il Comune di Bari in data 19/9/2007, scaduta il 9/6/2014, ha proseguito l'attività dal 10/6/2014 al 31/12/2014, in assenza di formale rinnovo della stessa e dei relativi movimenti contabili in entrata. Si raccomanda, quindi, di emettere fattura di Euro 406.527,80 oltre IVA quale corrispettivo del servizio prestato nell'anno 2014 e, in sede di redazione UNICO 2015 (Redditi 2014), dovrà riportare il predetto importo fra le variazioni in aumento del reddito.

In considerazione dell'ammontare dei crediti verso l'utenza si sottolinea la necessità di rafforzare l'azione di recupero, anche per limitare l'indebitamento rateizzato, verso la Regione Puglia, dei proventi della Legge 24 dicembre 1993, n.560 parzialmente versato per l'anno 2001.

A fronte del totale delle riscossioni 2014 sull'intera gestione degli inquilini pari ad Euro 17.917.004,69 (competenza + residui), sono maturati interessi attivi sui conti correnti bancari e postali che ammontano complessivamente a Euro 32.045,63, rispetto ad Euro ZERO (interessi passivi bancari). Con riferimento alla gestione residui si evidenzia che le riscossioni sono passate da Euro 3,1 Milioni nel 2013 ad Euro 2,4 Milioni nel 2014 con un decremento, di circa Euro 0,7 milioni.

Il Conto Economico ha registrato entrate per Euro 26.639.915,34, di cui Euro 709.835,13 per variazioni patrimoniali straordinarie, e spese per Euro 32.697.377,14, di cui Euro 15.659.064,14 per vari componenti che non danno luogo a movimenti finanziari (spese), registrando un avanzo di parte corrente di Euro



4.765.048,93 ed un disavanzo economico d'esercizio di Euro 6.057.461,80. In proposito si fa presente che a fronte di una spesa per il personale prevista in Euro 6.098.370,00 è stata rilevata una spesa effettiva di Euro 5.688.932,60 (- Euro 409.437,40) dovuta a mancate assunzioni di personale rispetto alle previsioni formulate.

Il Collegio prende atto della nota n. 4199 del 12/02/2015 del Commissario Straordinario e del verbale n. 3 del 11/03/2015 del Nucleo di Valutazione con cui sono state esaminate, rispettivamente, l'attività del direttore generale e quella dei dirigenti, svolte nell'anno 2014.

I Revisori dei Conti, tenuto conto che:

- l'esercizio delle funzioni di revisione sono state svolte secondo quanto previsto dalle norme di comportamento del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili;
- il controllo contabile è stato svolto in assoluta indipendenza soggettiva ed oggettiva nei confronti delle persone che determinano gli atti e le operazioni dell'Ente;
- le funzioni richiamate e i relativi pareri espressi dall'organo di revisione risultano dettagliatamente riportati nei relativi verbali;
- l'adempimento degli obblighi fiscali e previdenziali è stato rispettato;
- il Documento di Valutazione dei Rischi ai sensi del Decreto Legislativo n.81/2008 Art.28 risulta aggiornato al mese di aprile 2015;

fermo restando i rilievi e le raccomandazioni sopra riportate, prendono atto delle risultanze contabili rivenienti dall'approvazione del Conto Consuntivo dell'esercizio 2014.

Bari, 10 luglio 2015

Dott. Giuliano Genchi Firmato _____

Dott. Francesco Paolo Maggi Firmato _____

Dott. Vincenzo Ranaldo Firmato _____

Letto, confermato e sottoscritto

Dott. Giuliano Genchi _____

Dott. Francesco Paolo Maggi _____

Dott. Vincenzo Ranaldo _____