

# CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO DI TORRE GAIA

## RELAZIONE AL RENDICONTO 2019

Signori Consorziati, Vi illustriamo il rendiconto finanziario, economico e patrimoniale della gestione consortile per l'anno 2019, che presenta un avanzo di gestione di € 4.361,55= così determinato:

Attività : € 3.084.906,35=

Passività : € 3.080.544,80=

-----  
Avanzo € 4.361,55 =

L'avanzo deriva dai seguenti elementi economici:

Entrate e contributi diversi € 847.248,25=

Costi ordinari e straordinari € 851.609,80=

-----  
Avanzo economico € 4.361,55=

Le voci che sono state raggruppate nell'esposizione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono commentate nell'apposita sezione della relazione, dove sono esplicate, quando significative, anche le variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente nonché rispetto al bilancio di previsione approvato da questa assemblea.

### **1= PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE**

In particolare, nella redazione del bilancio si è tenuto conto del principio della competenza economica dei costi e dei ricavi, per cui sono iscritte nel conto economico le entrate (contributi e ricavi) e le spese effettivamente deliberate anche se non hanno ancora avuto la loro manifestazione finanziaria.

Il bilancio che si compone dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico presenta come allegati, il rendiconto finanziario o di cassa ed il prospetto delle variazioni economiche.

## **2=ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE**

### **BENI PATRIMONIALI**

I beni patrimoniali materiali, esistenti anteriormente al 1998, sono iscritti al costo storico rivalutato, mentre gli altri, al costo di acquisto o di ristrutturazione, per un valore complessivo di € 1.153.356,38= ripartiti come segue:

Terreni e fabbricati	€ 931.480,03=
Impianti e macchinari	€ 117.587,13=
Mobili ed attrezzature	€ 8.425,68=
Altri beni materiali	€ 95.863,54=

Le immobilizzazioni finanziarie di € 60.000,00= rappresentano il valore nominale della partecipazione totalitaria detenuta dal Consorzio nella società Torre Gaia srl.

Essendo questi beni economicamente improduttivi di redditività viene omesso l'ammortamento.

### **CREDITI**

I crediti sono iscritti per € 1.543.529,25= in base al loro presumibile valore di realizzo alla data di redazione del bilancio e sono così ripartiti:

Crediti v/consorziati 2018	€ 79.248,45=
Crediti v/Torre Gaia srl	€ 984.987,84=
Crediti v/ Consorziati 2019	€ 100.276,76=
Crediti v/ Consorziati ante 2018	€ 253.539,12=
Crediti per polizza tfr	€ 110.505,00=
Crediti per multe iscritte a ruolo	€ 8.741,82=
Anticipi a fornitori	€ 10,65=
Crediti diversi	€ 5.943,46=
Crediti erariali	€ 276,15=
	-----
	€ 1.543.529,25=

La scheda allegata n.5 alla presente relazione indica la variazione dei crediti registrata nell'esercizio.

## **DEBITI**

I debiti sono esposti in bilancio al loro valore nominale e così ripartiti:

Debiti v/fornitori	€	97.575,18=
Debiti erariali	€	3.506,89=
Fatture /Nc. da ricevere	€	38.154,63=
Debiti previdenziali	€	7.811,92=
Debiti verso Consorziati x T.Gaia srl	€	1.178.850,00=
Depositi cauzionali	€	60.318,35=
		-----
	€	1.386.216,97=

Il debito verso i Consorziati per finanziamenti alla Torre Gaia S.r.l. risulta ripartito negli anni come segue:

- Finanziamenti al 31/12/2012	€	955.011,45=
- Finanziamenti 2013	€	53.838,55=
- Finanziamenti 2014	€	20.000,00=
- Finanziamenti 2015	€	30.000,00=
- Finanziamenti 2016	€	35.000,00=
- Finanziamenti 2017	€	40.000,00=
- Finanziamenti 2018	€	20.000,00=
- Finanziamenti 2019	€	25.000,00=
		-----
	€	1.178.850,00=

## **FINANZIAMENTI TORRE GAIA S.r.l.**

Nel corso dell'esercizio il Consiglio ha provveduto a finanziare la società Torre Gaia srl per € 25.000,00=, in considerazione delle esigenze di cassa manifestate dal Consiglio di Amministrazione della medesima.

Il finanziamento è derivato dalle sofferenze per mancati e/o insufficienti introiti dei canoni di locazione. Ciò ha comportato, ovviamente, un ridotto risultato di esercizio.

Il credito del Consorzio nei confronti della società Torre Gaia S.r.l. ha subito la seguente variazione:

credito al 01/01/2016	€ 941.477=
copertura perdita 2015	€ -30.838=
finanziamento 2016	€ 35.000=
copertura perdita 2016	€ -75.651=
finanziamenti 2017	€ 90.000=
Finanziamento 2019	€ 25.000=

-----  
Totale al 31/12/2019 € 984.988=

La differenza tra i crediti verso Torre Gaia Srl ed i debiti verso i consorziati per anticipazioni, è determinata come segue:

debiti v/consorziati per anticipazioni per € 1.178.850=

Crediti vTorre Gaia srl € 984.988=

Differenza € 193.862=

Tale differenza deriva dalla copertura delle perdite della Torre Gaia srl a partire dal 2010 come segue:

-copertura perdite 2010	€ 12.520,79=
-copertura perdite 2011	€ 25.000,00=
-copertura perdite 2012	€ 23.891,42=
-arrotondamenti	€ - 149,21=
-copertura perdite 2013 e2014	€ 56.110,27=
- copertura perdita 2015	€ 30.838,25=
- copertura perdita 2016	€ 25.651,43=
-copertura perdita 2017	€ 20.000,00=

-----  
**€ 193.862,95=**

#### **FONDO ACCANTONAMENTO PERDITE SU CONTRIBUTI**

Nel corso dell'esercizio 2019 il fondo è stato utilizzato interamente per € 35.319,59= avendo avuto una perdita dei crediti esattoriali ante 2018 di € 74.454,64=.

La perdita relativa ai crediti esattoriali non coperta con l'utilizzo del fondo pari ad € 39.135,05 è stata così ripartita:

quanto ad € 24.444,67= mediante l'utilizzo del fondo oneri urbanizzazione;

quanto ad € 14.690,38= mediante iscrizione sul conto Perdite su crediti nel conto economico dell'esercizio.

## **TRATTAMENTO FINE RAPPORTO**

Il fondo di € 180.993,16= corrisponde al debito del Consorzio a tale titolo verso il personale dipendente esistente alla chiusura dell'esercizio in base ai contratti di lavoro in essere ed è incrementato della quota di competenza di € 12.593,19=.

## **FONDO ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il fondo oneri di urbanizzazione, come da allegata scheda n.6 al 31/12/2019 assume il valore di € 315.402,64=. Considerati gli interventi necessari per realizzare adeguamenti strutturali sull'immobile di proprietà della società Torre Gaia srl, si potrebbero utilizzare i fondi disponibili nel conto oneri di urbanizzazione per le opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria che al bisogno saranno necessarie senza incidere sul conto economico.

## **3= ANALISI DEL CONTO ECONOMICO**

I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti in bilancio secondo il principio della competenza come segue:

### **CONTRIBUTI E RICAVI:**

I contributi ed i ricavi confrontati con l'esercizio precedente sono così ripartiti ed assumono il valore per quanto di competenza di € 851.609,80= come segue :

DESCRIZIONE	2019	2018	DIFF.-/+
■ CONTRIBUTI ORDINARI	796.600,00=	798.300,00=	- 1.700,00=
■ CANONI DI LOCAZIONE	18.567,08=	18.637,08=	- 70,00=
■ PROVENTI DIVERSI	31.479,05=	18.250,40=	+ 13.228,65=
■ SOPRAVVENIENZE ATTIVE	380,75=	616,39=	- 235,64=
■ PROVENTI FINANZIARI	4.582,92=	1.576,42=	+ 3.006,50=
■ PROVENTI STRAORDINARI	=	0=	- =
	-----	-----	-----
	851.609,80=	837.380,29=	+ 14.229,51=

\*Prospetto specifica proventi diversi 2019:

- Infrazioni viabilità	€ 611,00=
- Telecomandi e badges	€ 3.685,50=
- Altri ricavi e proventi	€ 20.428,72= (risarcimento danni)
- Tessere fontanella ecologica	€ 6.752,87=
- Arrotondamenti	€ <u>0,96=</u>
Totale	€ 31.479,05=

## **COSTI**

I costi assumono un valore di € 847.248,25= che confrontati con quelli dell'esercizio precedente vengono così rappresentati:

DESCRIZIONE	2019	2018	DIFF.-/+
■ PERSONALE DIPENDENTE	195.864,15=	194.570,35=	+ 1.293,80=
■ GUARDIANIA	436.269,27=	425.266,46=	+ 11.002,81=
■ SPESE CONSORTILI *(1)	181.532,69=	173.890,12=	+ 7.642,57=
■ IMPOSTE	18.885,14=	19.202,08=	- 316,94=
■ ONERI FINANZIARI	4,13=	6,61=	- 2,48=
■ ONERI STRAORDINARI*	14.692,87=	0=	+ 14.692,87=
TOTALE	847.248,25=	812.935,62=	+ 34.312,63=

\* (1) Prospetto spese consortili 2019:

- Spese Servizio Amministrazione	€ 120.511,80=
- Amministrazione parco e giardini	€ 57.626,73=
- Attività sociali	€ <u>3.394,16=</u>
Totale	€ 181.532,69=

\* (2) Residuo perdita su crediti esattoriali ante 2010.

## **CONSIDERAZIONI SULL'AVANZO**

L'avanzo di amministrazione determinato in € 4.361,55= risulta per differenza tra costi e ricavi di competenza come da conto economico, e verrà destinato ad incremento del fondo oneri urbanizzazione.

Il confronto tra costi e ricavi preventivati 2019 ed il consuntivo 2019 sono determinati dal prospetto allegato n.2.

Si presentano altresì in allegato i prospetti diretti ad evidenziare la gestione relativa all'anno 2019, oltre alla situazione patrimoniale ed al conto economico del Consorzio:

- 1) Bilancio di verifica
- 2) Prospetto di confronto tra conto economico previsionale 2019 e consuntivo 2019;
- 3) Rendiconto finanziario/di cassa;

4) Calcolo imposte;

5) Scheda situazione crediti dal 01/01/2019 al 31/12/2019.

6) Prospetto fondo oneri urbanizzazione al 31/12/2019.

Per quanto sopra, Signori consorziati Vi invito ad approvare il bilancio consuntivo 2019 che chiude con un avanzo di € 4.361,55= da destinare come sopra riportato.

Il Consiglio di Amministrazione