

MESSAGGIO DELL'AMMINISTRAZIONE SUL CONTO CONSUNTIVO 2021 DEL PATRIZIATO DI LODRINO

Rapporto della Commissione della gestione

Signor Presidente,
gentili signore ed egregi signori,

in data 9 settembre 2022, alla presenza del Presidente e del Segretario, la Commissione della gestione ha proceduto all'analisi dei documenti relativi al conto consuntivo per l'anno 2021.

Il nostro compito consiste nell'esprimere un giudizio in base alle verifiche che sono state eseguite con l'obiettivo di identificare, con un grado di sicurezza accettabile, eventuali anomalie significative nel conto consuntivo. Abbiamo così controllato le posizioni e le informazioni mediante procedure analitiche e di verifica a campione, nonché la presentazione del conto consuntivo nel suo complesso.

Per l'esecuzione delle verifiche ci siamo basati sulla documentazione messa a disposizione e sulle informazioni verbali forniteci dal Presidente e dal Segretario, che ringraziamo per la collaborazione.

Siamo dell'avviso che gli elementi esaminati e verificati rappresentino una base sufficiente ed adeguata per poter esprimere la nostra opinione in merito.

L'Amministrazione patriziale presenta, come d'abitudine, un suo messaggio con le indicazioni essenziali per la comprensione, alcune delle quali in forma tabellare, che riflettono in maniera chiara e immediata l'evoluzione dell'anno in rassegna. La Commissione si limiterà quindi ad un commento che completa le informazioni esposte nel messaggio.

Conto economico

Amministrazione	
SPESE	Il <i>conto 3199.07 – Inaugurazione nuovo stabile patriziale</i> presenta un saldo pari a 0. Come noto a tutti la cerimonia si è svolta lo scorso 1° agosto e le spese saranno quindi inserite nel consuntivo 2022.
RICAVI	Il <i>conto 4910.05 – Amministrazione pesa</i> presenta un saldo pari a 0. Il motivo è legato al fatto che la pesa nel 2021 non ha beneficiato di alcun incasso.

Palazzo patriziale n. 1	
SPESE	Il <i>conto 3430.00 – Manutenzione e riparazione</i> presenta un saldo pari a fr. 16'754.10 (- 50% rispetto al preventivo). Motivo: costi più bassi del previsto per il tinteggio della sala patriziale.
RICAVI	Il <i>conto 4430.00 – Affitti appartamenti palazzi</i> presenta una maggiore entrata pari a ca. fr. 10'000.-. Motivo: nel 2020 vi era un appartamento sfitto. Nel 2021 invece tutti gli appartamenti erano stati affittati.

Palazzo patriziale n. 2	
SPESE	Il conto 3430.00 – <i>Manutenzione e riparazione</i> presenta un saldo pari a fr. 57'464.20 (+ fr. 37'464.20 rispetto al preventivo). L'importante spesa è legata ai danni causati dalla perdita di acqua nell'edificio.
RICAVI	Il conto 4309.00 – <i>Ricavi diversi</i> presenta un'entrata pari a fr. 20'000.00 che corrisponde a una parte della liquidazione effettuata dall'assicurazione e relativa ai danni dell'acqua.

Palazzo patriziale n. 3	
SPESE	Il conto 3439.00 – <i>Energia elettrica</i> presenta un saldo pari a fr. 10'415.70 (+ fr. 8'915.70 rispetto al preventivo). Motivo: l'importo concerne le spese per il funzionamento della termopompa, delle luci interne e del vano scale e dell'ascensore. L'intenzione è quella di ripartire le spese in base alla potenza dell'utilizzatore (recupero nell'esercizio 2022).
RICAVI	I conti 4430.03/05/06/07/08/09 – <i>recupero riscaldamento, tassa acqua, energia elettrica, portineria, assicurazione e canalizzazioni</i> presentano un saldo pari a fr. 0.00 poiché è necessario attendere la chiusura dei conti per conoscere gli importi esatti che dovranno essere ripartiti agli inquilini. Il conto 4430.10 – <i>Recupero altre spese accessorie inquilini</i> presenta un saldo pari a fr. 13'920.00. Si tratta di un importo incassato provvisoriamente in attesa dei dati a consuntivo citati in precedenza.

Capanna Alva	
SPESE	-
RICAVI	-

Rustici	
SPESE	Il conto 3144.02 – <i>Manutenzione – ripristino rustici</i> presenta a consuntivo una spesa inferiore di ca. fr. 15'000.00. Le attività di sono concentrati in due luoghi distinti: Vercasca e Piotta.
RICAVI	Il conto 4309.00 – <i>Ricavi diversi</i> presenta un saldo pari a fr. 10'819.00 che concerne il recupero dall'assicurazione per i danni causati all'edificio in località "A Dündro" nel 2020. Ricordiamo che a causa di un fulmine si è reso necessario il rifacimento del tetto e dell'impianto elettrico.

Magazzino ex pompieri	
SPESE	-
RICAVI	-

Alpi terreni pascoli boschi	
SPESE	Il conto 3141.01 <i>Manutenzione strada forestale</i> presenta un saldo pari a fr. 27'004.58. La spesa maggiore riguarda la pulizia delle camere per un importo di fr. 14'820.00 seguita dal taglio delle piante sulla strada per un importo di fr. 5'160.00.
RICAVI	Le maggiori entrate del conto 4240.00 <i>Tassa uso SF + PiPro</i> sono dovute a maggiori ricavi del parcometro. Il conto 4470.02 <i>Affitto terreni</i> presenta una maggiore entrata di ca. fr. 6'000.00 rispetto al consuntivo 2022. Motivo: trattasi del versamento di un'indennità per 25 anni relativo al transito di linee telefoniche Swisscom su proprietà patriziali.

Gestione cave	
SPESE	Il conto 3132.00 – <i>Consulenza giuridica cave</i> presenta spese pari a fr. 3'838.00. Trattasi di una consulenza commissionata dal Patriziato di Lodrino alla quale si sono uniti anche i Patriziati di Iragna, Cresciano e Pollegio per l'analisi del progetto di nuova legge sulle cave.
RICAVI	La citata spesa è poi stata quasi interamente recuperata (vedi conto 4309.00 – <i>Ricavi diversi</i>) dai contributi versati dai Patriziati di Iragna, Cresciano e Pollegio.

Gestione pesa	
SPESE	-
RICAVI	Il conto 4240.03 – <i>Ricavo pesature</i> presenta un saldo pari a fr. 0.0. Purtroppo, la problematica nota a tutti non è ancora stata risolta malgrado il continuo e costante pressing dell'Amministrazione patriziale nei confronti del fornitore del prodotto informatico.

Donazioni	
SPESE	-
RICAVI	-

Interessi passivi	
SPESE	-
RICAVI	-

Interessi attivi	
SPESE	-
RICAVI	-

Bilancio

Per quanto riguarda i conti a bilancio ci limitiamo a segnalare alcuni aspetti inerenti il gruppo contabile dei "Debitori diversi" che presenta scoperti per un importo totale pari a fr. 22'704.66.

Conto n. 1010.00 – Debitori cave

Il credito è stato pagato a maggio 2022. Questione risolta.

Conto n. 1010.01 – Debitori pesature

Il credito risale ormai a diversi anni fa e l'intenzione dell'Amministrazione patriziale è quella di registrare l'importo sul conto "perdite su debitori" in quanto di difficile se non impossibile incasso.

Conto n. 1010.02 – Debitori affitti palazzi

Trattasi di un debitore con un ritardo importante nel pagamento degli affitti. La Commissione della gestione elogia la strategia adottata dall'Amministrazione patriziale nei confronti del locatario. Infatti, sin da subito, ha dimostrato flessibilità e comprensione con l'obiettivo di trovare una soluzione favorevole per entrambe le parti. Purtroppo, la situazione è diventata insostenibile. La Commissione della gestione invita quindi l'Amministrazione ad adottare le relative misure a tutela del Patriziato.

Conto n. 1010.03 – Debitori diversi

Nell'importo indicato (fr. 5'308.45) sono comprese le spese per la QP del parcometro a carico del Patriziato di Iragna (fr. 3'200.00) e tasse e rifiuti del 2020 concernenti 4 inquilini.

Conto n. 1010.04 – Imposta preventiva da recuperare

La Commissione della gestione invita l'Amministrazione patriziale a voler recuperare questo importo (fr. 1'273.21) prima che decada il diritto al rimborso.

Tabella elenco debiti

Nessuna osservazione.

Tabella controllo crediti

Nessuna osservazione.

Tabella ammortamenti

Si segnala un ammortamento supplementare globale rispetto al Preventivo di circa fr. 52'000.00 per i palazzi patriziali n.2 e soprattutto n. 3. La politica dell'Ufficio patriziale è quella di ammortizzare il nuovo investimento in un periodo di tempo contenuto (25/30 anni) e non come fatto con il palazzo patriziale n. 1 realizzato nel 1962 e ammortizzato nel 2022 (dopo 60 anni).

Costi complessivi dello stabile patriziale n. 3

La Commissione non entra nel merito delle spese a consuntivo poiché sufficientemente dettagliate nel messaggio. Ricordiamo che L'Assemblea patriziale aveva votato un credito di fr. 4'010'000.-. si rende quindi necessario approvare oggi il sorpasso di spesa pari a fr. 146'068.25. Lo stesso è giustificato da lavori supplementari effettuati in corso d'opera.

Conclusioni

Ringraziamo l'Amministrazione patriziale per il lavoro svolto durante il periodo passato in rassegna, come pure il segretario per la precisa e puntuale tenuta della contabilità.

Invitiamo l'Assemblea ad approvare il conto consuntivo 2021 e a ratificare il sorpasso di spesa di fr. 146'068.25 relativo allo stabile patriziale n. 3.

Per la Commissione della gestione:

Rubens Ambrosini

Lionello Sacchi

Claudio Brusorio

Lodrino, 26 settembre 2022