

Il nuovo diritto in materia di revisione

Regolamento per il controllo sommario del conto annuale di organizzazioni di utilità pubblica conformemente alle disposizioni dell'Ufficio federale delle abitazioni UFAB

A partire del 1° gennaio 2008 il nuovo diritto in materia di revisione è entrato in vigore. Tutte le organizzazioni di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni che non fanno una revisione ordinaria o una revisione limitata, sono obbligati di controllare il loro conto annuale conformemente ai principi in questa guida. La guida è stata elaborata dall'Ufficio federale delle abitazioni in collaborazione con le organizzazioni mantello.



wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

**WOHNEN
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

1. Basi legali

Il controllo sommario del conto annuale è disciplinato dall'articolo 40 capoverso 4 dell'ordinanza sulla promozione dell'alloggio, dall'articolo 59a capoverso 4 dell'ordinanza relativa alla legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà nonché dall'articolo 17 capoverso 3 dell'ordinanza del DEFR sulle cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione. Esso viene applicato quando un'organizzazione che beneficia dell'aiuto della Confederazione non deve eseguire una revisione ordinaria o limitata.

2. Scopo

Il presente regolamento stabilisce quali principi debba osservare la persona che effettuerà la revisione (di seguito: revisore) nel controllo sommario del conto annuale. Inoltre viene definito il contenuto del rapporto che deve redigere il revisore. La base è fornita dagli Standard svizzeri di revisione 910¹ (SR).

3. Operazioni di controllo

Il revisore ottiene le prove necessarie tramite l'esame di documenti, effettuando controlli, domande e procedure analitiche di verifica (SR 520).

Il revisore esamina i documenti più importanti in particolare nell'ottica di cambiamenti evidenti (confronto con periodi precedenti, benchmarking). Egli analizza le cifre indispensabili (redditività, base di capitale proprio, liquidità) ed esamina i contratti determinanti nonché gli attuali bilanci intermedi e gli ultimi verbali, anche per poter valutare gli eventi successivi alla chiusura del bilancio.

Sostanzialmente il revisore deve fare gli stessi ragionamenti che farebbe nel giudizio di verifica (SR 320).

Il revisore interroga i responsabili del servizio finanze e contabilità e se necessario altre persone rilevanti in merito a decisioni ed eventi che possono influire sulla chiusura. Egli raccoglie soprattutto informazioni in merito ai principi contabili, ai cambiamenti avvenuti nell'attività aziendale e nei principi contabili, ai cambiamenti evidenti rispetto all'anno precedente, agli eventi avvenuti dopo la chiusura del bilancio che ri-

chiedono correzioni o l'inclusione di un'informativa nella chiusura nonché ad eventuali impegni e obblighi finanziari futuri (Domande e procedure analitiche di verifica conformemente a SR 520).

Se il revisore ha motivo di credere che i documenti o le informazioni contengano importanti affermazioni non rispondenti al vero, dovrà ampliare i controlli svolti o svolgerne di supplementari.

La seguente lista indica le operazioni di controllo usuali. La lista non è esaustiva e le operazioni riportate non devono necessariamente essere svolte per tutti i controlli.

¹ Disponibile presso la Camera fiduciaria Schweizerische Kammer der Wirtschaftsprüfer, Steuerexperten und Treuhandexperten, Limmatquai 120, Postfach 1477, 8021 Zurigo o su www.treuhand-kammer.ch.

Operazioni di controllo	Note esplicative
Operazioni di controllo generali	Controllo dei saldi riportati nei conti già revisionati del precedente esercizio Concordanza del saldo dei conti principali con i conti annui da controllare Periodicità delle transazioni contabilizzate Completezza delle operazioni contabilizzate Attuazione delle decisioni dell'assemblea generale dell'anno precedente Valutazione dell'informativa relativa alla chiusura e della presentazione della chiusura Richiesta della dichiarazione universale alla direzione (ogni anno)
Liquidità	Controllo del saldo, verifica di operazioni inusuali su conti individuali, in particolare a inizio e fine anno
Crediti	Prova della concordanza fra libro mastro e contabilità secondaria, cambiamenti rispetto all'anno precedente, solvibilità, procedura per la correzione dei valori
Investimenti finanziari	Lista dettagliata, principi di bilancio e valutazione, trattazione di entrate e uscite, solvibilità
Beni patrimoniali e ammortamenti	Inventario che riporti valore d'acquisto e valore contabile, basi di valutazione, procedura d'ammortamento, fabbisogno in materia d'investimenti e manutenzione
Ratei e riscontri attivi e passivi	Prova del saldo, mantenimento del valore
Impegni legati a consegne e prestazioni	Verifica della concordanza fra libro mastro e contabilità secondaria, ammontare dei singoli crediti, procedura per la correzione dei valori, registrazione completa
Debiti di finanziamento	Lista dettagliata, struttura, plausibilità relativa alla spesa per interessi
Accantonamenti	Prova del saldo, confronto con l'anno precedente, plausibilità, voci accantonamenti e voci ratei e riscontri, rispetto delle prescrizioni relative al fondo di rinnovamento
Capitale proprio	Concordanza con le prescrizioni degli statuti
Redditi delle pigioni	Plausibilità con la tabella delle pigioni, perdite di pigioni, versamento di acconti
Altri conti di bilancio e rendiconti economici	Controllo sommario dei singoli conti, controllo di operazioni straordinarie e inusuali
Appendice	Valutazione della completezza
Indebitamento eccessivo	Registrazione nel rapporto e informazione agli organi sui propri obblighi giuridici
Rendiconto	Conformemente agli articoli 957-960e CO (art. 39 Ordinanza sulla promozione dell'alloggio), controlli sommari
Proposta di utilizzo dell'utile di bilancio	Verifica della conformità con la legge e gli statuti

Il revisore esegue le operazioni di controllo necessarie a formare un giudizio complessivo sulla società per la costruzione di abitazioni.

Non viene richiesta in particolare la presentazione delle attestazioni dei debitori e dei creditori, la presentazione dei giustificativi bancari nonché delle attestazioni di legali e delle perizie di esperti. Così come non è richiesta la presentazione del saldo dell'ufficio delle imposte e di IVA, AVS, SUVA, LPP/CP ecc. nonché la verifica approfondita del calcolo della pigione.

4. Conclusioni e rapporto

Nel suo rapporto sul controllo sommario del conto annuale il revisore deve dichiarare esplicitamente di non aver riscontrato irregolarità nella chiusura.

Il revisore deve dichiarare di non aver riscontrato fatti o situazioni che lascino supporre che in determinati punti il conto annuale non rispetta le regole che disciplinano il rendiconto e/o che la proposta di utilizzo dell'utile di bilancio non è conforme alle esigenze poste dalla legge e dagli statuti delle organizzazioni di utilità pubblica (affermazione formulata negativamente).

Esempio:

“Non abbiamo riscontrato fatti o situazioni che lascino supporre che la chiusura non sia conforme alle norme da applicare per la stesura del rendiconto.”

Se il revisore dovesse invece aver constatato fatti o situazioni che lascino supporre una non conformità in determinati punti essenziali alle esigenze summenzionate, deve esporre quanto emerso ed effettuare una relativa notifica. Il rapporto deve contenere in questo caso una riserva all'affermazione formulata negativamente (precisando la fattispecie cui si fa riferimento) o un'affermazione negativa.

Esempi:

“Non abbiamo riscontrato – tranne per l'eccezione presentata precedentemente – fatti o situazioni che lascino supporre che la chiusura non sia conforme alle norme contabili da applicare” (affermazione restrittiva).

“Il conto annuale non è conforme in tutti i punti essenziali alle norme contabili” (affermazione negativa).

“La proposta di utilizzo dell'utile di bilancio non è conforme alle esigenze poste dalla legge e dagli statuti delle organizzazioni di utilità pubblica” (affermazione negativa).

Se dal controllo sommario dovesse emergere un indebitamento eccessivo dell'organizzazione di utilità pubblica, tale constatazione dovrà essere riportata nel rapporto; inoltre dovrà essere richiamata l'attenzione degli organi ai propri obblighi giuridici.

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Hallwylstrasse 4
3003 Berna

Telefono: +41 58 480 91 11
Fax: +41 58 480 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Sito: www.bwo.admin.ch