

Relazione del Revisore Unico dei Conti
al Bilancio Preventivo 2024
dell'ARTE della Provincia di GENOVA

Presenza d'atto dell'avvenuta redazione del
Piano delle Attività 2024 – 2025 – 2026

In data 11 aprile 2024 , con inizio alle ore 16,00 in web conference con il Dott. Andrea Mancini responsabile della programmazione economico-finanziaria dell'Ente e con la presenza dell'A.U. Dott. Paolo Gallo , il Rag. Giuseppe Sbezzo Malfei esamina il progetto di Bilancio preventivo economico dell'esercizio 2024, approvato dall'azienda con Decreto A.U. n. 123 del 11 aprile 2024.

Il Conto economico 2024 presenta le seguenti previsioni complessive:

RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 31.072.195,77
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 25.055.943,26
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 6.016.252,51
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 5.720.978,59
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 295.273,92
IRAP - IRES	€ 247.000,00
UTILE DI ESERCIZIO	€ 48.273,92

Preliminarmente all'esame delle singole voci del bilancio, il Revisore prende atto che – stando alle previsioni formulate dall'Azienda - anche l'esercizio 2024 continuerà ad essere significativamente influenzato dalle poste riguardanti il patrimonio L.R. n. 22/2010: tuttavia, come già accaduto per l'esercizio 2023, tale influsso non si manifesterà tanto sul fronte delle minusvalenze quanto piuttosto su quello degli interessi passivi.

Più nello specifico, l'assetto previsionale di tali poste è quello di seguito riportato:

- i ricavi di vendita degli immobili in questione sono previsti in 708 mila euro con minusvalenze per circa 216 mila euro;
- i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono previsti in 60 mila euro;
- i costi di gestione nonché quelli relativi alle consulenze amministrative e legali sono quantificati in complessivi 162 mila euro circa;
- gli oneri derivanti dall'indebitamento contratto per finanziare l'operazione sono stimati in complessivi 5,329 milioni di euro circa, calcolati applicando un tasso del 7,20% al debito residuo di circa 74,033 milioni di euro.

A proposito delle previsioni di vendita, il Revisore raccomanda che le stesse siano improntate al massimo realismo per le ragioni indicate nella parte della presente relazione dedicata alle osservazioni, riportata in calce al documento.

Il confronto con il Preventivo 2023 evidenzia un aumento del valore della produzione di circa 530 mila euro che è la risultante delle seguenti principali variazioni:

A.R.T.E.- GENOVA
AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
Il Revisore Unico dei Conti

- ✦ l'incremento di circa 179 mila euro del componente negativo di reddito determinato dal saldo tra i ricavi di vendita degli immobili "merce" (voce A.1.1) e la variazione delle relative rimanenze (voce A.2), incremento dovuto sia alle minusvalenze che si prevede di conseguire sulle alienazioni dei cespiti appartenenti al patrimonio L.R. n. 22/2010 (mentre il dato previsionale del 2023 ipotizzava il conseguimento di plusvalenze, seppure contenute nell'importo di soli 88 mila euro circa) sia alla diminuzione dei ricavi attesi dalle altre tipologie di immobili presenti nella categoria;
- ✦ il decremento dei ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2), pari a circa 445 mila euro, che l'Azienda mette in relazione, almeno in gran parte, al decremento dei canoni degli alloggi di ERP (- 196 mila euro, come somma delle variazioni previste nei due conti dedicati alla loro contabilizzazione), al decremento della voce relativa al recupero delle spese di attuazione dei piani vendita (- 99 mila euro circa) ed, infine, al decremento nel recupero dei servizi degli alloggi di ERP (- 602 mila euro); tale andamento risulta, peraltro, parzialmente compensato da alcuni incrementi quali, per citare solo i più significativi, quello della voce dei canoni dei locali (+ 228 mila euro), quello della voce riguardante i canoni degli alloggi in locazione "a termine" (+ 185 mila euro) ed, infine, quello dei corrispettivi per la gestione dei servizi a rimborso (+ 104 mila euro circa). Con riferimento al decremento dei canoni degli alloggi di ERP, che l'Azienda mette in relazione alla scarsità di risorse da destinare al ripristino ed alla messa a norma degli alloggi che si liberano, il Revisore si riserva effettuare le considerazioni riportate alla fine della presente relazione, peraltro già fatte in occasione delle passate verifiche;
- ✦ il decremento previsto alla voce relativa ai compensi per l'attività tecnica svolta per conto proprio (voce A.1.3) per circa 92 mila euro da mettere in relazione - secondo quanto riferisce l'Azienda - al fatto che, per l'attività del Programma PINQuA (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare) finanziato dal PNRR, non è previsto il rimborso dei costi sostenuti per il personale tecnico interno ma esclusivamente di quelli sostenuti per eventuali incarichi esterni. Anche a tale proposito il Revisore rimanda alle considerazioni riportate in calce.
- ✦ l'incremento previsto alla voce relativa ai compensi per l'attività tecnica svolta per conto terzi (voce A.3) per circa 256 mila euro;
- ✦ il decremento delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili patrimoniali di ERP (categoria A.5.1) per 463 mila euro circa dovuto alla diminuzione delle alienazioni dei cosiddetti "alloggi di pregio", il cui piano vendita è destinato ad esaurirsi nell'esercizio in esame; peraltro, tale decremento non influisce sull'equilibrio economico dal momento che le plusvalenze in questione sono interamente accantonate alla voce B.14.1, essendo destinate all'investimento;
- ✦ l'incremento delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili patrimoniali di libero mercato (categoria A.5.2) per 1,514 milioni di euro, previsione il cui avveramento è legato, almeno in gran parte, alla vendita di una quantità assai considerevole di "superficie agibile" di proprietà dell'Azienda accantonata nel "Registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni e dai trasferimenti dei diritti edificatori";
- ✦ il decremento previsto alla voce relativa agli "Altri ricavi e proventi diversi" (A.5.3) per circa 60 mila euro come risultante di alcune variazioni in diminuzione e di alcune altre in aumento: tra le prime è opportuno citare sia quella prevista per la voce dei "recuperi e rimborsi diversi" sia quella prevista per il recupero della tassa di registro degli alloggi di ERP (entrambe di circa 87 mila euro); tra le seconde è opportuno citare, invece, quella che ha riguardato il contributo erogato ai sensi della L.R. n. 20/2023 (+ 180 mila euro circa);

I costi della produzione sono previsti in diminuzione, con una variazione di circa 864 mila euro dovuta alle seguenti principali dinamiche:

- ⤴ l'incremento di circa 54 mila euro dei costi per servizi generali dovuto essenzialmente ai maggiori costi previsti per l'assistenza dell'hardware e software aziendale (+ 98 mila euro circa), parzialmente compensati da alcune economie tra le quali le più significative riguardano i costi di amministrazione ordinaria e straordinaria degli uffici (- 48 mila euro circa);
- ⤴ il decremento di circa 241 mila euro dei costi della gestione immobiliare (B.7.2) dovuto, essenzialmente, alla previsione di contenere i costi relativi agli interventi sugli stabili in condominio (- 220 mila euro circa) e quelli relativi ai canoni di gestione e riqualificazioni delle centrali termiche di ERP (- 727 mila euro circa); peraltro, le variazioni in diminuzione previste per la categoria in esame dovrebbero essere parzialmente compensate da alcuni aumenti tra cui si citano quello previsto per le spese condominiali (+ 313 mila euro circa), quello previsto per l'anticipazione dei servizi degli alloggi in autogestione (+ 139 mila euro circa, considerando cumulativamente i due relativi conti) e, infine, quello previsto per la pulizia delle parti comuni degli edifici di ERP (+ 240 mila euro circa);
- ⤴ il decremento di circa 90 mila euro previsto alla categoria dei costi per servizi tecnici (B.7.3);
- ⤴ l'incremento di circa 174 mila euro alla categoria dei costi per il personale (B.9);
- ⤴ la diminuzione di circa 534 mila euro previsto alla categoria relativa all'accantonamento dei fondi ERP (voce B.14.1) dovuto all'atteso decremento delle plusvalenze derivanti dalle vendite, come già riferito;
- ⤴ la diminuzione degli "altri oneri diversi di gestione" (categoria B.14.2) per circa 227 mila euro dovuta, essenzialmente, al previsto decremento delle spese per la tassa di registro degli alloggi di ERP (- 175 mila euro) e delle minusvalenze derivanti dalle vendite di libero mercato (- 111 mila euro circa); peraltro, alle diminuzioni previste per la categorie in esame dovrebbero opporsi alcuni aumenti tra i quali il più consistente è quello che riguarda le "altre imposte e tasse" (+ 67 mila euro circa).

Complessivamente, dunque, l'Azienda prevede che il reddito operativo aumenti di circa 1,394 milioni di euro rispetto al Preventivo 2023, assestandosi sull'importo di circa 6,016 milioni di euro.

La gestione finanziaria risulterà, secondo le previsioni formulate dall'Azienda, particolarmente critica in quanto, rispetto al dato previsionale 2023, dovrebbe aumentare il proprio saldo negativo di circa 1,830 milioni di euro, pesando sul risultato economico per oltre 5,720 milioni di euro a causa del prevedibile incremento degli interessi da corrispondere sui mutui contratti per finanziare l'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010: infatti, nonostante la riduzione del debito registrata negli ultimi esercizi grazie alle vendite realizzate, l'aumento dell'Euribor determinerà, come già osservato, una quota interessi di oltre 5,329 milioni di euro che risulterà sostenibile per l'Azienda solo a seguito dell'allungamento dei piani di ammortamento di due dei tre mutui contratti per sostenere finanziariamente l'operazione, che ha determinato la drastica riduzione delle quote capitali da corrispondere annualmente alla Banca. A tale proposito il Revisore si riserva di effettuare le considerazioni riportate in calce.

Il risultato prima delle imposte dovrebbe ammontare ad un saldo positivo di circa 295 mila euro, con una diminuzione di circa 435 mila euro rispetto al dato previsionale dell'anno scorso, mentre le imposte dovrebbero essere contenute nell'importo di 247 mila euro (- 447 mila euro) a causa delle detrazioni derivanti dai "bonus edilizi".

A.R.T.E.- GENOVA
AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
Il Revisore Unico dei Conti

In conseguenza di tali dinamiche, il risultato d'esercizio è previsto in aumento di circa 11 mila euro rispetto a quello atteso per il 2023 e si dovrebbe assestare su un utile di 48 mila euro circa.

Il confronto con l'ultimo Consuntivo approvato, quello relativo all'esercizio 2022, riportato in calce alla presente relazione, evidenzia, invece, le differenze di seguito dettagliate.

Il valore della produzione registra un aumento di circa 6,593 milioni di euro (+ 26% circa) che l'Azienda mette in relazione, innanzitutto, al decremento delle minusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili merce che diminuiscono di circa 611 mila euro (somma algebrica delle variazioni della categoria A.1.1 e delle categoria A.2) a causa, essenzialmente, del decremento delle minusvalenze attese dalle vendite del patrimonio L.R. n. 22/10. Le altre variazioni significative sono le seguenti: l'incremento dei ricavi della gestione immobiliare di 703 mila euro circa (+ 4% circa); l'aumento dei ricavi derivanti dall'attività tecnica svolta per conto proprio per circa 969 milioni di euro (+ 380% circa); l'incremento dei ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto terzi per circa 338 mila euro (+ 134% circa); l'incremento delle plusvalenze di immobili patrimoniali di ERP per circa 2,148 milioni di euro (+ 127% circa); infine, l'aumento delle plusvalenze di immobili patrimoniali di libero mercato per circa 1,838 milioni di euro (+ 368% circa).

I costi della produzione registrano un aumento di 2,666 milioni di euro circa (+ 11% circa) dovuto alle seguenti principali variazioni: il decremento dei costi per servizi della gestione immobiliare per circa 253 mila euro (-2% circa); l'aumento dei costi del personale per circa 528 mila euro (+ 9% circa); l'incremento degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP per circa 2,092 milioni di euro (+ 95% circa); infine, l'aumento degli oneri diversi di gestione per circa 276 mila euro (+ 20% circa).

Il risultato operativo è, pertanto, previsto in aumento di circa 3,926 milioni di euro (+ 187% circa), mentre la gestione finanziaria registra un peggioramento del suo saldo negativo di circa 3,833 milioni di euro (- 203% circa), cosicché il risultato prima delle imposte aumenta di soli 92 mila euro circa (+ 45% circa); dal momento che il peso dell'imposizione fiscale è previsto in diminuzione (- 450 mila euro circa, pari ad un decremento percentuale del 64% circa), il risultato d'esercizio è atteso in aumento di circa 543 mila euro (+ 109% circa).

Di seguito si riporta lo schema di confronto tra il Conto economico previsionale 2024 e quello del Consuntivo 2022:

A.R.T.E.- GENOVA
AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
Il Revisore Unico dei Conti

		Preventivo 2024		Consuntivo 2022		Differenze	
A	<u>TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE</u>		31.072.195,77		24.478.565,64		+ 6.593.630,13
1.1	RICAVI DELLA VENDITE	965.100,00		2.388.500,00		- 1.423.400,00	
1.2	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.212.286,71		17.508.399,04		+ 703.887,67	
1.3	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	1.224.847,01		255.041,02		+ 969.805,99	
1.4	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	3.000,00		1.000,00		+ 2.000,00	
2	VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-1.111.213,34		-3.145.788,26		+ 2.034.574,92	
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	590.561,06		252.019,97		+ 338.541,09	
5.1	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	3.839.400,00		1.690.413,30		+ 2.148.986,70	
5.2	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	2.338.018,00		499.580,37		+ 1.838.437,63	
5.3	ALTRI RICAVI E PROVENTI	5.010.196,33		5.029.400,20		- 19.203,87	
B	<u>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</u>		25.055.943,26		22.389.104,96		+ 2.666.838,30
6	PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00		0,00		+ 0,00	
7.1	PER SERVIZI GENERALI	1.201.151,72		1.174.914,09		+ 26.237,63	
7.2	PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	10.780.225,45		11.033.890,88		- 253.665,43	
7.3	PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	223.000,00		238.400,74		- 15.400,74	
8	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0,00		0,00		+ 0,00	
9	PER IL PERSONALE	6.005.219,00		5.476.624,71		+ 528.594,29	
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	972.600,00		960.554,39		+ 12.045,61	
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00		0,00		+ 0,00	
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	0,00		0,00		+ 0,00	
14.1	ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	4.275.941,53		2.183.780,63		+ 2.092.160,90	
14.2	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.597.805,56		1.320.939,52		+ 276.866,04	
A - B	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE		6.016.252,51		2.089.460,68		+ 3.926.791,83
C	<u>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</u>		-5.720.978,59		-1.887.008,39		- 3.833.970,20
D	<u>RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u>		0,00		0,00		+ 0,00
A-B+C+D	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		295.273,92		202.452,29		+ 92.821,63
	IRAP - IRES		247.000,00		697.723,19		- 450.723,19
	<u>UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO</u>		48.273,92		-495.270,90		+ 543.544,82

Infine, il Revisore ritiene di effettuare le seguenti specifiche osservazioni alle quali ha fatto espresso rimando nel testo sopra riportato:

- a proposito delle previsioni di vendita dei cespiti appartenenti al patrimonio L.R. n. 22/2010, il Revisore raccomanda che le stesse siano improntate al massimo realismo poiché, nell'eventualità in cui gli introiti si dovessero rivelare molto inferiori alle previsioni, si determinerebbe una sopravvalutazione delle somme destinabili alla riduzione dell'indebitamento e, all'opposto, in caso di introiti molto superiori alle previsioni, si determinerebbe una sottovalutazione delle minusvalenze a carico del Conto economico, considerando che i prezzi di vendita sono quasi sempre inferiori ai valori di iscrizione a bilancio;
- con riferimento alla riduzione del gettito dei canoni di locazione dovuto all'incremento delle sfitanze per la mancanza delle risorse necessarie a riattare gli alloggi che si liberano, raccomanda all'Azienda di attivare tutte le misure necessarie per contenere, se non invertire, tale andamento, che è suscettibile di produrre effetti negativi sia sul bilancio di ARTE sia sull'offerta di alloggi da locare alle fasce più deboli della popolazione;
- con riferimento alla riduzione prevista alla voce dei compensi relativi all'attività tecnica per conto proprio, la stessa appare preoccupante sia alla luce del fatto che già il dato previsionale del 2023 segnava già un forte decremento sia alla luce del fatto che parte dei ricavi previsti nell'esercizio in

A.R.T.E.- GENOVA
AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
Il Revisore Unico dei Conti

esame sono assicurati dal programma relativo agli interventi di riqualificazione energetica/sismica su stabili di proprietà del Comune di Genova, attività destinata a concludersi nel 2024;

- con riferimento, invece, alla consistente quota interessi da corrispondere per l'ammortamento dei tre mutui a supporto dell'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010 che, giova ripeterlo, ammonta alla considerevole cifra di oltre 5,329 milioni di euro, il Revisore prende favorevolmente atto sia della rinegoziazione delle condizioni economiche effettuata nello scorso mese di dicembre, che ha portato alla riduzione delle quote capitali, sia del rifinanziamento da parte di Regione Liguria del "fondo decennale" destinato alle ARTE liguri dalla L.R. n. 20/2023; tuttavia, non può esimersi dal rilevare che, in un contesto di tassi di interesse relativamente elevati come l'attuale, l'ammortamento del prestito rimane comunque uno sforzo considerevole per l'Azienda.

IL REVISORE UNICO:

- tutto quanto sopraddetto ed avuto riguardo soprattutto alle raccomandazioni sopra esposte;
- visti gli articoli 8, 9 e 12 della L.R. 12/3/1998 n. 9;
- visto il Titolo IV della L.R. 28/1994;
- visto il Dlgs n. 139/15;
- visto lo Statuto dell'Azienda approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 36/99;
- visto l'art. 3 del "Regolamento interno di contabilità e delle connesse procedure amministrative", approvato con Decreto A.U. n. 28742/13;
- atteso che il bilancio è stato redatto sulla base dello schema tipo dei criteri per il regolamento di contabilità e le scritture degli Enti strumentali adottati dalla Regione e nel rispetto dei più generali principi fissati dal Codice Civile;

esprime parere favorevole

all'approvazione del Bilancio preventivo economico per l'esercizio 2024, il cui progetto è stato approvato con Decreto A.U. n. 123 del 11 Aprile 2024 .

Inoltre, esaminato anche il Piano delle attività per il triennio 2024-2026, il cui progetto è stato approvato contestualmente a quello del Preventivo 2024,

non si oppone all'ulteriore corso del Piano.

L'esame si conclude alle ore 17,30.

Rag. Giuseppe Sbezzo Malfei
Firmato digitalmente da:
GIUSEPPE SBEZZO MALFEI
Data: 11/04/2024 18:00:04