

# **BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO**

ESERCIZIO 2023

(allegato “F”)

## **Parere del Revisore Unico dei Conti**

## VERBALE DEL REVISORE UNICO

Il giorno 1/10/2024, con inizio alle ore 8,20, in collegamento da remoto il Revisore Unico, rag. Sbezzo Malfei Giuseppe, ha predisposto la seguente relazione in ordine al Bilancio consuntivo 2023, il cui progetto è stato approvato dall'Azienda con Decreto A.U. n. 362 del 24/09/2024.

### Bilancio consuntivo 2023

In ordine al Consuntivo per l'esercizio 2023, il Revisore prende in visione l'intero fascicolo riguardante il Bilancio composto da: Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa (con i relativi allegati), Relazione sulla gestione e Rendiconto finanziario di cassa.

### Conto economico

Il Conto economico evidenzia un risultato operativo di euro 3.781.791 ed una perdita d'esercizio di euro 1.540.547: rispetto all'esercizio 2022, la differenza tra valore e costi della produzione evidenzia un miglioramento di circa 1,692 milioni di euro mentre il risultato d'esercizio evidenzia un peggioramento di circa 1,045 milioni di euro.

Il Revisore Unico prende atto di quanto riportato dall'Amministrazione nel Decreto di approvazione del progetto di bilancio in ordine alla variazione del risultato operativo che risulta ascrivibile ad un aumento dei ricavi della produzione (+ 578 mila euro circa) cui si è accompagnato un decremento dei costi della produzione (- 1,114 milioni di euro circa).

In relazione ai ricavi della produzione, i quali ammontano a 25,056 milioni di euro circa, l'Azienda rileva che l'incremento registrato risulta ascrivibile, per lo più, alle seguenti principali dinamiche:

- all'aumento di circa 789 mila euro dei ricavi netti di vendita degli immobili merce (saldo delle voci A.1.1 e A.2) in quanto il 2022 risultava penalizzato dalle minusvalenze conseguite nelle alienazioni del patrimonio L.R. n. 22/2010 (819 mila euro circa) quando invece l'esercizio in esame ha fatto registrare plusvalenze per circa 21 mila euro;
- all'aumento di circa 712 mila euro dei ricavi della gestione immobiliare (A.1.2) dovuto, essenzialmente, agli incrementi registrati alla voci dei canoni dei locali (+ 203 mila euro circa), dei corrispettivi per la gestione dei servizi a rimborso (+ 517 mila euro circa) e, infine, alla voce del recupero delle somme anticipate a titolo di spese condominiali (+ 236 mila euro circa). Peraltro, tale andamento è stato parzialmente contrastato da alcuni decrementi tra i quali è opportuno citare quello che ha interessato il recupero dei servizi degli alloggi di ERP (- 200 mila euro circa);
- all'aumento dei compensi derivanti dall'attività tecnica per conto proprio (A.1.3) che sono risultati di circa 618 mila euro superiori a quelli del precedente esercizio;
- al decremento di oltre 25,288 milioni di euro del saldo dell'attività tecnica per conto terzi (A.3), che è risultato significativamente inferiore a quello dell'anno precedente a causa della presenza dei costi degli interventi eseguiti sul patrimonio di proprietà del Comune di Genova



avvalendosi del cosiddetto "Superbonus" (D.L. 19.05.2020 n. 34), costi parzialmente compensati dai contributi registrati alla categoria A.5.3;


- alla diminuzione di circa 642 mila euro circa delle plusvalenze derivanti dalle vendite di ERP (A.5.1) dovuta essenzialmente ai minori introiti conseguiti nella vendita dei cosiddetti "immobili di pregio";
- all'incremento di circa 24,492 milioni di euro degli altri ricavi e proventi diversi (A.5.3) dovuto essenzialmente alla contabilizzazione del contributo di circa 24,682 milioni di euro relativo agli interventi eseguiti sul patrimonio comunale avvalendosi del cosiddetto "Superbonus", contributo che rappresenta contabilmente lo sconto in fattura del 100% degli importi imponibili applicato dagli appaltatori e il credito fiscale derivante da quota parte della relativa IVA prorata indetraibile (onere agevolabile ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020).

Con riferimento, invece, alla diminuzione dei costi della produzione, i quali ammontano a 21.275 milioni di euro circa, l'Azienda rileva che essa risulta in massima parte ascrivibile alle seguenti principali dinamiche:

- alla diminuzione dei costi dei servizi della gestione immobiliare (B.7.2) che sono risultati inferiori di circa 462 mila euro al valore del 2022 a causa dei decrementi registrati, per citare solo quelli principali, alle seguenti voci: l'amministrazione ordinaria degli alloggi in condominio (- 280 mila euro circa), l'anticipazione dei servizi in autogestione (- 185 mila euro circa, come somma delle variazioni registrate nei due conti dedicati), le spese di manutenzione degli alloggi di ERP (- 85 mila euro circa), l'illuminazione delle scale sempre degli alloggi di ERP (- 128 mila euro circa) ed, infine, i canoni di gestione e manutenzione delle centrali termiche in concessione (- 322 mila euro circa). Per contro, gli incrementi più significativi hanno riguardato le spese di manutenzione del patrimonio di terzi (+ 227 mila euro circa) e la manutenzione delle aree verdi (+ 208 mila euro circa);
- al decremento degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (B.14.1) che hanno registrato un decremento di circa 636 mila euro in funzione, essenzialmente, dall'andamento registrato alla categoria A.5.1.

La gestione finanziaria del conto economico, il cui saldo negativo ammonta a circa 4,965 milioni di euro, registra un peggioramento di oltre 3,078 milioni di euro del risultato 2022 dovuto essenzialmente all'aumento degli oneri relativi all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010 (+ 3,039 milioni di euro circa) ascrivibile all'aumento del tasso di interesse dal 2,00% al 6,25%, considerando che il precedente esercizio aveva beneficiato di una componente Euribor pari a zero e di una riduzione dello spread di 1,25 punti percentuali rispetto al 3,25% contrattuale.

Il risultato prima delle imposte ammonta ad una perdita di 1,183 milioni di euro (con un peggioramento di circa 1,386 milioni di euro del risultato positivo conseguito nel 2022) e, considerando che l'IRES e l'IRAP ammontano complessivamente a 356 mila euro circa (- 341 mila euro rispetto all'anno precedente), il risultato d'esercizio si attesta su una perdita di 1,540 milioni di euro circa, come già detto, che l'Azienda dichiara di voler coprire con la riserva ordinaria ammontante a circa 3,884 milioni di euro.





A proposito del risultato dell'esercizio, il Revisore evidenzia che è risultata determinante la mancata riduzione dello spread sul tasso di interesse dei mutui L.R. n. 22/2010: tale circostanza, unitamente all'incremento dell'Euribor, ha portato a corrispondere un ammontare di interessi veramente ragguardevole, pari ad oltre 4,720 milioni di euro.

Alla luce di quanto testé evidenziato, pur prendendo favorevolmente atto del rinvio della quota capitale 2023 e dell'allungamento del periodo di ammortamento dei due mutui principali dal 2036 al 2048, che l'Azienda è riuscita ad ottenere in sede di rinegoziazione delle condizioni di indebitamento, il Revisore non può che rinnovare tutte le sue perplessità in merito alla sostenibilità economica dell'operazione, stante l'attuale livello del saggio di interesse.

Ritiene inoltre di rinnovare anche la raccomandazione sulla morosità degli inquilini che deve essere costantemente monitorata per i relativi impatti sullo stato delle finanze dell'Azienda: fermi restando il rispetto della specifica normativa in materia e la doverosa tutela delle fasce più deboli dell'utenza, il Revisore raccomanda di ampliare l'utilizzo di strumenti di recupero coattivo tipici dei rapporti privatistici quali i decreti ingiuntivi di cui ARTE Genova già si avvale.

Si riporta, di seguito, lo schema di confronto tra il Conto economico 2023 e quello 2022:

		Consuntivo 2023	Consuntivo 2022	Differenze
<b>A</b>	<b>TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>25.056.822,27</b>	<b>24.478.565,64</b>	<b>+ 578.256,63</b>
1.1	RICAVI DELLA VENDITE	5.027.763,88	2.388.500,00	+ 2.639.263,88
1.2	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.220.587,60	17.508.399,04	+ 712.188,56
1.3	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	873.289,62	255.041,02	+ 618.248,60
1.4	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	2.700,00	1.000,00	+ 1.700,00
2	VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINIITI	-4.995.679,51	-3.145.788,26	- 1.849.891,25
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	-25.036.878,81	252.019,97	- 25.288.898,78
5.1	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	1.048.233,60	1.690.413,30	- 642.179,70
5.2	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	394.434,64	499.580,37	- 105.145,73
5.3	ALTRI RICAVI E PROVENTI	29.522.371,25	5.029.400,20	+ 24.492.971,05
<b>B</b>	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>21.275.031,22</b>	<b>22.389.104,96</b>	<b>- 1.114.073,74</b>
6	PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
7.1	PER SERVIZI GENERALI	1.033.716,21	1.174.914,09	- 141.197,88
7.2	PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	10.571.071,97	11.033.890,88	- 462.818,91
7.3	PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	285.575,17	238.400,74	+ 47.174,43
8	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0,00	0,00	+ 0,00
9	PER IL PERSONALE	5.582.152,76	5.476.624,71	+ 105.528,05
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	954.600,55	960.554,39	- 5.953,84
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	1.547.438,12	2.183.780,63	- 636.342,51
14.2	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.300.476,44	1.320.939,52	- 20.463,08
<b>A - B</b>	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>3.781.791,05</b>	<b>2.089.460,68</b>	<b>+ 1.692.330,37</b>
<b>C</b>	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	<b>-4.965.705,48</b>	<b>-1.887.008,39</b>	<b>- 3.078.697,09</b>
<b>D</b>	<b>RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>+ 0,00</b>
<b>A-B+C+D</b>	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>-1.183.914,43</b>	<b>202.452,29</b>	<b>- 1.386.366,72</b>
	<b>IRAP - IRES</b>	<b>356.632,97</b>	<b>697.723,19</b>	<b>- 341.090,22</b>
	<b>UTILE /(-) PERDITA DI ESERCIZIO</b>	<b>-1.540.547,40</b>	<b>-495.270,90</b>	<b>- 1.045.276,50</b>



### Situazione patrimoniale

La situazione patrimoniale al 31/12/2023 presenta attività per euro 489.846.066, passività per euro 146.393.798 ed un patrimonio netto di euro 343.452.268.

Passando all'analisi delle principali voci delle attività, il Revisore Unico prende atto che le immobilizzazioni materiali hanno registrato il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Materiali
Consistenza Iniziale	397.907.753
Consistenza finale	405.125.184
Variazione in %	+1,81%

In particolare, secondo quanto riferito dall'Azienda, tra le immobilizzazioni materiali è compreso il valore degli stabili che è passato da un saldo iniziale di euro 370.232.005 ad uno finale di euro 371.954.643, con un incremento dello 0,47%. Nel corso dell'anno si sono concluse cessioni che hanno comportato una diminuzione del valore storico di euro 435.431. Il saldo della quota ammortamento dell'anno è risultato pari a euro 911.672 mentre l'incremento di valore dovuto all'effettuazione di interventi è risultato di euro 3.069.741.

Le rimanenze evidenziano i seguenti dati:

DESCRIZIONE	RIMANENZE
Consistenza Iniziale	33.237.379
Consistenza finale	28.241.700
Variazione in %	-15,03%

Tra le rimanenze sono rappresentati:

- il valore del patrimonio L.R. n. 22/2010 (parte destinata alla vendita) che nel corso del 2023 è passato da una consistenza iniziale di euro 30.920.625 a quella finale di euro 25.936.572,00 per effetto della cessione di 2 unità immobiliari;
- il valore dell'ex "Manifattura Tabacchi" in Via Bottino a Sestri Ponente per euro 2.200.658;
- il valore del complesso di Via S. Felice a Molassana per euro 104.470, al netto della vendita di un posto auto registrata nell'anno.

Per quanto riguarda l'andamento dei crediti, si evidenziano i seguenti dati:

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	52.026.518
Consistenza finale	56.464.839
Variazione in %	+8,53%

In particolare, il Revisore Unico prende atto che in tale categoria risultano comprese, tra l'altro:



- le attività liquide dell'azienda che ammontano all'importo di euro 172.034 formato dai saldi a credito dei c/c postali (euro 143.227), della cassa interna (euro 2.500), del conto presso Credit Agricole (euro 24.550) e della Post Pay aziendale (euro 1.757);
- i crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, che sono passati da un ammontare iniziale di euro 20.430.180 ad una consistenza finale di euro 21.798.066 (+ 6,70%);
- le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi che sono passati da una consistenza iniziale di euro 17.696.556 ad una finale di euro 18.751.894 (+ 5,96%);
- i crediti verso terzi per attività tecnica che presentano una consistenza finale pari a euro 4.527.514, con un incremento del 5,20% rispetto a quella del precedente esercizio.

In merito ai crediti per morosità, come già segnalato, il Revisore raccomanda un costante monitoraggio degli stessi per valutare gli eventuali impatti sul bilancio dell'Azienda.

Passando all'analisi delle principali voci delle passività, il Revisore Unico prende atto che la composizione delle stesse è quella di seguito dettagliata.

In particolare, le passività per attività costruttiva, comprendenti poste di natura gestionale relative agli accantonamenti ai fondi ERP e quelle derivanti da rettifiche alle localizzazioni regionali, hanno registrato il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva
Consistenza Iniziale	€ 16.680.753
Consistenza finale	€ 17.179.957
Variazione in %	+3,05%

L'andamento dei debiti verso le imprese, riguardanti fatture ricevute a tutto il 31/12/2023 e non saldate, risulta essere il seguente:

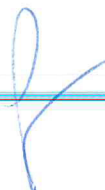
DESCRIZIONE	Debiti a breve verso Imprese
Consistenza Iniziale	€ 8.527.148
Consistenza finale	€ 13.616.736
Variazione in %	+59,69%

La voce altri debiti ha, invece, registrato il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Altri debiti
Consistenza Iniziale	€ 41.672.464
Consistenza finale	€ 32.741.077
Variazione in %	-21,43%

In particolare, il Revisore prende atto che nella voce in esame sono compresi, tra l'altro:

- il saldo negativo del conto di tesoreria pari ad euro 1.719.318 (nel 2022 il saldo del conto risultava invece positivo per euro 1.267.966);





- i debiti verso gli Enti previdenziali e assistenziali per euro 189.152 (+ 72,37% rispetto al 2022);
- i debiti verso i Comuni per la gestione del loro patrimonio per euro 7.604.720 (- 24,46% rispetto al 2022);
- i debiti per i mutui contratti dall'Azienda per rate scadenti entro i cinque anni pari, a euro 7.540.905 (- 58,64% rispetto al 2022);
- il debito verso BPER Banca di euro 4.854.441 derivante dalle quote capitali e dalla quote interessi maturate al 31/12/2023 sui tre mutui L.R. 22/2010 per le quali l'uscita effettiva di cassa si è verificata ad inizio gennaio 2024.

Con riferimento all'entità dei debiti, il Revisore rileva con preoccupazione che, all'aumento delle passività verso i fornitori, si è accompagnato il peggioramento delle disponibilità liquide, circostanza che evidenzia la crescente difficoltà dell'Azienda a far fronte ai suoi impegni finanziari.

Le passività consolidate registrano, invece, il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	€ 72.127.687
Consistenza finale	€ 77.567.528
Variazione in %	+7,54%

Tra le passività consolidate, la voce più significativa è quella relativa alle quote capitali dei mutui in scadenza oltre i cinque anni per euro 69.755.506 che riguarda per la maggior parte i tre mutui contratti per sostenere finanziariamente l'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010.

I fondi accantonamento e rischi nel corso del 2023 hanno avuto le seguenti movimentazioni:

	Saldo al 31/12/2022	Decremento	Incremento	Saldo al 31/12/2023	Variazione
Fondo TFR	€ 711.442	€ 286.539	€ 275.251	€ 700.154	-1,59%
Fondo rischi su crediti	€ 3.888.875	€ 54.327		€ 3.834.548	-1,40%
Altri fondi	€ 753.797			€ 753.797	0,00%
<b>Totale</b>	<b>€ 5.354.114</b>	<b>€ 340.776</b>	<b>€ 275.251</b>	<b>€ 5.288.499</b>	

Il Patrimonio Netto al 31/12/2023 al lordo della perdita registrata nell'esercizio in esame risulta costituito come rappresentato nel seguente prospetto: la quota disponibile ammonta a circa 5,477 milioni di euro mentre la quota non disponibile ammonta a circa 337,974 milioni di euro:



ORIGINE E NATURA PATRIMONIO NETTO	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Quota non disponibile	Utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti	
					copertura perdite	altro
<b>Capitale</b>						
- Fondo di dotazione	€ 142.582	NO	€ 0	€ 142.582		
<b>Riserve di capitale</b>						
- Fondo manutenzione stabili	€ 1.593.074	SI	€ 1.593.074	€ 0		
- Contributi da Stato e Regione	€ 312.476.033	NO	€ 0	€ 312.476.033		
- Contributi L.R. 10/04 (fondi vendite)	€ 25.355.854	NO	€ 0	€ 25.355.854		
<b>Riserve di utili</b>						
Riserva ordinaria	€ 3.884.725	SI	€ 3.884.725	€ 0	€ 4.170.506	
<b>Totale al 31/12/23</b>	<b>€ 343.452.268</b>		<b>€ 5.477.799</b>	<b>€ 337.974.469</b>	<b>€ 4.170.506</b>	<b>€ 0</b>

#### IL REVISORE UNICO

- considerate le risultanze complessive del conto consuntivo e valutate le stesse in linea con gli indirizzi derivanti dalla programmazione dell'Ente;
- valutato lo stesso correttamente formulato e considerata la coerenza dei dati economico - patrimoniali evidenziati;
- dato atto che il Conto Consuntivo 2023, nelle sue singole componenti, è stato redatto secondo la normativa vigente, nel rispetto dei più generali principi fissati dal Codice Civile, sulla scorta della documentazione contabile;
- richiamate le raccomandazioni contenute nel presente verbale:

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

all'approvazione del Conto Consuntivo relativo all'esercizio 2023.

Letto, confermato e sottoscritto, ore 9,45.

Il Revisore Unico

Rag. Sbezzo Malfei Giuseppe

