

## **Parere del Revisore Unico al**

- 1) PROGETTO DEL BUDGET ANNUALE 2025**
- 2) PROGETTO DEL BUDGET TRIENNALE 2025 – 2027**
- 3) PROGETTO DEL PIANO DELLE ATTIVITA' 2025 - 2027**

(allegato n. 11)

**A.R.T.E. Genova**  
**L'AMMINISTRATORE UNICO**  
Dott. Paolo Gallo



**Parere del Revisore Unico dei Conti sul:**

- 1) Budget 2025
- 2) Budget triennale 2025 – 2027
- 3) Piano delle Attività 2025 – 2027

**di ARTE GENOVA**

In data 15/07/2025, con inizio alle ore 12,00, in collegamento da remoto, il Rag. Giuseppe Sbezzo Malfei esamina i seguenti progetti inerenti i documenti di programmazione di ARTE Genova, redatti ai sensi del Titolo IV della L.R. n. n. 28/1994 (come modificato dalla L.R. n. 4/2023) e approvati con Decreto A.U. n. 251 dell'11/07/2025, al fine di fornire il parere di competenza ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.R. 9/1998 (come modificato dall'art. 19 della L.R. 4/2023).

1) Progetto del Budget 2025 (art. 16, comma 1, della L.R. n. 28/1994)

Il progetto di Budget economico dell'esercizio 2025 presenta le seguenti previsioni complessive confrontate col Budget 2024:

	Budget 2025	Budget 2024	Differenze
RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 27.774.063	€ 31.072.196	-€ 3.298.133
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 23.492.033	€ 25.055.943	-€ 1.563.910
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€ 4.282.029</b>	<b>€ 6.016.253</b>	<b>-€ 1.734.223</b>
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 3.924.400	-€ 5.720.979	+ € 1.796.579
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0	€ 0	€ 0
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>€ 357.629</b>	<b>€ 295.274</b>	<b>+ € 62.355</b>
IRAP - IRES	€ 298.000	€ 247.000	+ € 51.000
<b>UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO</b>	<b>€ 59.629</b>	<b>€ 48.274</b>	<b>+ € 11.355</b>

Prima di passare alla disamina delle singole voci del bilancio, il Revisore prende atto che – stando alle previsioni formulate dall'Azienda - anche l'esercizio 2025 continuerà ad essere significativamente influenzato dalle poste riguardanti il patrimonio L.R. n. 22/2010: tuttavia, a differenza di quanto accaduto nell'esercizio 2024, nel quale tale influsso si è manifestato solo sul fronte degli interessi passivi, nel 2025 sono attese conseguenze negative sia sul fronte delle minusvalenze da vendite che su quello degli interessi ancorché l'Azienda preveda di contenerli rispetto a quelli del precedente esercizio.

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

- i ricavi di vendita sono previsti in circa 3,834 milioni di euro, con una previsione di minusvalenze di circa 3,538 milioni di euro;
- i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono previsti in 93 mila euro mentre i costi di gestione, quelli relativi alle consulenze amministrative e legali nonché quelli derivanti dall'IMU sono quantificati in complessivi 195 mila euro circa, cosicché il saldo tra ricavi e costi di gestione è atteso negativo per circa 102 mila euro;
- gli oneri finanziari dovrebbero ammontare a complessivi 3,632 milioni di euro circa, risultato che fa segnare un miglioramento di oltre 1,697 milioni di euro rispetto al dato del Budget 2024.

Con riferimento agli oneri finanziari, si evidenzia che la previsione relativa al loro contenimento è legata all'ipotesi di ristrutturare l'attuale indebitamento sottoscrivendo un prestito di durata ventennale al tasso fisso del 4,00% annuo. A tale proposito si ritiene opportuno evidenziare che il nuovo prestito dovrebbe comportare un aumento della quota capitale rispetto a quello attuale, non essendo più previsto un "bullet" (o maxi rata) finale, con conseguenze da valutare in termini di sostenibilità finanziaria. Su tale argomento, si rimanda alla parte della presente relazione dedicata alle osservazioni, riportata in calce al documento.

In relazione alle previsioni di vendita, fortemente impattanti sull'equilibrio economico, il Revisore raccomanda che le stesse siano improntate al massimo realismo, come indicato, anche in questo caso, nella parte della presente relazione dedicata alle osservazioni.

Il confronto con il Budget 2024 evidenzia una diminuzione del valore della produzione di circa 1,734 milioni di euro che è la risultante delle dinamiche previste alle seguenti voci, citando solo le principali:

- le minusvalenze derivanti dalle vendite dei cosiddetti "immobili merce" di libero mercato, ottenibili dal saldo algebrico delle voci A.1.1 e A.2 del Budget, attese nell'importo di 3,489 milioni di euro circa con un incremento di circa 3,343 milioni di euro dovuto, come anticipato, alle alienazioni del patrimonio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. n. 22/2010;
- i ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2) che sono attesi nell'importo di circa 18,311 milioni di euro, con un incremento di circa 99 mila euro;
- i compensi sull'attività tecnica realizzata per conto proprio (voce A.1.3), che sono attesi nell'importo di circa 785 mila euro, con una diminuzione di circa 439 mila euro rispetto al dato previsionale 2024;
- i compensi derivanti dall'attività tecnica realizzata per conto terzi (voce A.3), che sono attesi nell'importo di circa 227 mila euro, con una diminuzione di circa 363 mila euro rispetto al 2024;
- le plusvalenze derivanti dalla vendita dei cosiddetti "immobili patrimonio" di Edilizia Residenziale Pubblica (voce A.5.1), che sono attese nell'importo di circa 1,760 milioni di euro, con una diminuzione di oltre 2,078 milioni di euro;
- le plusvalenze derivanti dai cosiddetti "immobili patrimonio" di libero mercato (voce A.5.2), che sono attese nell'importo di circa 4,268 milioni di euro, con un incremento di circa 1,930 milioni di euro;
- infine, i ricavi e proventi diversi (voce A.5.3), che sono previsti nell'importo di circa 5,906 milioni di euro e fanno registrare un incremento di circa 896 mila euro imputabile essenzialmente alla posta compensativa che, secondo le intenzioni dell'Azienda, è funzionale a recuperare dai proventi di vendita dei cosiddetti "immobili di pregio" la quota di indennizzo da corrispondere nel 2025, pari a 875 mila euro, per la risoluzione di un contenzioso risalente agli anni '70, indennizzo previsto in uscita al conto delle "Vertenze legali". Per le valutazioni relative alla vertenza e alla rappresentazione contabile degli oneri conseguenti, si rimanda al paragrafo delle osservazioni.

I costi della produzione sono previsti in diminuzione, con una variazione di circa 1,563 milioni di euro dovuta che è la risultante delle dinamiche attese nelle seguenti voci, citando solo le principali:

- i costi per servizi generali (voce B.7.1) che sono attesi nell'importo di circa 1,320 milioni di euro, con un incremento di circa 119 mila euro;
- i costi per la gestione immobiliare (voce B.7.2) che sono attesi nell'importo di circa 11,073 milioni di euro, con un incremento di circa 293 mila euro;

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

- la voce relativa all'accantonamento dei fondi di ERP (voce B.14.1), quantificata previsionalmente in circa 898 mila euro, con una variazione in diminuzione di 3,377 milioni di euro da mettere in relazione alla circostanza che l'Azienda ha previsto di non accantonare le plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di E.R.P. ma di utilizzarle a copertura degli oneri di manutenzione straordinaria rappresentati nel Budget, oltreché dei costi di attuazione dei Piani vendita;
- infine, gli oneri diversi di gestione (voce B.14.2) che sono attesi nell'importo di circa 2,932 milioni di euro e registrano un incremento di circa 1,334 milioni dovuto principalmente alla necessità di prevedere al conto delle "Altre imposte e tasse" il costo derivante dal pagamento della tassa di registro della vertenza legale sopra citata e di prevedere al conto delle "Vertenze legali" il costo dell'indennizzo da versare nel 2025 in relazione sempre alla medesima vertenza, come anticipato parlando della relativa posta compensativa.

Secondo l'Azienda, il saldo della gestione finanziaria dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 3,924 milioni di euro che dovrebbe migliorare di oltre 1,796 milioni di euro il risultato previsionale 2024: tale dinamica è ascrivibile essenzialmente alla diminuzione degli oneri da corrispondere per l'ammortamento dei mutui L.R. n. 22/2010 dovuta alla circostanza che ARTE prevede di ristrutturare l'attuale indebitamento, come anticipato.

Considerato che il peso dell'imposizione fiscale è atteso in 298 mila euro, con un aumento di 51 mila euro rispetto alle previsioni del 2024, l'utile d'esercizio è atteso in circa 59 mila euro, con un incremento di 11 mila euro circa di quello del Budget 2024.

Il confronto con l'ultimo Consuntivo approvato, quello relativo all'esercizio 2023, evidenzia, invece, le differenze di seguito riportate:

	Budget 2025	Consuntivo 2023	Differenze
RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 27.774.063	€ 25.056.822	+ € 2.717.240
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 23.492.033	€ 21.275.031	+ € 2.217.002
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€ 4.282.029</b>	<b>€ 3.781.791</b>	<b>+ € 500.238</b>
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 3.924.400	-€ 4.965.705	+ € 1.041.305
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0	€ 0	€ 0
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>€ 357.629</b>	<b>-€ 1.183.914</b>	<b>+ € 1.541.544</b>
IRAP - IRES	€ 298.000	€ 356.633	-€ 58.633
<b>UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO</b>	<b>€ 59.629</b>	<b>-€ 1.540.547</b>	<b>+ € 1.600.177</b>

I ricavi della produzione sono previsti in aumento di circa 2,717 milioni di euro a causa delle seguenti principali dinamiche di segno diverso:

- l'incremento di 3,521 milioni di euro circa delle minusvalenze attese dalle vendite degli immobili merce (pari alla somma algebrica delle voci A.1.1 e A.2);
- l'aumento di oltre 25,264 milioni di euro dei ricavi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto terzi (voce A.3) derivante dal fatto che nel 2023 in questa voce erano presenti gli oneri derivanti dagli interventi edilizi realizzati col cosiddetto "superbonus al 110%";
- l'aumento di circa 712 mila euro delle plusvalenze attese dalla vendita degli immobili di ERP (voce A.5.1);
- l'aumento di circa 3,874 milioni di euro delle plusvalenze previste dalla vendita degli immobili di libero mercato (A.5.2);

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

- il decremento degli “altri ricavi e proventi” (voce A.5.3) di oltre 23,615 milioni di euro dovuto alla circostanza che nel 2023 in questa voce era iscritto il credito fiscale derivante dagli interventi edilizi realizzati col cosiddetto “superbonus al 110%”, come già riferito a proposito della voce A.3.

I costi della produzione sono previsti in aumento di circa 2,217 milioni di euro a causa delle seguenti principali dinamiche:

- l'incremento delle spese per i servizi generali (voce B.7.1) di 286 mila euro circa;
- l'incremento delle spese per la gestione immobiliare (voce B.7.2) di 502 mila euro circa;
- l'incremento di circa 438 mila euro previsto alla voce B.9 riguardante le spese di personale;
- il decremento di circa 648 mila euro degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (voce B.14.1), da mettere in relazione alla previsione di utilizzare le plusvalenze a copertura degli oneri di manutenzione straordinaria degli immobili di ERP rappresentati nel Budget;
- l'incremento degli “oneri diversi di gestione” (voce B.14.2) di circa 1,631 milioni di euro.

Il risultato operativo è previsto, pertanto, in aumento di circa 500 mila euro, in quanto dovrebbe passare dai 3,781 milioni di euro circa di utile registrati nel 2023 ai 4,282 milioni di euro circa previsti per il 2025, mentre il risultato della gestione finanziaria migliorerà di circa 1,041 milioni di euro in quanto il suo saldo negativo dovrebbe passare dai 4,965 milioni di euro circa registrati nel 2023 ai 3,924 milioni di euro circa previsti per il 2025: in questo modo il risultato prima delle imposte dovrebbe migliorare di circa 1,541 milioni di euro, passando dalla perdita di circa 1,183 milioni di euro del 2023 all'utile di circa 357 mila euro del 2025.

Il peso dell'imposizione fiscale è previsto in diminuzione di circa 58 mila euro e, pertanto, il risultato d'esercizio registrerà, stando a questi dati, un miglioramento di circa 1,600 milioni di euro, passando dalla perdita di oltre 1,540 milioni di euro registrata nel 2023 all'utile di circa 59 mila euro previsto nel 2025.

## 2) Progetto del Budget triennale 2025 – 2027 (art. 16, comma 1, della L.R. n. 28/1994)

Il documento elaborato da ARTE prevede le risultanze riportate nel seguente schema:

	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 27.774.063	€ 26.680.871	€ 28.011.842
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 23.492.033	€ 23.250.972	€ 24.744.972
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€ 4.282.029</b>	<b>€ 3.429.898</b>	<b>€ 3.266.870</b>
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 3.924.400	-€ 3.076.579	-€ 2.944.800
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0	€ 0	€ 0
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>€ 357.629</b>	<b>€ 353.319</b>	<b>€ 322.070</b>
IRAP - IRES	€ 298.000	€ 298.000	€ 298.000
<b>UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO</b>	<b>€ 59.629</b>	<b>€ 55.319</b>	<b>€ 24.070</b>

Il Budget 2026 evidenzia un reddito operativo di circa 3,429 milioni di euro dovuto a ricavi della produzione per circa 26,680 milioni di euro ed a costi della produzione per circa 23,250 milioni di euro. Il saldo della gestione finanziaria è atteso negativo per l'importo di circa 3,076 milioni di euro mentre il risultato “ante imposte” è previsto ammontare ad un saldo positivo di circa 353 mila euro circa e, supponendo un onere derivante dall'imposizione fiscale di 298 mila euro, l'utile d'esercizio dovrebbe ammontare a circa 55 mila euro.

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

Il Budget 2027 evidenzia un reddito operativo di circa 3,266 milioni di euro dovuto a ricavi della produzione per circa 28,011 milioni di euro ed a costi della produzione per circa 24,744 milioni di euro. Il saldo della gestione finanziaria è atteso negativo per l'importo di circa 2,944 milioni di euro mentre il risultato "ante imposte" è previsto ammontare ad un saldo positivo di circa 322 mila euro circa e, supponendo un onere derivante dall'imposizione fiscale di 298 mila euro, l'utile d'esercizio dovrebbe ammontare a circa 24 mila euro.

Rimandando anche alla parte della presente relazione dedicata alle osservazioni, riportata in calce al documento, si rileva come la sostenibilità delle previsioni relative al biennio 2026 -2027, oltretutto di quelle relative all'annualità 2025, sia fortemente condizionata dall'andamento delle vendite del patrimonio L.R. n. 22/2010, da quello delle vendite degli immobili di E.R.P. e di libero mercato e, infine, dalla circostanza di pervenire effettivamente alla ristrutturazione del debito L.R. n. 22/2010 per contenere i relativi oneri finanziari.

3) Progetto di Piano delle Attività 2025 – 2027 (art. 16, comma 5, della L.R. n. 28/1994)

Il Piano delle Attività evidenzia i seguenti aspetti salienti:

- per quanto riguarda l'attività di vendita, nel triennio in esame ARTE Genova prevede di conseguire gli importanti volumi di vendita di seguito riportati, il cui effettivo conseguimento determinerà la possibilità o meno di conseguire i risultati economici previsti e di effettuare gli investimenti programmati del triennio, come rilevato nella parte riguardante le osservazioni:

<b>Introiti da vendite</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Totale</b>
Vendite immobili di ERP	€ 3.328.900	€ 3.552.100	€ 3.912.858	<b>€ 10.793.858</b>
Vendite immobili di libero mercato	€ 5.281.701	€ 795.776	€ 807.380	<b>€ 6.884.857</b>
Vendite immobili patrimonio L.R. n. 22/2010	€ 3.834.100	€ 5.706.559	€ 330.000	<b>€ 9.870.659</b>
<b>Totali</b>	<b>€ 12.444.701</b>	<b>€ 10.054.435</b>	<b>€ 5.050.238</b>	<b>€ 27.549.374</b>

- più nello specifico, le plusvalenze attese dalle vendite di ERP, con le quali l'Azienda intende coprire gli oneri manutentivi, e quelle attese dalle vendite di libero mercato, che dovrebbero influire positivamente sugli equilibri reddituali, sono quelle di seguito riportate:

<b>Plusvalenze</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Totale</b>
Vendite immobili di ERP	€ 1.283.500	€ 972.000	€ 1.477.212	<b>€ 3.732.712</b>
Vendite immobili di libero mercato	€ 4.317.735	€ 776.288	€ 787.547	<b>€ 5.881.570</b>
<b>Totali</b>	<b>€ 5.601.235</b>	<b>€ 1.748.288</b>	<b>€ 2.264.759</b>	<b>€ 9.614.282</b>

- per quanto riguarda l'attività gestionale, i principali ricavi attesi nel triennio sono quelli di seguito riportati in relazione ai quali corre l'obbligo di rilevare, rimandando anche alla parte del presente parere riguardante le osservazioni, che gli introiti attesi dai canoni di ERP sono stati quantificati nell'ipotesi, da verificare alla prova dei fatti, che l'effetto delle "sfittanze" sia annullato dallo sforzo messo in campo dall'Azienda per ripristinare gli alloggi sfitti:



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

	2025	2026	2027	Totale
Ricavi patrimonio di ERP	€ 7.819.438	€ 7.648.038	€ 7.648.038	€ 23.115.513
Ricavi patrimonio "NON di ERP"	€ 3.286.000	€ 3.286.000	€ 3.286.000	€ 9.858.000
Corrispettivi per gestione alloggi di civica proprietà	€ 1.773.289	€ 1.573.289	€ 1.583.289	€ 4.929.867
Corrispettivi per la gestione dei servizi a rimborso	€ 421.400	€ 250.000	€ 250.000	€ 921.400
<b>Totale</b>	<b>€ 13.300.127</b>	<b>€ 12.757.327</b>	<b>€ 12.767.327</b>	<b>€ 38.824.780</b>

- per quanto riguarda l'attività tecnica, gli investimenti previsti nel periodo in esame, sulla cui sostenibilità in termini di capacità operativa dell'Azienda, si rimanda a quanto espresso nelle osservazioni, sono riassumibili come di seguito riportato:

Descrizione interventi	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Totale
Interventi di ripristino alloggi sfitti	€ 3.408.692	€ 1.632.905	€ 1.032.246	<b>€ 6.073.843</b>
Manutenzione edile	€ 8.378.481	€ 5.482.042	€ 2.570.984	<b>€ 16.431.507</b>
Manutenzione impiantistica	€ 1.691.332	€ 907.360	€ 876.360	<b>€ 3.475.053</b>
Interventi di nuova costruzione e recupero	€ 10.182.620	€ 1.647.341	€ 0	<b>€ 11.829.962</b>
Interventi con "bonus edilizi"	€ 37.500	€ 0	€ 0	<b>€ 37.500</b>
<b>Totale lavori</b>	<b>€ 23.698.626</b>	<b>€ 9.669.649</b>	<b>€ 4.479.591</b>	<b>€ 37.847.865</b>
<b>IVA prorata indetraibile</b>	<b>€ 1.706.664</b>	<b>€ 638.645</b>	<b>€ 244.489</b>	<b>€ 2.589.798</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>€ 25.405.289</b>	<b>€ 10.308.294</b>	<b>€ 4.724.080</b>	<b>€ 40.437.663</b>
Patrimonio Comune di Genova	2025	2026	2027	Totale
Rispristino sfitti	€ 52.450	€ 0	€ 0	<b>€ 52.450</b>
Sostituzione serramenti	€ 264.021	€ 29.707	€ 0	<b>€ 293.728</b>
Manutenzione ascensori/calderine	€ 430.186	€ 132.500	€ 0	<b>€ 562.686</b>
Manutenzione edile/impiantistica	€ 0	€ 530.000	€ 530.000	<b>€ 1.060.000</b>
<b>Interventi su immobili Comune di Genova</b>	<b>€ 746.657</b>	<b>€ 692.207</b>	<b>€ 530.000</b>	<b>€ 1.968.864</b>

- per quanto riguarda i compensi attesi da tale attività, di seguito si riporta una tabella riassuntiva dalla quale, peraltro, si desume come non vi sia proporzionalità con il volume degli investimenti, come meglio riportato nelle osservazioni:

Compensi tecnici	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Totale
Compensi interventi in locazione permanente	€ 14.335	€ 986	€ 1.350	€ 16.670
Compensi interventi di ERP	€ 490.894	€ 661.020	€ 295.190	€ 1.447.104
Compensi per servizi tecnici a terzi	€ 280.104	€ 61.003	€ 42.400	€ 383.508
<b>Totale compensi</b>	<b>€ 785.332</b>	<b>€ 723.009</b>	<b>€ 338.940</b>	<b>€ 1.847.282</b>

- per quanto riguarda, infine, l'attività tecnica per conto di soggetti terzi, di seguito si riportano i dati desunti dal Budget triennale, evidenziando anche in questo caso la mancanza di proporzionalità tra costi e i saldi attesi, come meglio espresso nelle osservazioni:

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

	2025	2026	2027	Totale
Corrispettivi attività conto terzi	€ 11.634.724	€ 9.404.411	€ 7.038.761	<b>€ 28.077.895</b>
Costi attività conto terzi	-€ 11.407.417	-€ 9.000.789	-€ 6.691.541	<b>-€ 27.099.747</b>
<b>Saldo</b>	<b>€ 227.306</b>	<b>€ 403.622</b>	<b>€ 347.220</b>	<b>€ 978.148</b>

### Osservazioni

Infine, concluso l'esame dei tre documenti in oggetto, 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 risultano fortemente condizionanti l'equilibrio reddituale in termini di minusvalenze attese a carico del Budget economico;
- con riferimento alla riduzione della quota interessi da corrispondere per l'ammortamento dei tre mutui a supporto dell'operazione L.R. n. 22/2010, il Revisore osserva quanto di seguito riportato: considerando che tale riduzione è connessa alla ristrutturazione dell'indebitamento, l'Azienda deve farsi carico di apportare tempestivamente le necessarie modifiche al Budget nel caso in cui tale ristrutturazione non dovesse concludersi nei tempi previsti; inoltre, dal momento che, non essendo più previsto un "bullet" (o maxi rata) finale, il nuovo prestito dovrebbe comportare un considerevole aumento della quota capitale da rimborsare annualmente rispetto agli attuali piani di ammortamento, è necessario che l'Azienda valuti attentamente le conseguenze di tale ristrutturazione, non solo in termini di sostenibilità economica, ma anche in quelli di sostenibilità finanziaria;
- per quanto riguarda le previsioni di vendita del patrimonio diverso da quello della L.R. n. 22/2010, il Revisore rileva, con particolare riferimento a quelle del patrimonio di ERP, che le stesse risultano condizionare fortemente, non solo la capacità di investimento dell'Azienda, ma – alla luce della circostanza che le relative plusvalenze sono destinate a coprire gli oneri manutentivi rappresentati nel Conto economico – anche l'equilibrio reddituale e, pertanto, ancora più che in passato, devono essere improntate al massimo realismo;
- con riferimento alle previsioni sui canoni di ERP, il Revisore osserva che le stesse vanno coordinate con l'effetto negativo prodotto dalle sfittanze che, seppure contenute dallo sforzo messo in campo dall'Azienda per ripristinare un numero considerevole di alloggi, potrebbero continuare ad avere un impatto considerevole sul gettito dei fitti;
- in relazione ai costi della produzione, il Revisore osserva che il loro andamento deve essere correlato a quello dei ricavi effettivamente conseguiti e, pertanto, raccomanda di effettuare delle verifiche periodiche in proposito;
- con riferimento all'attività tecnica, nel raccomandare che le previsioni siano improntate all'effettiva capacità operativa dell'Azienda, rileva con preoccupazione, sia per gli interventi effettuati per conto proprio che soprattutto per quelli effettuati per conto di soggetti terzi, come non vi sia proporzionalità tra i volumi di investimento e i compensi attesi: infatti, nel caso dell'attività prevista sul Piano degli investimenti, i ricavi attesi nell'intero triennio ammontano a poco più del 4% dei lavori



effettuati mentre, nel caso dell'attività effettuata per conto di terzi, tale percentuale scende a poco più del 3%;

- infine, con riferimento alla vertenza legale con l'impresa "Edilizia San Ferdinando in liquidazione s.r.l." che ARTE Genova ha ritenuto di transare accordando alla controparte un indennizzo di complessivi 3 milioni di euro da corrispondere in parte nel 2025 (875 mila euro), in parte nel 2026 (825 mila euro) e in parte nel 2027 (1,3 milioni di euro), il Revisore, alla luce di un approfondito esame degli atti (in particolare del parere del legale di ARTE Genova), prende atto delle ragioni che hanno spinto l'Azienda alla decisione di rinunciare al ricorso in Cassazione; tuttavia, non può esimersi dal rilevare quanto di seguito riportato: in linea generale, la presenza di vertenze legali "in giudicando" avrebbe dovuto essere assistita da accantonamenti a copertura degli oneri derivanti da eventuali soccombenze; nel caso specifico, il Revisore prende atto della previsione di portare gli indennizzi da corrispondere a controparte – pari a complessivi 3 milioni di euro, come già detto – a carico dei proventi di vendita dei cosiddetti "alloggi di pregio", tuttavia raccomanda che tale previsione sia verificata in quanto, se non si dovesse avverarsi, gli impatti sul Conto economico sarebbero significativi.

**IL REVISORE UNICO:**

- tutto quanto sopradDETTO ed avuto particolare riguardo alle osservazioni 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 (come modificato dalla L.R. n. 4/2023);
- 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 dei seguenti documenti:

- 1) Budget 2025;
- 2) Budget triennale 2025 – 2027;
- 3) Piano delle Attività 2025 – 2027;

i cui progetti sono stati approvati con Decreto A.U. n. 251 dell'11/07/2025.

L'esame si conclude alle ore 16,30.

Rag. Giuseppe Sbezzo Malfei

Firmato digitalmente da:  
**GIUSEPPE SBEZZO MALFEI**  
Data: 15/07/2025 16:45:51  
Genova, 15/07/2025