

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2024

(allegato “F”)

Parere del Revisore Unico dei Conti



GALLO
PAOLO
07.10.2025
08:56:34
GMT+01:00

VERBALE DEL REVISORE UNICO

Il giorno 06 ottobre 2025, con inizio alle ore 9.30, in collegamento da remoto il Revisore Unico, rag. Sbezzo Malfei Giuseppe, ha predisposto la seguente relazione in ordine al Bilancio consuntivo 2024, il cui progetto è stato approvato dall'Azienda con Decreto A.U. n. 371 del 02/10/2025

Bilancio d'esercizio 2024

In ordine al Bilancio d'esercizio 2024, il Revisore prende in visione l'intero fascicolo 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 utile operativo di euro 8.387.986 ed un utile d'esercizio di euro 421.970: rispetto all'esercizio 2023, la differenza tra valore e costi della produzione evidenzia un miglioramento di oltre 4,606 milioni di euro mentre il risultato d'esercizio evidenzia un miglioramento di circa 1,962 milioni di euro.

La variazione del risultato operativo risulta ascrivibile al consistente aumento dei ricavi della produzione (+ 6,547 milioni di euro circa) che è stata contrastata, ma solo in parte, dall'incremento dei costi della produzione (+ 1,941 milioni di euro circa): è opportuno anticipare che, come riferito nel seguito della presente trattazione, l'incremento dei ricavi è in gran parte riconducibile all'ingente sopravvenienza derivante dalla cancellazione di una voce di debito.

I ricavi della produzione, che ammontano a 31,604 milioni di euro circa, hanno registrato le seguenti principali variazioni rispetto all'esercizio precedente:

- la diminuzione di oltre 4,638 milioni di euro dei ricavi di vendita degli immobili merce (voce A.1.1), variazione che, tuttavia, se saldata con quella delle relative rimanenze (voce A.2), pari ad un incremento di oltre 4,651 milioni di euro, determina un aumento dei ricavi netti di vendita di circa 12 mila euro: tale aumento risulta ascrivibile per circa 10 mila euro alle vendite degli immobili della Manifattura Tabacchi a Sestri Ponente e per i restanti 2 mila euro circa alla circostanza per la quale, mentre nel 2023 i consistenti introiti derivanti dalle alienazioni del patrimonio L.R. n. 22/2010 avevano prodotto ricavi netti per circa 21 mila euro, gli introiti assai più contenuti conseguiti nel 2024 hanno prodotto ricavi netti per circa 23 mila euro;
- l'aumento di circa 212 mila euro dei ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2) dovuto, essenzialmente, agli incrementi registrati dai canoni degli alloggi di ERP (+ 486 mila euro circa) e dal recupero dei servizi sempre degli stabili di ERP (+ 490 mila euro circa), incrementi che l'Azienda ascrive, con particolare riferimento ai canoni, alla circostanza per la quale gli alloggi di San Biagio di Valpolcevera, realizzati con la Legge 203/1991, sono confluiti nella "gestione ERP" a seguito del venir meno del vincolo che li destinava alle forze dell'ordine. Peraltro, tale andamento risulta parzialmente contrastato da alcuni decrementi tra i quali vi è

quello registrato dai canoni degli alloggi realizzati con la Legge 203/91 (- 227 mila euro circa) dovuto, appunto, alla circostanza testé menzionata, nonché il decremento che riguarda i corrispettivi per la gestione dei servizi a rimborso (- 455 mila euro circa);

- il decremento dei compensi derivanti dall'attività tecnica per conto proprio (A.1.3) che sono risultati di circa 512 mila euro inferiori a quelli del precedente esercizio che comprendevano le spese tecniche relative agli interventi realizzati col "Superbonus" sul patrimonio di proprietà comunale;
- l'aumento di oltre 25,132 milioni di euro del saldo dell'attività tecnica per conto terzi (A.3), che è risultato significativamente superiore a quello dell'anno precedente a causa del fatto che nel 2023 erano presenti i costi degli interventi eseguiti sul patrimonio comunale avvalendosi del cosiddetto "Superbonus", costi che erano parzialmente compensati dal contributo registrato alla successiva voce A.5.3;
- l'aumento di circa 446 mila euro circa delle plusvalenze derivanti dalle vendite di ERP (A.5.1) dovuto essenzialmente ai maggiori introiti derivanti dalle vendite L.R. n. 10/2004 e dalle vendite dei cosiddetti "immobili di pregio";
- il decremento di circa 18,819 milioni di euro degli altri ricavi e proventi diversi (A.5.3) dovuto fatto che, come già riferito a proposito della categoria A.3, nel 2023 in questa voce era presente il contributo di circa 24,682 milioni di euro relativo agli interventi eseguiti sul patrimonio comunale avvalendosi del "Superbonus", contributo corrispondente allo sconto in fattura del 100% degli importi imponibili applicato dagli appaltatori e al credito fiscale derivante dalla possibilità di agevolare parte della relativa IVA prorata detraibile. Peraltro, come già accennato, nell'anno in esame tale voce accoglie anche l'ingente sopravvenienza, quantificabile in oltre 5,263 milioni di euro, derivante dalla cancellazione di una voce di debito generica che l'Azienda fa risalire almeno all'esercizio 2001.

Con riferimento, invece, ai costi della produzione, che ammontano a 23,216 milioni di euro circa, sono stati interessati dalle seguenti principali dinamiche rispetto al precedente esercizio:

- l'aumento dei costi dei servizi della gestione immobiliare (B.7.2) che sono risultati superiori di circa 196 mila euro al valore del 2023 a causa degli incrementi registrati, per citare solo quelli principali, ai seguenti conti: le spese di amministrazione ordinaria degli alloggi in condominio (+ 233 mila euro circa), le spese per l'anticipazione dei servizi in autogestione (+ 232 mila euro circa, come somma algebrica delle variazioni registrate nei due conti dedicati) e la manutenzione degli alloggi di ERP (+ 473 mila euro circa). Peraltro, tali incrementi risultano parzialmente compensati dai decrementi registrati, per citare esclusivamente i più significativi, al conto dei canoni dell'acqua potabile (- 193 mila euro circa) e a quello dei canoni di gestione e manutenzione delle Centrali Termiche in concessione (- 535 mila euro circa);
- il decremento di oltre 148 mila euro dei costi per i servizi dell'attività tecnica (B.7.3) derivante, per lo più, dalle economie registrate al conto degli incarichi di progettazione, diminuiti di circa 128 mila euro rispetto al 2023;
- l'incremento di circa 419 mila euro dei costi del personale (B.9) dovuto essenzialmente ai maggiori costi sostenuti per gli stipendi ordinari e per i relativi contributi;

- l'incremento di circa 383 mila euro degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (B.14.1) da mettere in relazione, essenzialmente, all'aumento delle plusvalenze registrato alla voce A.5.1;
- l'incremento di circa 1,019 milioni di euro degli oneri diversi di gestione (B.14.2) dovuto alle seguenti principali dinamiche: l'aumento di circa 546 mila euro registrato dal conto sul quale è stata contabilizzata l'eliminazione di un credito risalente almeno all'esercizio 2001 che l'Azienda ritiene non più esigibile, l'aumento di circa 403 mila euro del conto "Altre imposte e tasse" e, infine, quello di complessivi 130 mila euro circa registrato dai due conti che accolgono i costi sostenuti per l'IMU; per contro, l'assenza di minusvalenze, presenti invece nel 2023, fa registrare una diminuzione di 78 mila euro circa sul relativo conto.

La gestione finanziaria, il cui saldo negativo ammonta a circa 5,347 milioni di euro, registra un peggioramento di circa 382 mila euro rispetto al risultato dell'anno precedente dovuto essenzialmente all'aumento degli oneri relativi all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010 (+ 432 mila euro circa) ascrivibile, a sua volta, all'aumento del tasso di interesse annuo dal 6,25% al 6,95%.

Il risultato prima delle imposte ammonta ad un utile di circa 3,040 milioni di euro (con un miglioramento di circa 4,224 milioni di euro del risultato negativo conseguito nel 2023) e, considerando che l'IRES e l'IRAP ammontano complessivamente a 2,618 milioni di euro circa (+ 2,261 milioni di euro rispetto all'esercizio precedente), l'utile dopo le imposte ammonta a circa 421 mila euro. Con riferimento alle imposte, il Revisore prende atto che il consistente aumento registrato nel 2024 dipende principalmente, da una parte, dalla registrazione di un risultato di esercizio civilistico positivo, cui, aggiunte le presunte variazioni in aumento e detratte quelle in diminuzione, si perviene ad un imponibile fiscale superiore rispetto a quello dell'esercizio precedente, che riportava una perdita civilistica di 1.540.547 euro; dall'altra parte dalla variazione nelle modalità di registrazione delle imposte di competenza dell'esercizio, in quanto si è ritenuto maggiormente corretto indicare nella voce l'importo stimato per le imposte di competenza dell'anno, oltre che l'importo effettivamente uscito per cassa relativamente al pagamento di parte delle stesse, e come contropartita il relativo debito (e la variazione dello stesso a pagamento effettuato), mentre nel precedente esercizio è stata registrata la sola uscita di cassa dell'anno di riferimento e non anche le imposte di competenza dello stesso.

Come considerazione generale sull'andamento del 2024, il Revisore evidenzia che, senza la cancellazione dell'ingente voce di debito effettuata nell'esercizio, i consistenti oneri finanziari maturati per l'ammortamento dei mutui L.R. n. 22/2010 avrebbero determinato una perdita di importo rilevante: nell'anno in esame, infatti, tali oneri sono risultati superiori sia a quelli, già assai elevati, registrati nel 2023 sia soprattutto al contributo erogato da Regione Liguria ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 20/2023 che, pur registrando un aumento rispetto al precedente esercizio, non ha superato l'importo di circa 4,580 milioni di euro.

Alla luce di quanto appena osservato, il Revisore - nel dare atto che l'allungamento del periodo di ammortamento ha reso maggiormente sopportabili i relativi oneri dal punto di vista finanziario - deve rilevare tuttavia che, allo stato delle cose, è diventato irrinunciabile ottenere una diminuzione

del tasso di interesse che renda l'operazione sostenibile anche sul piano economico.

Si riporta, di seguito, lo schema di confronto tra il Conto economico 2024 e quello 2023:

		Consuntivo 2024		Consuntivo 2023		Differenze	
A	TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE		31.604.620,01		25.056.822,27		+ 6.547.797,74
1.1	RICAVI DELLA VENDITE	389.300,00		5.027.763,88		- 4.638.463,88	
1.2	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.433.283,84		18.220.587,60		+ 212.696,24	
1.3	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	360.641,84		873.289,62		- 512.647,78	
1.4	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	12.319,67		2.700,00		+ 9.619,67	
2	VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-344.365,64		-4.995.679,51		+ 4.651.313,87	
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	96.109,92		-25.036.878,81		+ 25.132.988,73	
5.1	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	1.495.154,36		1.048.233,60		+ 446.920,76	
5.2	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	459.740,00		394.434,64		+ 65.305,36	
5.3	ALTRI RICAVI E PROVENTI	10.702.436,02		29.522.371,25		- 18.819.935,23	
B	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		23.216.633,96		21.275.031,22		+ 1.941.602,74
6	PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00		0,00		+ 0,00	
7.1	PER SERVIZI GENERALI	1.111.119,21		1.033.716,21		+ 77.403,00	
7.2	PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	10.767.317,61		10.571.071,97		+ 196.245,64	
7.3	PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	136.722,00		285.575,17		- 148.853,17	
8	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0,00		0,00		+ 0,00	
9	PER IL PERSONALE	6.001.358,69		5.582.152,76		+ 419.205,93	
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	949.710,43		954.600,55		- 4.890,12	
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	1.930.919,94		1.547.438,12		+ 383.481,82	
14.2	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.319.486,08		1.300.476,44		+ 1.019.009,64	
A - B	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE		8.387.986,05		3.781.791,05		+ 4.606.195,00
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		-5.347.711,86		-4.965.705,48		- 382.006,38
D	RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		0,00		0,00		+ 0,00
A-B+C+D	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		3.040.274,19		-1.183.914,43		+ 4.224.188,62
	IRAP - IRES		2.618.304,19		356.632,97		+ 2.261.671,22
	UTILE /(/-) PERDITA DI ESERCIZIO		421.970,00		-1.540.547,40		+ 1.962.517,40

Situazione patrimoniale

La situazione patrimoniale al 31/12/2024 presenta attività per euro 500.972.659, passività per euro 172.739.629 ed un patrimonio netto di euro 328.233.030.

Attività

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	405.125.184
Consistenza finale	411.801.786
Variazione in %	+1,65%

In particolare, tra le immobilizzazioni materiali è compreso il valore dei fabbricati che sono passati dall'importo iniziale di euro 374.786.257 a quello finale di euro 406.001.805, al netto del relativo fondo ammortamento.

Le rimanenze evidenziano i seguenti dati:

DESCRIZIONE	Rimanenze
Consistenza Iniziale	28.241.700
Consistenza finale	27.897.334
Variazione in %	-1,22%

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

DESCRIZIONE	Crediti
Consistenza Iniziale	56.228.935
Consistenza finale	64.218.227
Variazione in %	+14,21%

In particolare, il Revisore Unico prende atto che la voce più significativa della categoria è quella dei crediti verso gli assegnatari per canoni, servizi e voci accessorie di bollettazione non rimosse.

In merito ai crediti per morosità, il Revisore prende favorevolmente atto delle azioni messe in campo da ARTE al fine di contenerli e condivide l'osservazione dell'Azienda in merito alla necessità di aumentare il sostegno economico all'utenza al fine di ridurli ulteriormente, tuttavia – in considerazione della loro entità e del conseguente impatto sul bilancio - raccomanda che siano costantemente monitorati, individuando e cancellando le quote inesigibili.

Le disponibilità liquide presentano una consistenza finale negativa di euro 4.065.210 così composta:

- depositi bancari e postali: saldo negativo di euro 4.067.710;
- denaro e valori in cassa: euro 2.500.

A proposito delle disponibilità liquide, il Revisore evidenzia con preoccupazione il saldo fortemente negativo registrato a fine esercizio, tanto più se messo in relazione col dato sui debiti verso i

fornitori che, come riferito nel seguito del presente verbale, ammontano ad oltre 14,092 milioni di euro.

Passività

Passando all'analisi delle principali voci delle passività, il Revisore Unico prende atto che la composizione della voce maggiormente rilevante, quella dei Debiti, ha registrato il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Debiti
Consistenza Iniziale	€ 141.859.095
Consistenza finale	€ 168.159.010
Variazione in %	+18,54%

Prende inoltre atto che le principali componenti della voce in esame sono le seguenti:

- debiti da finanziamento (mutui): euro 86.228.207;
- acconti (depositi e anticipi assegnatari): euro 2.840.918;
- debiti verso fornitori: euro 14.092.743;
- altri debiti: euro 64.997.143.

Relativamente ai debiti verso fornitori il Revisore prende atto che i tempi medi di pagamento si assestano all'incirca sui 130 gg., suddivisi per tipologia di fornitore come segue:

fornitori concessionaria manutenzione 200 gg.

fornitori sede 80 gg.

professionisti 100 gg.

imprese per lavori 100 gg.

fornitori utenze 160 gg.

I Fondi nel corso del 2023 hanno avuto le seguenti movimentazioni:

Fondi	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2024	Variazion e
Fondo per rischi ed oneri	€ 3.834.548	€ 3.944.179	+2,86%
Fondo TFR	€ 700.154	€ 636.440	-9,10%

Patrimonio netto

Il Patrimonio Netto al 31/12/2024 risulta costituito come rappresentato nel seguente prospetto per complessivi 328.233.030 euro, di cui la quota disponibile ammonta a 3.884.725 euro:

ORIGINE E NATURA PATRIMONIO NETTO	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Quota non disponibile	Utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti	
					copertura perdite	altro
Capitale						
- Fondo di dotazione	€ 142.582	NO	€ 0	€ 142.582		
Riserve di capitale						
- Fondo manutenzione stabili - Contributi da Stato e Regione - Contributi L.R. 10/04 (fondi vendite)	€ 325.324.300	NO	€ 0	€ 312.476.033		
Riserve di utili						
Riserva ordinaria	€ 3.884.725	SI	€ 3.884.725	€ 0	€ 5.711.053	
Risultato esercizio precedente	- €1.540.547					
Risultato esercizio	€ 421.970					
Totale PN al 31/12/24	€ 328.233.030					

IL REVISORE UNICO

- considerate le risultanze complessive del Bilancio d'esercizio 2024 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 Bilancio d'esercizio 2024, 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 Bilancio d'esercizio relativo all'esercizio 2024.

Letto, confermato e sottoscritto, ore 10.45.

Il Revisore Unico

Rag. Sbezzo Malfei Giuseppe

Giuseppe Sbezzo Malfei

Firmato digitalmente
da: GIUSEPPE
SBEZZO MALFEI
Data: 06/10/2025
12:38:29