

N. 105 87 48



A.R.T.E.
AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE
PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA
DI GENOVA

N. 1.30076

DATA
13 MAG. 2016

STRUTTURA/UFFICIO : AMMINISTRATIVA

OGGETTO:

**ADOZIONE DEL BILANCIO ECONOMICO DI PREVISIONE
PER L'ESERCIZIO 2016**

La presente proposta viene formulata e trasmessa per l'Approvazione dell'Amministratore Unico, previa verifica sulla sussistenza dei presupposti di legge, a seguito di specifica attività istruttoria ed è corredata della relativa documentazione necessaria per l'adozione del presente atto. In particolare, si dà atto che la stessa è stata redatta nel rispetto dei principi e dei precetti contenuti nel "Modello di gestione, organizzazione e controllo" di cui agli articoli n. 6 e 7 del D.Lgs n. 231/2011 e delle procedure aziendali in esso contenute.

Il Dirigente

CONTROLLO CONTABILE

- Spese che non necessitano di imputazione preventiva ai sensi dell'art. 7, comma 5 del Reg. interno di contabilità
- Spese già autorizzate con provvedimento n. _____ del _____ al conto _____ Euro _____
- Spese che per loro natura NON incidono sul budget dell'esercizio
- Spese da imputarsi al budget dei seguenti conti del presente esercizio ovvero dei futuri esercizi:

ANNO _____ CONTO _____ Euro _____ Budget residuo euro _____
ANNO _____ CONTO _____ Euro _____ Budget residuo euro _____
ANNO _____ CONTO _____ Euro _____ Budget residuo euro _____

Il Dirigente della Struttura Amministrativa

PARERE RICHIESTO AI SENSI DELL'ART.15 DELLO STATUTO

Parere del Dirigente della Struttura _____

L'Amministratore Unico
Dott. Ing. Girolamo Cotena



A.R.T.E.

**AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA**

ADOZIONE DEL BILANCIO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2016

L'AMMINISTRATORE UNICO:

VISTO l'articolo 13 della L.R. n. 10/2008 secondo il quale le ARTE della Liguria devono adottare il regime di contabilità economico – patrimoniale a partire dall'anno successivo all'approvazione da parte della Giunta regionale dei relativi schemi di bilancio, avvenuta con D.G.R. n. 808 del 16 giugno 2009.

PREMESSO:

- Che il bilancio preventivo economico 2016 dell'ARTE di Genova è stato redatto sulla base dei dati forniti dai vari centri di responsabilità individuati nelle Strutture aziendali;
- che le previsioni sono state elaborate secondo un criterio prudenziale e saranno sottoposte a controlli periodici durante l'esercizio;
- che il bilancio in oggetto, redatto in conformità al vigente Regolamento di contabilità, prevede le risultanze di seguito riportate:

RICAVI DELLA PRODUZIONE	31.091.232,80
COSTI DELLA PRODUZIONE	23.984.750,67
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	7.106.482,14
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-4.352.240,32
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-
PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	-211.527,71
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	2.542.714,11
IRAP - IRES	500.000,00
UTILE DI ESERCIZIO	2.042.714,11

PREMESSO, altresì:

- Che con Decreto A.U. n. 30054 del 4/05/2016 l'azienda ha approvato il progetto di Bilancio preventivo economico per l'esercizio 2016;
- che nella seduta dell'11 maggio 2016 il Revisore Unico ha espresso parere favorevole all'approvazione del Preventivo 2016.

EVIDENZIATO che nell'esercizio 2016 l'azienda ha programmato di vendere una parte degli immobili acquisiti ai sensi della L.R. n. 22/10 tuttavia, come più diffusamente spiegato nel seguito del presente provvedimento, l'impatto sul Conto economico di tale operazione in termini di minusvalenze attese risulterà contenuto nell'importo di circa 19 mila euro grazie all'utilizzo

delle disponibilità attinte dal Fondo deprezzamento che l'azienda ha previsto di accantonare nell'esercizio 2015.

CONSIDERATO:

- Che il valore della produzione è previsto ammontare in complessivi euro 31.091.232,80 e comprende le seguenti voci:
 - i ricavi delle vendite degli alloggi "merce" (voce A.1.1) per circa 6.814 mila euro da confrontarsi con la variazione delle rimanenze di cui al punto A.2 (- 6.368 mila euro circa) per ottenere un ricavo netto pari a 445 mila euro circa che, tuttavia, risulta comprensivo del recupero di alcuni costi evidenziati nella categoria B.6 per complessivi 32 mila euro circa. Come dettagliato nell'allegato n. 6, il ricavo netto di vendita, pari a circa 413 mila euro, deriva per circa 332 mila euro dalle vendite degli immobili realizzati nell' "ex Manifattura Tabacchi" a Sestri Ponente e per circa 100 mila euro dalle vendite dei box di Via Sertoli; come già anticipato, sulle vendite del patrimonio L.R. n. 22/10 è prevista, invece, una minusvalenza di circa 19 mila euro, sulla cui determinazione si rimanda al seguito del presente provvedimento.
 - i ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare (voce A.1.2) pari ad euro 19.486 mila circa che, con riferimento alle voci principali, sono così composti:
 - ✓ i canoni di locazione degli alloggi di ERP realizzati con il contributo dello Stato per 7 milioni di euro, che risultano in diminuzione di 123 mila euro rispetto al 2015 per effetto dell'attuazione del Piano vendite della L.R. n. 10/04;
 - ✓ i canoni di locazione degli alloggi di ERP realizzati senza il contributo dello Stato per euro 490 mila, che risultano in diminuzione di 6 mila euro rispetto al 2015;
 - ✓ i canoni dei locali per 1.855 mila euro, che risultano allineati con il 2015 a causa dell'influsso positivo delle previste entrate in reddito che dovrebbero compensare gli effetti negativi causati, tra l'altro, dall'incremento delle sfittanze e dalla cosiddetta "Spending review", che ha ridotto del 15% i canoni applicati ai contratti delle unità immobiliari assegnate alle pubbliche amministrazioni;
 - ✓ i canoni degli alloggi in locazione permanente per 1.180 mila euro che registrano un decremento di 16 mila euro rispetto allo scorso anno;
 - ✓ i canoni degli alloggi realizzati con la L. 203/91 per 565 mila euro che registrano un incremento di 261 mila euro rispetto al 2015 a causa del ricalcolo dei canoni emessi agli assegnatari;
 - ✓ i canoni derivanti dal patrimonio L.R. n. 22/10 per 1.118 mila euro che registrano un incremento di 1 milione di euro dovuto all'indennizzo per l'indebita occupazione del complesso di Genova Quarto maturato nel 2016 ai sensi del comma (iii) dell'art. 10 dell'Accordo di programma sottoscritto in data 26/11/13 tra i diversi soggetti interessati all'operazione;
 - ✓ i corrispettivi derivanti dalla gestione degli alloggi di proprietà comunale in forza della L.R. 10/04 per 1.503 mila euro circa;

- ✓ il recupero dei servizi e delle spese condominiali a carico degli assegnatari di ERP per euro 4.352 mila, considerando cumulativamente tutti i relativi conti.
- i ricavi derivanti dall'attività tecnica capitalizzata (voce A.1.3) per euro 983 mila circa, dettagliati nell'allegato n. 7 al bilancio e nelle relazioni delle competenti Strutture, che risultano in aumento di circa 293 mila euro rispetto al 2015;
- i ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto terzi (voce A.3) per complessivi 427 mila euro circa, dettagliati nell'allegato n. 7 al bilancio e nelle relazioni delle competenti Strutture, che registrano un aumento di circa 335 mila euro rispetto allo scorso anno;
- le plusvalenze sulle vendite di immobili patrimoniali di ERP per euro 1.798 mila (accantonate, unitamente al fondo ERP, alla categoria B.14.1), per le quali si rimanda alla relazione della competente Struttura;
- le plusvalenze sulle vendite di immobili patrimoniali di libero mercato (categoria A.5.2) per euro 2.612 mila circa, che risultano in aumento di circa 1.243 mila euro rispetto al dato 2015 a causa delle maggiori entrate previste in relazione alle alienazioni delle aree ed alla vendita dell'immobile di Piazza Raggi (si vedano, anche in questo caso, la relazione e l'allegato n. 6 al bilancio);
- altri ricavi e proventi diversi per euro 5.319 mila (voce A.5.3) comprendenti, tra gli altri, il rimborso assicurativo per danni ai fabbricati (euro 150 mila) ed il recupero dell'imposta di bollo degli alloggi di ERP (euro 85 mila), oltreché il contributo di 5 milioni di euro stanziato dall'Amministrazione regionale ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 18/15 e liquidato con D.G.R. n. 168 del 1° marzo 2016.

CONSIDERATO, inoltre, che i "costi della produzione", complessivamente previsti nell'importo di euro 23.984.750,67 comprendono le seguenti voci principali:

- i "costi per servizi generali" (voce B.7.1), ammontanti ad euro 1.396 mila circa, che riguardano, per citare solo le categorie di importo superiore ai 150 mila euro, le spese per la manutenzione e l'amministrazione degli uffici (euro 199 mila), le consulenze e spese legali del patrimonio L.R. n. 22/10 (205 mila euro) ed i buoni pasto al personale (euro 206 mila). È opportuno considerare che l'incremento di circa 73 mila euro previsto per i costi appartenenti alla categoria in esame risulta ascrivibile a specifiche esigenze gestionali dell'azienda aventi natura straordinaria quali l'acquisizione della certificazione ISO9001, che ha comportato un aumento delle consulenze amministrative (+ 21 mila euro circa), nonché la necessità di prevedere, per il patrimonio acquisito dalla Regione e dagli Enti sanitari liguri, la spesa relativa all'incarico peritale per l'aggiornamento dei valori di alienazione ed i costi per sostenere le attività promozionali di vendita, che ha comportato un aumento delle consulenze del patrimonio L.R. n. 22/10 di circa 101 mila euro. Peraltro, tali incrementi risultano parzialmente compensati dalla consistente economia prevista alla voce di spesa relativa all'amministrazione, manutenzione e pulizia degli uffici (- 145 mila euro circa);
- i "costi per i servizi della gestione immobiliare" (voce B.7.2), che ammontano ad euro 11.056 mila circa, con un aumento di circa 1.441 mila euro rispetto allo scorso esercizio

dovuto, oltre agli incrementi registrate nei costi di seguito elencati, anche all'inserimento di due nuove voci di spesa relative al fabbisogno manutentivo straordinario degli immobili di locazione permanente, quantificato in circa 144 mila euro circa, e degli immobili di libero mercato, quantificato in circa 77 mila euro. Le principali poste della categoria, citando solo quelle di importo superiore ai 150 mila euro, sono:

- ✓ l'assicurazione degli stabili (euro 535 mila), sia di quelli di proprietà che di quelli in gestione per conto dei Comuni;
- ✓ le spese condominiali (euro 1.300 mila), che registrano un incremento di 47 mila euro;
- ✓ le spese di anticipazione dei servizi degli alloggi in autogestione (euro 1.230 mila), che registrano una diminuzione di 70 mila euro rispetto al 2015;
- ✓ le spese per danni ai fabbricati (euro 170 mila), che registrano un aumento di 149 mila euro rispetto allo scorso anno;
- ✓ la voce relativa alle spese di manutenzione del patrimonio di ERP in condominio (462 mila euro circa) e quella relativa alle spese di manutenzione del patrimonio di ERP amministrato direttamente dall'azienda (euro 1.413 mila circa), che complessivamente registrano un incremento di circa 440 mila euro dovuto, in gran parte, al fatto che nel 2015 è stato previsto di attingere parte del fabbisogno manutentivo dell'esercizio dal Fondo ERP (D.G.R. n. 1652/11);
- ✓ le spese di manutenzione degli alloggi in locazione permanente (in quota C), quantificate in circa 161 mila euro, che registrano una diminuzione di circa 36 mila euro;
- ✓ le spese di manutenzione degli alloggi di libero mercato (in quota C), quantificate nell'importo di circa 153 mila euro, che registrano una diminuzione di circa 4 mila euro rispetto al 2015;
- ✓ le spese per la messa in sicurezza degli stabili di ERP (184 mila euro circa), che registrano un aumento di circa 165 mila euro dovuto alla necessità di approntare un budget per coprire esigenze manutentive non prevedibili ad inizio anno;
- ✓ le spese di manutenzione alloggi di ERP "extra quota C" (164 mila euro circa), che risultano in aumento di circa 111 mila euro a causa della necessità di approntare un budget per coprire la manutenzione delle centrali termiche;
- ✓ le spese per i servizi a rimborso degli alloggi di ERP che - considerando cumulativamente le voci riguardanti l'acqua potabile, l'illuminazione delle scale, la pulizia delle parti comuni, i servizi e forniture, il riscaldamento e gli ascensori - sono previste ammontare in 4.193 mila euro circa, registrando un incremento di 373 mila euro circa rispetto al 2015 ascrivibile in gran parte al previsto aumento delle spese per il riscaldamento centralizzato (+ 252 mila euro circa);
- ✓ le spese per i servizi a rimborso degli alloggi in locazione permanente (160 mila euro), che risultano in incremento di 30 mila euro rispetto al 2015;
- i "costi per servizi dell'attività tecnica" (voce B.7.3), ammontanti ad euro 239 mila circa, che sono previsti in forte decremento rispetto al 2015 (- 429 mila euro circa) a causa dell'intendimento dell'azienda di utilizzare maggiormente le professionalità interne con un

conseguente contenimento delle seguenti principali poste di uscite: le spese per incarichi di progettazione (- 104 mila euro circa), le spese per direzione e assistenza lavori (- 293 mila euro circa) ed, infine, per le "altre spese tecniche" (- 22 mila euro circa);

- i "costi per godimento di beni di terzi" (voce B.8) che comprendono gli affitti dei locali della sede previsti in 48 mila euro;
- i "costi del personale" (voce B.9) complessivamente previsti in circa 6.340 mila euro e dettagliati nell'allegato n. 10 al bilancio e nella relazione della competente Struttura;
- gli "ammortamenti e svalutazioni" (voce B.10) comprendenti l'ammortamento finanziario delle proprietà in diritto di superficie (euro 919 mila) nonché l'ammortamento dei beni materiali ed immateriali (euro 69 mila circa), per un totale complessivo di categoria di euro 988 mila circa, con un decremento di oltre 10,8 milioni euro dovuto al fatto che nel 2015 in tale categoria è stato previsto l'accantonamento necessario al deprezzamento degli immobili acquisiti ai sensi della L.R. n. 22/10;
- gli "accantonamenti per rischi" (voce B.12) che riguardano l'accantonamento al fondo svalutazione crediti verso gli assegnatari, quantificato nell'importo di 150 mila euro;
- gli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (categoria B.14.1), quantificati in euro 2.465 mila circa, che riguardano per euro 667 mila circa l'accantonamento al Fondo ERP (si vedano l'allegato n. 4 al bilancio e la relazione della competente Struttura per le modalità di determinazione) e per euro 1.798 mila l'accantonamento delle plusvalenze delle vendite di ERP di cui alla categoria A.5.1 allo scopo di sottrarle all'equilibrio reddituale in quanto destinate interamente al reinvestimento in interventi di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi della vigente normativa regionale;
- gli "altri oneri diversi di gestione" (categoria B.14.2), quantificati in euro 1.267 mila circa, con un decremento di oltre 1.009 mila euro rispetto al 2015 dovuto principalmente al contenimento delle spese per l'IMU e la TASI, quantificate cumulativamente in 615 mila euro (- 1.146 mila euro circa rispetto al 2015), che dovrebbe essere parzialmente compensato dall'incremento delle vertenze legali (+ 165 mila euro).

EVIDENZIATO, pertanto, che la differenza tra valore e costi della produzione (Risultato operativo) è prevista ammontare a 7.106.482,14 euro.

CONSIDERATO altresì:

- Che i "proventi finanziari" (euro 74 mila circa), risultano pressoché allineati al dato dell'esercizio 2015;
- che gli "oneri finanziari", previsti in complessivi euro 4.426 mila circa, comprendono, per citare solo le voci principali:
 - ✓ i costi relativi agli interessi che si prevede maturino sulle tre aperture di credito ipotecarie relative all'operazione di cui alla L.R. n. 22/10, quantificati in 2,3 milioni di euro nell'ipotesi che a partire dal 1° luglio siano sostituite da una nuova linea di credito nella forma del "revolving credit facility";
 - ✓ i costi relativi agli interessi del revolving credit facility che, considerando un indebitamento prudenzialmente sovrastimato nell'importo di 118 milioni di euro, per i

restanti sei mesi dell'esercizio sono previsti ammontare a 1.475 mila euro, come più diffusamente descritto nell'allegato n. 3 al bilancio nella relazione della competente Struttura.

- ✓ i costi relativi agli interessi sui mutui contratti per far fronte all'attività ordinaria dell'azienda, previsti in complessivi 453 mila euro circa, per i quali si rimanda, anche in questo caso, all'allegato n. 3 al bilancio ed alla relazione della competente Struttura.
- Che, pertanto, la gestione finanziaria registra un segno negativo di circa 4.352 mila euro;
- che i "proventi straordinari" sono previsti ammontare a circa 120 mila euro mentre gli "oneri straordinari" sono stati quantificati in euro 331 mila circa a causa, tra l'altro, della necessità di prevedere la copertura finanziaria di quota parte dell'intervento di Salita Mermi in compensazione degli oneri di urbanizzazione da corrispondere per i comparti 8/9 e 5A del Settore 1 del Piano di Zona di Quarto, quantificabili in circa 206 mila euro.
- Che, pertanto, il risultato prima delle imposte ammonta ad un utile di circa 2.542 mila euro e, considerando i costi che si prevede di sostenere per le imposte (euro 500 mila), descritti nello specifico nella relazione della competente Struttura, l'utile d'esercizio dopo le imposte è previsto ammontare all'importo di euro 2.042.714,11.

PRESO ATTO che il raffronto con il Conto consuntivo 2014 determina i risultati di seguito riportati:

	Preventivo 2016		Consuntivo 2014		Differenze	
A	TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE		26.658.462,75		+ 4.432.770,05	
11	RICAVI DELLE VENDITE	6.814.400,00	535.730,00	+ 6.278.670,00		
12	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	19.486.918,17	18.830.727,83	+ 656.190,34		
13	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	983.075,11	1.042.378,90	- 59.303,79		
14	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	18.000,00	58.814,25	- 40.814,25		
2	VARIAZIONI DARI.M. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMI E FINITI	-6.368.529,08	-331.436,19	+ 6.037.092,89		
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	427.873,53	206.317,47	+ 221.556,06		
51	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI. PATRIMONIAL. D.ERF.	1.798.000,00	1.919.380,52	- 121.380,52		
52	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI. PATRIM. DI LIBERO MERCATO	2.612.495,07	2.554.571,93	+ 57.923,14		
53	ALTRI RICAVI E PROVENTI	5.319.000,00	1.841.978,04	+ 3.477.021,96		
B	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		23.981.559,90		+ 3.190,77	
6	PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERC.	32.356,64	0,00	+ 32.356,64		
7.1	PER SERVIZI GENERALI	1.396.506,46	1.096.674,56	+ 299.831,90		
7.2	PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	11.056.400,15	9.987.590,57	+ 1.068.809,58		
7.3	PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	239.124,38	380.235,43	- 141.111,05		
8	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	48.000,00	48.925,85	- 925,85		
9	PER IL PERSONALE	6.340.550,00	6.050.759,09	+ 289.790,91		
10	AMMORTAMENTI E SVOLUTAZIONI	988.600,00	960.577,79	+ 28.022,21		
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERC.	0,00	0,00	+ 0,00		
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	150.000,00	55.762,88	+ 94.237,12		
13	ALTRI ACCANTONAMENTI	0,00	0,00	+ 0,00		
14.1	ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI D.ERF.	2.465.413,04	2.560.454,45	- 95.041,41		
14.2	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.267.800,00	2.840.579,28	- 1.572.779,28		
A - B	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE		2.676.902,85		+ 4.429.579,29	
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		-3.819.879,01		- 532.361,31	
D	RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		-744.404,54		+ 744.404,54	
E	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		1.104.772,65		- 1.316.300,36	
A+B+C+D+E	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		-782.608,05		+ 1.325.322,16	
	IRAP - IRES	500.000,00	879.371,60	- 379.371,60		
	UTILE DI ESERCIZIO	2.042.714,11	-1.661.979,65	+ 1.704.693,76		

CONSIDERATO che da tale raffronto emerge:

- che il valore della produzione si prevede aumenti del 16% circa a causa, essenzialmente, del contributo regionale di 5 milioni di euro stanziato dalla L.R. n. 18/15 che nel 2014, in vigore della L.R. n. 38/14, era limitato all'importo di 1.134 mila euro circa;
- che, invece, sul fronte dei costi della produzione si prevede una variazione pressoché nulla in quanto al previsto aumento delle spese per la gestione immobiliare della categoria B.7.2 (+ 1.068 mila euro circa), dovuto essenzialmente al fatto che nel 2014 parte delle spese di

manutenzione sono state coperte con l'utilizzo del Fondo ERP, si contrappone l'economia prevista negli oneri diversi di gestione (- 1.572 mila euro circa) ascrivibile essenzialmente alle minori uscite necessarie a far fronte all'IMU ed alla Tasi;

- che, di conseguenza, il risultato operativo aumenta di circa 4.429 mila euro che corrisponde ad un incremento percentuale del 165% circa;
- che l'utile prima delle imposte registra un aumento di circa 3.325 mila euro (+ 424% circa) pur in presenza di un peggioramento sia della gestione finanziaria, che registra un incremento del saldo negativo di circa 532 mila euro (- 13% circa), sia della gestione straordinaria, che registra una diminuzione del saldo di circa 1.316 mila euro (-119% circa); peraltro, tale dinamica risulta parzialmente compensata da un miglioramento di circa 744 mila euro delle rettifiche di valore delle attività finanziarie;
- che il peso dell'imposizione fiscale diminuisce di circa 379 mila euro (- 43% circa) mentre l'utile d'esercizio registra un incremento di 3.704 mila euro circa (+ 222% circa).

CONSIDERATO, inoltre, che con riferimento all'Allegato A al presente provvedimento relativo all'operazione di acquisto del patrimonio di cui alla L.R. n. 22/10, è opportuno evidenziare che i dati previsionali di seguito indicati sono stati elaborati sulla base del Piano industriale redatto dall'azienda nello scorso mese di dicembre '15, tenendo conto altresì degli ulteriori elementi di valutazione acquisiti successivamente. A tale proposito, rimandando all'apposito paragrafo della Relazione illustrativa, si riferisce che l'azienda ha previsto di mettere in campo una nuova strategia di vendita basata essenzialmente sulla revisione dei prezzi e su procedure di alienazione più flessibili rispetto a quelle utilizzate in passato; dal punto di vista finanziario, invece, è stata ipotizzata la ristrutturazione del debito in capo all'azienda attraverso la sostituzione delle tre aperture di credito attualmente in essere con un nuovo affidamento nella forma del cosiddetto "revolving credit facility". Per quanto attiene alle previsioni di bilancio, si rileva che:

- come già anticipato, nell'esercizio in esame si prevede di procedere all'alienazione di una parte degli immobili in questione al prezzo complessivo di circa 5.385 mila euro che, confrontato con la variazione delle relative rimanenze, pari a circa 5.404 mila euro, fornisce una perdita netta di circa 19 mila euro. È necessario considerare, a tale proposito, che il valore delle rimanenze risulta rettificato per circa 1.192 mila euro mediante l'utilizzo del Fondo deprezzamento immobili che è stato previsto in accantonamento nel 2015 con una dotazione complessiva pari a circa 10.885 mila euro;
- i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono previsti in 1.118 mila euro in quanto, come già riferito anche in questo caso, comprendono l'importo di 1 milione di euro relativo all'indennizzo per l'indebita occupazione del complesso di Genova Quarto maturato nel 2016 ai sensi del comma (iii) dell'art. 10 dell'Accordo di programma sottoscritto in data 26/11/13 tra i diversi soggetti interessati all'operazione. I costi di gestione, quantificati in complessivi 310 mila euro, comprendono le spese relative all'acquisizione di una nuova perizia per la revisione dei prezzi di vendita, pari a 100 mila euro, e le spese relative all'attività

promozionale, pari a 50 mila euro. Peraltro, è necessario considerare che le spese di manutenzione risultano coperte dall'apposito accantonamento effettuato in sede di Consuntivo 2013;

- secondo quanto riferito trattando della relativa categoria, gli oneri finanziari, ammontanti a complessivi 3.788 mila euro, comprendono i costi relativi agli interessi che si prevede maturino sulle tre aperture di credito ipotecarie che sono stati quantificati in 2,3 milioni di euro nell'ipotesi che a partire dal 1° luglio subentri una nuova linea di credito nella forma del "revolving credit facility". Successivamente a tale data si prevede maturino gli interessi sulla nuova linea di credito che, considerando un indebitamento prudenzialmente sovrastimato nell'importo di 118 milioni di euro, sono previsti ammontare a 1.475 mila euro, come più diffusamente descritto nell'allegato n. 3 al bilancio nella relazione della competente Struttura;
- pertanto, il saldo complessivo delle poste relative all'operazione L.R. n. 22/10 risulta gravare sul Conto economico dell'azienda per circa 2.998 mila euro determinati dal peso della gestione finanziaria, pari a 3.788 mila euro, che risulta parzialmente compensato dal saldo positivo di circa 789 mila euro derivante dalla gestione ordinaria.

VISTI:

- Gli artt. 12 e 16 della L.R. 9/98;
- L'art. 13 della L.R. 10/08.

DATO ATTO che il bilancio preventivo per l'esercizio 2016 è stato redatto secondo la normativa vigente e nel rispetto dei più generali principi fissati dal Codice Civile.

RICHIAMATI i seguenti allegati previsti dal vigente Regolamento di Contabilità:

A. Situazione contabile delle poste di bilancio riguardanti il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10;

1. Conto Economico;
2. Relazione Illustrativa;
3. Mutui In Ammortamento;
4. Fondo per gli Interventi Erp;
5. Gestione Case Comunali;
6. Vendite Arte, vendite L.R.10/04 e vendite di libero mercato;
7. Prospetto Attività Tecnica: Ricavi da compensi tecnici;
8. Prospetto Attività Tecnica: Costi relativi agli interventi;
9. Prospetto Attività Tecnica: Piano degli investimenti;
10. Spese del Personale;

11. Parere del Revisore Unico.

Su proposta della Struttura Amministrativa,

DECRETA **n. 30076**

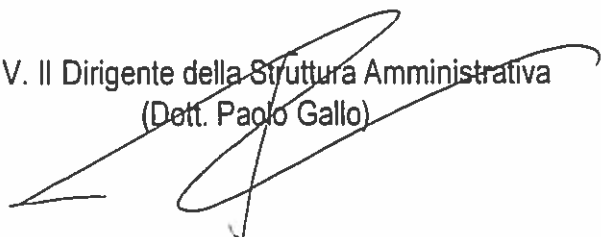
- Di approvare il Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2016 e relativi allegati previsti dal vigente Regolamento di contabilità, come richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante del presente decreto.
- Di dare atto che le risultanze complessive di detto bilancio sono sintetizzabili nel risultato operativo di euro 7.106.482,14 e nel risultato d'esercizio di euro 2.042.714,11 al netto delle imposte.

13 MAG. 2016

L'AMMINISTRATORE UNICO
(Dott. Ing. Girolamo Cotena)



V. Il Dirigente della Struttura Amministrativa
(Dott. Paolo Gallo)



Genova,