

PROPOSTA REPERTORIO



DECRETO
N. **L 31828**

DATA
14 AGO. 2019

N. 1061180

STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL BILANCIO ECONOMICO CONSUNTIVO PER L'ESERCIZIO 2018

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. 231/2001 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 Amministrazione e Gestione

PARERE RICHIESTO AI SENSI DELL'ART. 15 DELLO STATUTO

Parere del Dirigente della Struttura _____

L'AMMINISTRATORE UNICO
Dott. Ing. Girolamo Cotena

**APPROVAZIONE DEL
BILANCIO ECONOMICO CONSUNTIVO PER L'ESERCIZIO 2018**

L'AMMINISTRATORE UNICO:

VISTI:

- l'articolo 12 della L.R. n. 9/98 secondo il quale la Giunta regionale verifica la conformità dei bilanci delle ARTE alle leggi statali e regionali nonché agli indirizzi del Consiglio regionale;
- l'articolo 16 della L.R. n. 9/98 secondo il quale le ARTE sono tenute ad approvare il rendiconto annuale secondo gli schemi tipo approvati dalla Giunta regionale;
- l'articolo 13 della L.R. n. 10/2008 secondo il quale le ARTE devono adottare il regime di contabilità economico – patrimoniale a partire dall'esercizio 2010, ossia 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;
- il capo 4 del "Regolamento interno di contabilità e delle connesse procedure amministrative", approvato con Decreto A.U. n. 28742 del 23 luglio 2013;
- il D.lgs. n. 118/11 e ss.mm.ii. riguardante le disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, nonché il "principio contabile applicato" riguardante il bilancio consolidato regionale;
- le modifiche alla normativa contabile apportate dal Dlgs n. 139/15 che, tra l'altro, ha abolito la "parte straordinaria" del Conto economico.

PREMESSO:

- che con decreto A.U. n. 31018 del 14 marzo 2018 veniva approvato il bilancio economico di previsione per l'esercizio 2018, le cui risultanze complessive sono sintetizzabili nel risultato operativo di euro 6.764.201,92 e nell'utile d'esercizio dopo le imposte di euro 663.208,04;
- che con deliberazione n. 260 del 20 aprile 2018, nell'ambito delle procedure di verifica previste dalla L.R. n. 9/98, la Giunta Regionale approvava il Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2018;

PREMESSO altresì:

- che con decreto A.U. 31816 del 2 agosto 2019 è stato approvato il progetto di Bilancio economico consuntivo 2018;
- che tale progetto è stato sottoposto al Revisore Unico dei Conti per il parere di competenza ai sensi della L.R. n. 9/98;
- che in data 12 agosto 2019 il Revisore ha approvato il Bilancio consuntivo economico 2018.

CONSIDERATO che le risultanze complessive del presente Bilancio consuntivo 2018 sono riassumibili come segue:

- Risultato operativo: 4.330.838,84 euro;
- Risultato d'esercizio: 25.119,05 euro;
- Totale attività da Stato patrimoniale: 511.837.468 euro;
- Totale passività da Stato patrimoniale: 178.910.653 euro;
- Totale patrimonio netto da Stato patrimoniale: 332.926.815 euro.

EVIDENZIATO che dal confronto tra il Conto economico a consuntivo e quello approvato in sede di bilancio di previsione emergono le differenze riportate nel seguente schema, sintetizzabili in un decremento di circa 2,433 milioni di euro del risultato operativo ed in un decremento di circa 638 mila euro dell'utile di esercizio:

	Consuntivo 2018		Preventivo 2018		Differenze	
A TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE		27.725.869,21		29.206.261,36		- 1.480.392,15
1.1 RICAVI DELLA VENDITE	1.391.600,00		10.980.600,00		- 9.595.000,00	
1.2 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	19.112.930,69		18.485.640,00		+ 627.290,69	
1.3 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	536.144,09		799.007,43		- 262.863,31	
1.4 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	0,00		10.000,00		- 10.000,00	
2 VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-1.363.081,59		-10.824.003,98		+ 9.460.922,39	
3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	-94.863,00		891.161,72		- 986.024,72	
5.1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	414.401,27		1.285.000,00		- 870.598,73	
5.2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	844.115,25		2.470.256,22		- 1.626.140,97	
5.3 ALTRI RICAVI E PROVENTI	7.084.622,50		5.102.600,00		+ 1.982.022,50	
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		23.395.030,37		22.442.059,44		+ 952.970,93
6 PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE E DI CONSUMO E MERC.	0,00		0,00		+ 0,00	
7.1 PER SERVIZI GENERALI	1.072.831,63		1.195.267,00		- 122.435,37	
7.2 PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	10.204.003,75		10.271.655,24		- 67.651,49	
7.3 PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	192.783,88		250.000,00		- 57.216,12	
8 PER GODIMENTO BENI DI TERZI	48.240,36		48.500,00		- 259,64	
9 PER IL PERSONALE	5.543.357,91		5.746.529,20		- 203.171,29	
10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	949.678,79		984.250,00		- 14.571,21	
11 VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERC.	0,00		0,00		+ 0,00	
12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI	728.493,00		728.493,00		+ 0,00	
14.1 ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	1.030.092,30		1.904.765,00		- 874.672,70	
14.2 ONERI DIVERSI DI GESTIONE	3.625.548,75		1.332.600,00		+ 2.292.948,75	
A - B DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE		4.330.838,84		6.764.201,92		- 2.433.363,08
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		-3.922.067,93		-4.000.993,88		+ 78.925,95
D RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		0,00		0,00		+ 0,00
A+B-C+D RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		408.770,91		2.763.208,04		- 2.354.437,13
IRAP - IRES		383.651,86		2.100.000,00		- 1.716.348,14
UTILE (A) PERDITA DI ESERCIZIO		25.119,05		663.208,04		- 638.088,99

PREMESSO che il presente bilancio risulta pesantemente influenzato, in senso negativo, dalla necessità di svalutare di 2,5 milioni di euro il credito di 3 milioni di euro che l'azienda vantava nei confronti della ASL 3 Genovese per l'indennizzo derivante dalla mancata valorizzazione del compendio dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto: allo scopo, infatti, di evitare un contenzioso che appariva lungo e di esito incerto, a fine 2018 è stato sottoscritto un accordo transattivo che riduce l'indennizzo in questione a 500 mila euro. Peraltro l'Amministrazione regionale, riconoscendo la particolare onerosità dell'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10, onerosità alla quale cespiti come quelli di Quarto non sono certo estranei, nel 2019 ha stanziato a favore di ARTE un contributo di 3 milioni di euro che è andato ad aggiungersi a quello "ordinario" previsto dall'art. 6 della L.R. n. 18/15. Il riconoscimento di tale contributo, erogato nell'esercizio in corso e, quindi, iscritto in competenza 2019, ha portato l'azienda ad incamerare complessivamente 3,5 milioni di euro, migliorando comunque sensibilmente la sua situazione reddituale e monetaria.

Una posta che, invece, ha prodotto un significativo effetto positivo già sul conto economico in esame è stata quella relativa all'iscrizione del ricavo di euro 870.956,20 (categoria A.5.3 "Altri ricavi e proventi") derivante dal recupero di costi manutentivi che erano stati imputati sulla cosiddetta "quota C" dei canoni di locazione e che la DGR n. 427/18 ha permesso di portare a carico dei proventi di vendita della L.R. n. 10/04 allo scopo di completare il Piano degli utilizzi di tali proventi (approvato con DGR n. 1637/09) senza procedere all'esborso di ulteriori risorse in un frangente nel quale l'incremento dei costi di gestione del patrimonio di ERP e la presenza di morosità mettono a dura prova la liquidità aziendale. Questa posta, peraltro, segue quella di 6,328 milioni di euro circa iscritta nel 2017 allo stesso titolo.

Analogamente, un altro significativo effetto positivo sul 2018 è stato quello prodotto dall'iscrizione di un'altra posta di ricavo di euro 986.897,29 (sempre alla categoria A.5.3 "Altri ricavi e proventi"), derivante dall'eliminazione del debito di ARTE nei confronti di ARTE Servizi s.r.l. risultante dal bilancio di liquidazione di quest'ultima, che l'Assemblea dei soci della società partecipata ha deliberato di abbonare all'azienda.

CONSIDERATO:

- che, esaminando nel dettaglio le variazioni maggiormente significative registrate dai ricavi della produzione, i quali ammontano a complessivi 27,725 milioni di euro circa, è possibile osservare - citando solo quelle superiori ai 100 mila euro - che:
 - i ricavi delle vendite (A.1.1), pari a circa 1,391 milioni di euro, risultano in diminuzione di 9,595 milioni di euro a causa, oltreché delle mancate vendite del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi previste per 390 mila euro, soprattutto dello slittamento delle alienazioni riguardanti il patrimonio acquistato ai sensi della L.R. n. 22/10: in particolare, a fronte di una previsione di vendita che, oltre ad alcuni cespiti minori, ipotizzava la vendita dell'immobile di Via Adelasia ad Alassio per 8,4 milioni di euro, a consuntivo risultano venduti l'area di Via Nizza a Savona (al prezzo di 856 mila euro circa, con una plusvalenza di circa 158 mila euro) ed il

magazzino (con annessa area) di Via Cerisola a Rapallo (al prezzo di 400 mila euro, realizzando una minusvalenza di circa 195 mila euro). Peraltro, a tale diminuzione corrisponde l'aumento registrato alla categoria A.2 relativa alla variazione delle rimanenze;

- i ricavi derivanti dalla gestione immobiliare (A.1.2), pari a 19,112 milioni di euro, risultano di circa 627 mila euro superiori alle previsioni a causa, essenzialmente, del maggior fatturato conseguito alla voce relativa ai canoni dei locali (+ 132 mila euro circa) ed alla voce relativa al recupero dei servizi a rimborso degli alloggi di ERP (+ 996 mila euro circa), maggior fatturato che risulta compensato solo parzialmente dal minor recupero delle spese di attuazione delle vendite degli alloggi realizzati col contributo dello Stato (- 292 mila euro circa) a causa dello slittamento del Piano approvato ai sensi della L. 80/14 e da una diminuzione di circa 238 mila euro del recupero delle spese condominiali anticipate dall'azienda agli amministratori per conto degli assegnatari;
- i ricavi da interventi capitalizzati (A.1.3), pari a 536 mila euro, risultano di euro 262 mila circa inferiori alle previsioni a causa del conseguimento di minori compensi su alcuni interventi di ERP (- 144 mila euro) e su alcuni altri interventi realizzati con finanziamenti pubblici diversi (- 124 mila euro circa);
- la variazione dei lavori in corso su ordinazione (A.3) risulta di circa 986 mila euro inferiore alle previsioni, facendo registrare 94 mila euro di costi in luogo dei consistenti ricavi ipotizzati ad inizio d'anno: tale circostanza deriva, in misura minore, dall'andamento di alcuni cantieri che hanno fatto maturare meno compensi rispetto alle previsioni ed, in misura maggiore, dal fatto che nel corso dell'esercizio l'azienda ha dovuto registrare i costi dell'intervento di Via Mermi che, pur essendo eseguito per conto del Comune di Genova, attinge una parte consistente della sua provvista finanziaria da alcune pendenze che l'azienda aveva nei confronti della Civica amministrazione;
- i ricavi derivanti dalle plusvalenze degli immobili di ERP (A.5.1), pari a 414 mila euro circa, risultano di circa 870 mila euro inferiori alle previsioni a causa essenzialmente dello slittamento dei tempi di attuazione del Piano vendite L. 80/2014. Peraltro, tale variazione trova riscontro in quella registrata alla categoria B.14.1 destinata ad accogliere, oltreché l'accantonamento al fondo ERP prescritto dalla DGR n. 1652/2011, anche l'accantonamento di queste plusvalenze che, dovendo essere reinvestite in interventi di ERP, vanno sottratte all'equilibrio reddituale;
- i ricavi derivanti dalle plusvalenze di immobili di libero mercato (A.5.2), pari a 644 mila euro, risultano di circa 1,826 milioni di euro inferiori alle previsioni a causa essenzialmente dello slittamento dei tempi di alienazione delle aree;
- gli altri ricavi e proventi diversi (A.5.3), pari a 7,084 milioni di euro circa, risultano di circa 1,982 milioni di euro superiori alle previsioni a causa essenzialmente, come già riportato in precedenza, sia della posta di ricavo di circa 870 mila euro derivante dal recupero a carico dei proventi di vendita della L.R. n. 10/04 di costi manutentivi che erano stati imputati alla cosiddetta "quota C" dei canoni di locazione, sia della posta di ricavo di circa 986 mila euro derivante dall'eliminazione del debito di ARTE nei confronti di ARTE Servizi s.r.l. risultante dal bilancio di liquidazione di quest'ultima.

- che, invece, esaminando nel dettaglio le variazioni maggiormente significative registrate dai costi della produzione, i quali ammontano a complessivi 23,395 milioni di euro circa, è possibile osservare - citando, anche in questo caso, solo quelle superiori ai 100 mila euro - che:
 - i costi per i servizi generali (B.7.1), pari a 1,072 milioni di euro circa, hanno registrato un'economia di circa 122 mila euro imputabile, essenzialmente, al contenimento delle spese telefoniche e telematiche (- 18 mila euro circa), al contenimento dei costi per consulenze e spese legali del patrimonio L.R. n. 22/10 (- 157 mila euro circa) ed al contenimento dei costi dei buoni pasto erogati al personale (- 39 mila euro circa). Peraltro, i minori costi testé citati sono stati parzialmente compensati dagli incrementi registrati alle voci di spesa riguardanti l'amministrazione ordinaria e pulizia degli uffici (+ 35 mila euro circa), le consulenze legali (+ 57 mila euro circa) ed, infine, le consulenze amministrative (+ 28 mila euro circa);
 - i costi della gestione immobiliare (B.7.2), pari a 10,204 milioni circa, pur registrando una diminuzione di soli 67 mila euro, vanno citati in quanto tale variazione di entità invero assai contenuta è, in realtà, il frutto di dinamiche interne alla categoria di una certa rilevanza tra le quali si citano (in ordine di elencazione nello schema di Conto economico) i maggiori costi registrati alla voce dell'amministrazione ordinaria degli alloggi in condominio (+ 136 mila euro circa), i maggiori costi registrati alla voce delle spese di manutenzione straordinaria degli alloggi in condominio (+ 80 mila euro circa) ed alla voce relativa alla manutenzione degli alloggi in locazione permanente eseguita dal Global service (+ 94 mila euro circa); le economie registrate alle voci riguardanti la manutenzione dei servizi non residenziali (- 115 mila euro circa), la messa in sicurezza degli stabili di ERP (- 245 mila euro circa) e la messa in sicurezza degli stabili non di ERP (- 194 mila euro circa); l'economia di circa 154 mila euro registrata alla voce dell'illuminazione delle parti comuni degli stabili; i maggiori costi registrati alla voce relativa all'acqua potabile (+ 348 mila euro circa) ed alla voce relativa agli interventi in addebito degli assegnatari di ERP eseguiti dal Global service (+ 159 mila euro circa); infine, l'economia di circa 79 mila euro registrata alla voce delle spese di riscaldamento;
 - i costi per il personale (B.9), pari a 5,543 milioni di euro circa, registrano una diminuzione di 203 mila euro circa dovuta essenzialmente alle economie che hanno interessato la voce degli stipendi (- 134 mila euro) e dei contributi previdenziali (- 133 mila euro circa); peraltro, tali economie risultano parzialmente compensate dai costi, non previsti inizialmente, relativi alle ferie non godute al 31/12 dell'esercizio per circa 113 mila euro;
 - gli oneri diversi di gestione (B.14.2), pari a circa 3,625 milioni di euro, hanno registrato un incremento di circa 2,292 milioni di euro dovuto essenzialmente alla necessità di svalutare per 2,5 milioni di euro il credito nei confronti della ASL 3 Genovese per la mancata valorizzazione del compendio di Quarto, come già detto. Peraltro, tale incremento risulta parzialmente compensato dall'economia registrata alla voce delle vertenze legali (- 255 mila euro circa);
- che per quanto riguarda la parte "extra caratteristica", la diminuzione di circa 78 mila euro del saldo negativo della gestione finanziaria è dovuto al decremento di 30 mila euro degli interessi bancari, all'incremento di circa 20 mila euro delle spese bancarie

relative al patrimonio L.R. n. 22/10, al decremento di circa 45 mila euro degli interessi verso i fornitori ed, infine, all'incremento di circa 35 mila euro degli interessi sui tre mutui ipotecari contratti per il patrimonio L.R. n. 22/10;

- che le imposte sul reddito d'esercizio si sono rivelate di circa 1,716 milioni di euro inferiori alle previsioni;
- che, pertanto, considerando complessivamente le variazioni sopra descritte si è determinato un peggioramento del risultato d'esercizio che è passato da un utile di circa 663 mila euro ad un utile di circa 25 mila euro, con una variazione di circa 638 mila euro.

EVIDENZIATO che, per quanto riguarda il compendio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10, si rileva quanto segue:

- sul fronte delle poste patrimoniali, il valore di iscrizione a bilancio risulta variato come indicato nel prospetto di seguito riportato che mostra, peraltro, anche le variazioni intervenute nei tre esercizi precedenti a quello in esame:

	Valore al 31/12/2014	Variazione per svalutazione	Valore al 31/12/2015	Variazione per svalutazione	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2016	Variazione per vendite	Spostamento da rimanenze ad immobilizzazioni	Valore al 31/12/2017	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2018
Rimanenze	188.253.389,93	-14.606.378,04	83.848.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	1.145.317,20	-3.672.620,28	67.816.214,80	-1.293.219,59	66.322.895,21
Immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.672.620,28	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28
Totale a bilancio	188.253.389,93	-14.606.378,04	83.848.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	0,00	71.288.835,08	-1.293.219,59	69.995.515,49

- sempre sul fronte patrimoniale, il debito rappresentato dai tre mutui ipotecari contratti con Banca Carige spa risulta diminuito di 1.256.600 euro, importo pari al prezzo di vendita dei due cespiti alienati nell'anno in esame, passando dal valore iniziale di euro 109.646.000,00 al valore finale di euro 108.389.400,00;
- sul fronte delle poste economiche, avendo a riferimento l'allegato A.1, è possibile osservare i seguenti aspetti principali:
 - il saldo tra ricavi e costi della parte "ordinaria" del Conto economico risulta negativo di circa 35 mila euro;
 - gli oneri che hanno pesato sull'equilibrio "finanziario" del Conto economico ammontano a complessivi 3,624 milioni di euro circa;
 - il saldo complessivo a carico del risultato d'esercizio ammonta, pertanto, a circa 3,660 milioni di euro.

EVIDENZIATO, altresì, che il confronto tra il Conto economico 2018 e quello del 2017 evidenzia un peggioramento di circa 8,914 milioni di euro del risultato operativo e di circa 2,765 milioni di euro dell'utile di esercizio ascrivibili essenzialmente al fatto che l'esercizio precedente ha beneficiato sia di alcune poste straordinarie inerenti il patrimonio L.R. n. 22/10, come quella di 3 milioni di euro derivante dall'indennizzo di Quarto (che poi è stata

in gran parte stomata nel 2018 con l'effetto di peggiorare il bilancio in esame, come già riferito), sia del recupero a carico dei fondi delle vendite di oltre 6,328 milioni di euro di costi manutentivi sostenuti in esercizi precedenti che, anche in questo caso, sono già stati citati per il fatto che un'ultima tranche di tale recupero (circa 870 mila euro) ha riguardato l'attuale bilancio. Più nello specifico, è possibile osservare:

- che il peggioramento del risultato operativo rispetto allo scorso esercizio è dovuto ad una diminuzione dei ricavi della produzione (- 9,755 milioni di euro circa) cui si è accompagnato un decremento molto più contenuto dei costi della produzione (- 841 mila euro circa);
- che per quanto riguarda i componenti positivi di reddito, le differenze più consistenti, per citare solo quelle superiori ai 100 mila euro, hanno riguardato le seguenti voci:
 - i ricavi della gestione immobiliare (A.1.2) che risultano in diminuzione di circa 4,024 milioni di euro a causa, essenzialmente, del fatto che - come già anticipato - il 2017 ha beneficiato di una serie di poste di tipo straordinario riguardanti il patrimonio L.R. n. 22/10 comprendenti, oltre al citato indennizzo di 3 milioni di euro e ad altre poste di minore entità, anche il milione di euro relativo sempre al compendio di Quarto ma maturato a titolo indennità di occupazione degli stabili; peraltro, le diminuzioni testé menzionate sono state compensate, ma solo parzialmente, dagli incrementi registrati dalle seguenti altre voci di entrata: i canoni degli alloggi di ERP col contributo dello Stato (+ 190 mila euro circa), i canoni dei locali (+ 241 mila euro circa); i corrispettivi per la gestione degli alloggi comunali (+ 214 mila euro circa) a causa della sottoscrizione della nuova Convenzione col Comune di Genova che prevede un incremento del compenso per il soggetto gestore ed, infine, il recupero dei servizi a rimborso (+ 592 mila euro circa); per contro, ai decrementi citati all'inizio del presente paragrafo vanno aggiunti quelli, molto più contenuti, registrati alle seguenti voci: i corrispettivi per la gestione dei servizi a rimborso (- 429 mila euro circa), il recupero delle spese di attuazione dei Piani vendita (- 125 mila euro circa) ed, infine, il recupero delle spese condominiali anticipate per conto degli assegnatari (- 238 mila euro circa);
 - i compensi derivanti dall'attività tecnica per conto proprio (A.1.3) che risultano in aumento di circa 154 mila euro;
 - i compensi derivanti dall'attività tecnica per conto di terzi (A.3) che risultano di circa 177 mila euro inferiori a quelli del precedente esercizio;
 - le plusvalenze di immobili patrimoniali di ERP (A.5.1) che risultano di circa 1,043 milioni di euro inferiori a quelli del 2017 e, fatta salva la variazione relativa all'accantonamento al Fondo ERP, trovano contropartita alla categoria B.14.1 delle uscite;
 - le plusvalenze di immobili patrimoniali di libero mercato (A.5.2) che risultano superiori di 424 mila euro circa a quelle dell'anno precedente;
 - gli altri ricavi e proventi diversi (A.5.3) che risultano inferiori di circa 5,046 milioni di euro a quelli del precedente esercizio essenzialmente a causa del fatto che, come riportato all'inizio del presente provvedimento, il 2017 ha registrato la contabilizzazione a carico dei proventi di vendita della L.R. n. 10/04 di una parte dei costi manutentivi che nel periodo 2010 – 2016 sono stati spesi sulla cosiddetta "quota C" dei canoni di locazione con la conseguente iscrizione di una posta di ricavo di 6,328 milioni di euro circa;

- che per quanto riguarda i costi della produzione, le differenze più consistenti, per citare anche in questo caso solo quelle superiori ai 100 mila euro, hanno riguardato:
 - i costi dei servizi della gestione immobiliare (B.7.2) che risultano superiori di circa 404 mila euro al valore registrato nel 2017 a causa degli incrementi registrati, per citare solo quelli principali, alle seguenti voci di spesa: le spese di amministrazione ordinaria degli alloggi in condominio (+ 147 mila euro circa), le spese di manutenzione degli alloggi di ERP in condominio (+ 227 mila euro circa), le spese di manutenzione degli alloggi in locazione permanente (+ 125 mila euro circa), le spese di messa in sicurezza degli stabili di ERP (+ 132 mila euro circa), le spese di manutenzione degli alloggi in locazione permanente "extra quota C" (+ 433 mila euro circa) ed, infine, le spese di manutenzione degli stabili di libero mercato "extra quota C" (+ 230 mila euro circa); per contro, le seguenti voci di spesa della categoria in esame hanno parzialmente contrastato tale andamento: l'anticipazione dei servizi (- 123 mila euro circa); la manutenzione ordinaria dei servizi non residenziali (- 127 mila euro circa) ed, infine, le spese di riscaldamento degli alloggi di ERP (- 290 mila euro circa);
 - i costi del personale (B.9) che risultano inferiori di 263 mila euro circa a quelli dell'anno precedente a causa dei risparmi realizzati in quasi tutte le voci di spesa;
 - gli accantonamenti per rischi (B.12) che registrano un sensibile decremento (circa 1,788 milioni di euro) dovuto essenzialmente al fatto che nel 2017 era emersa la necessità di svalutare il compenso di gestione del patrimonio di ERP del Comune di Genova in relazione al contenzioso in atto con la Civica amministrazione riguardante il riconoscimento delle partite debitorie pregresse, attualmente in fase di risoluzione;
 - gli oneri diversi di gestione (B.14.2) che registrano un aumento di 1,956 milioni di euro circa dovuto essenzialmente alla necessità di svalutare di 2,5 milioni di euro il più volte ricordato indennizzo di 3 milioni di euro relativo alla mancata valorizzazione del compendio di Quarto;
- che per quanto riguarda la gestione finanziaria, si è registrato un miglioramento del saldo negativo di circa 755 mila euro dovuto essenzialmente al contenimento degli oneri relativi all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 ed alla diminuzione degli interessi sui mutui "ordinari";
- che con riferimento alle Rettifiche di valore di attività finanziarie si è registrato un decremento di circa 2.443 mila euro alla voce delle Svalutazioni dovuto al fatto che nel 2017 era emersa la necessità di ridurre il valore di iscrizione a bilancio di alcune società partecipate e di registrare le perdite del bilancio di chiusura delle stesse società;
- che per quanto riguarda le imposte, si è registrato un minor costo complessivo di circa 2,949 milioni di euro che risulta da un minor esborso di IRES di circa 2,715 milioni di euro e da un minor esborso di IRAP di circa 234 mila euro.

DATO ATTO che il presente Bilancio consuntivo economico per l'esercizio 2018 è stato redatto secondo la normativa vigente, nel rispetto dei più generali principi fissati dal Codice Civile.

RICHIAMATI i seguenti allegati:

A1. Schema esemplificativo delle variazioni delle poste di costo e di ricavo riguardanti il patrimonio L.R. n. 22/10;

A. Stato patrimoniale (prodotto anche nello schema riclassificato previsto dalla DGR n. 263/18 per il bilancio consolidato regionale);

B. Conto economico (prodotto anche nello schema riclassificato previsto dalla DGR n. 263/18 per il bilancio consolidato regionale);

C. Nota integrativa con i seguenti ulteriori allegati:

1. Elenco degli immobili di proprietà ed in gestione;
2. Fondo per gli Interventi ERP;
3. Gestione immobili comunali di ERP;
4. Prospetto attività tecnica;
5. Vendite degli immobili;
6. Elenco dei debiti e dei crediti;
7. Mutui in ammortamento;
8. Situazione del personale dipendente.

D. Relazione sulla gestione;

E. Rendiconto finanziario di cassa (art. 17, comma 1bis, del D.Lgs. n. 118/11);

F. Parere del Revisore Unico.

Su proposta della Struttura Amministrazione e Gestione, richiamato integralmente quanto riportato nelle premesse del presente provvedimento,

DECRETA N. 31828

- Di approvare il Bilancio consuntivo per l'esercizio 2018, corredato degli allegati richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante del presente decreto;
- di dare atto che le risultanze complessive del Conto economico sono sintetizzabili nel risultato operativo di euro 4.330.838,84 e nell'utile di esercizio di euro 25.119,05 al

netto delle imposte;

- di dare atto che le risultanze complessive dello Stato patrimoniale sono quelle di seguito indicate:
 - totale attività: 511.837.468 euro;
 - totale passività: 178.910.653 euro;
 - totale patrimonio netto: 332.926.815 euro.

L'AMMINISTRATORE UNICO
Dott. Ing. Girolamo Cotena



V. Il Dirigente della Struttura Amministrazione e Gestione
(Dott. Paolo Gallo)



Genova, 14 AGO. 2019

Bilancio Consuntivo 2018

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

A) Ricavi di vendita e relativo accantonamento

Voci di ricavo		Consuntivo 2018	Preventivo 2018	Differenza
A.1.1	41010103000 Vendita immobili patrimonio L.R. n. 22/10	1.256.600,00	10.506.600,00	-9.250.000,00
A.2	410222301010 Patrimonio L.R. 22/10	-1.293.319,59	-10.425.543,98	+9.132.224,39
Totale ricavi		-36.719,59	81.056,02	-117.775,61

Voci di costo		Consuntivo 2018	Preventivo 2018	Differenza
B.10	52102150000 Accantonamento al fondo deprezzamento patrimonio L.R. n. 22/10	0,00	0,00	+0,00
B.14.2	52140508000 Accantonamento proventi L.R. 22/10	0,00	0,00	+0,00
Totale costi		+0,00	+0,00	+0,00

Differenza (1)	-36.719,59	81.056,02	-117.775,61
-----------------------	-------------------	------------------	--------------------

B) Oneri di gestione e relative poste compensative

Voci di ricavo		Consuntivo 2018	Preventivo 2018	Differenza
A.1.2	41010201035 Entrate diverse patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	98.748,81	142.000,00	-43.251,19
A.1.4	41010302045 Recupero costi patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	0,00	0,00	+0,00
Totale ricavi		98.748,81	142.000,00	-43.251,19

Voci di costo		Consuntivo 2018	Preventivo 2018	Differenza
B.7.1	52070110050 Consulenza e spese legali patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	32.647,37	190.000,00	-157.352,63
B.7.2	52070209000 Costi di gestione e di amministrazione patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	2.586,08	32.000,00	-29.413,92
B.14.2	52140507000 IMU patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	62.533,66	68.000,00	-5.466,34
Totale costi (B)		97.767,11	290.000,00	-192.232,89

Differenza (2)	981,70	-148.000,00	+148.981,70
-----------------------	---------------	--------------------	--------------------

C) Oneri e relative poste compensative della gestione finanziaria del bilancio

Voci di ricavo		Consuntivo 2018	Preventivo 2018	Differenza
c	43160404050 Recupero interessi e spese bancarie su anticipazioni patrimonio L.R. 22/10	0,00	0,00	+0,00
Totale ricavi		0,00	0,00	+0,00

Voci di costo		Consuntivo 2018	Preventivo 2018	Differenza
c	53170302150 Spese bancarie patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	25.149,80	5.000,00	+20.149,80
c	53170302160 Spese bancarie mutui L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	0,00	0,00	+0,00
c	53170307000 Interessi su anticipazioni di cassa patrimonio L.R. 22/10	0,00	0,00	+0,00
c	53170402000 Q.I. su mutuo acquisto patrimonio L.R. n. 22/10	3.599.217,30	3.563.470,16	+35.747,14
Totale costi		3.624.367,10	3.568.470,16	+55.896,94

Differenza (3)	-3.624.367,10	-3.568.470,16	-55.896,94
-----------------------	----------------------	----------------------	-------------------

SALDO A CARICO DEL RISULTATO OPERATIVO (DIFFERENZE 1 + 2)	-35.737,89	-66.943,98	+31.206,09
--	-------------------	-------------------	-------------------

SALDO A CARICO DELLA GESTIONE FINANZIARIA (DIFFERENZA 3)	-3.624.367,10	-3.568.470,16	-55.896,94
---	----------------------	----------------------	-------------------

SALDO A CARICO DELL'UTILE D'ESERCIZIO (DIFFERENZE 1+2+3)	-3.660.104,99	-3.635.414,14	-24.690,85
---	----------------------	----------------------	-------------------

Risultati senza le poste del patrimonio L.R. 22/10

RISULTATO OPERATIVO	4.366.576,73	6.831.145,90	-2.464.569,17
----------------------------	---------------------	---------------------	----------------------

GESTIONE FINANZIARIA	-297.700,83	-432.523,72	+134.822,89
-----------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

UTILE D'ESERCIZIO	3.685.224,04	4.298.622,18	-613.398,14
--------------------------	---------------------	---------------------	--------------------

