

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2018

(allegato "F")

Parere del Revisore Unico dei Conti



ARTE Provincia di Genova
Il Revisore Unico dei Conti

VERBALE DEL REVISORE UNICO

Il giorno 12 agosto 2019, con inizio alle ore 9,00, il Revisore Unico, Dr. Luigino Bottini, ha predisposto la seguente relazione in ordine al Bilancio consuntivo per l'esercizio 2018, il cui progetto è stato approvato dall'azienda con Decreto A.U. n. 31816 del 2 agosto 2019.

ATTIVITA' DI VERIFICA RELATIVA ALL'ESERCIZIO 2018

Nel corso delle sedute di revisione effettuate durante l'anno, è stato controllato quanto segue:

- la regolare tenuta della cassa interna;
- il versamento delle ritenute fiscali;
- il versamento delle ritenute contributive;
- la correttezza degli adempimenti IVA;
- la tenuta del libro giornale;
- l'effettuazione di altri adempimenti non ricorrenti, quali la presentazione delle dichiarazioni fiscali, annuali e periodiche, ed i versamenti in acconto delle imposte.

BILANCIO D'ESERCIZIO

Il Revisore Unico - esaminati gli elaborati relativi al Conto Consuntivo per l'esercizio 2018 - espone le proprie considerazioni in ordine all'attività gestionale che ha caratterizzato l'esercizio in esame, le cui risultanze si riassumono qui di seguito.

Conto economico

Il Conto economico evidenzia un risultato operativo di euro 4.330.838,84 ed un utile d'esercizio di euro 25.119,05: rispetto all'esercizio 2017, la differenza tra valore e costi della produzione evidenzia un peggioramento di circa 8,914 milioni di euro mentre l'utile d'esercizio evidenzia un peggioramento di circa 2,765 milioni di euro.

Il Revisore Unico prende atto di quanto riportato dall'Amministrazione nel Decreto di approvazione del progetto di bilancio in ordine alla variazione del risultato operativo che risulta ascrivibile ad un decremento 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).

In relazione ai ricavi della produzione, i quali ammontano a 27,725 milioni di euro circa, l'azienda rileva che il decremento registrato risulta in massima parte ascrivibile alle seguenti circostanze: innanzitutto, al fatto che i ricavi della gestione immobiliare (A.1.2), ammontanti a 19,112 milioni di euro, risultano in diminuzione di circa 4,024 milioni di euro a causa, essenzialmente, del fatto che il 2017 ha beneficiato di una serie di poste di tipo straordinario riguardanti il patrimonio L.R. n. 22/10 comprendenti, oltre all'indennizzo di 3 milioni di euro relativo alla mancata valorizzazione del compendio dell'ex Ospedale psichiatrico di Quarto (ricavo in gran parte stornata nel 2018 con

ARTE Provincia di Genova
Il Revisore Unico dei Conti

l'effetto di peggiorare il bilancio in esame) 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. In secondo luogo, al fatto che le plusvalenze di immobili patrimoniali di ERP (A.5.1), ammontanti a circa 414 mila euro, risultano di circa 1,043 milioni di euro inferiori a quelli del 2017 (peraltro, fatta salva la variazione relativa all'accantonamento al Fondo ERP, tale variazione trova contropartita alla categoria B.14.1 delle uscite che accoglie l'accantonamento di tali proventi per sottrarli all'equilibrio reddituali, essendo interamente destinati all'investimento).

In terzo luogo, al fatto che gli altri ricavi e proventi diversi (A.5.3), che ammontano a 7,084 milioni di euro circa, risultano inferiori di circa 5,046 milioni di euro a quelli del precedente esercizio essenzialmente a causa del fatto che, sempre secondo quanto riferito dall'azienda, 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 (contabilizzazione che ha avuto un seguito anche nel presente bilancio, come meglio specificato nel seguito del presente documento).

Peraltro, nella categoria in esame sono presenti le seguenti principali poste straordinarie che hanno contribuito in modo significativo al miglioramento del bilancio 2018: in primo luogo, trattasi della posta di ricavo di euro 986.897,29 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; in secondo luogo, trattasi – come già accennato - dell'ultima parte del recupero dei 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 (euro 870 mila circa).

Con riferimento, invece, al decremento dei costi della produzione, i quali ammontano a 23,395 milioni di euro circa, l'azienda rileva che esso risulta in massima parte ascrivibile alle variazioni registrate alle seguenti voci: i costi del personale (B.9), ammontanti a 5,543 milioni di euro circa, 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), ammontanti a 728 mila euro circa, che registrano un sensibile decremento (circa 1,788 milioni di euro) dovuto essenzialmente alla mancata svalutazione (effettuata, invece, nel 2017) del compenso di gestione del patrimonio di ERP del Comune di Genova in relazione all'avvenuta sottoscrizione della nuova convenzione ad agosto 2018; gli oneri diversi derivanti dall'accantonamento di fondi di ERP (B.14.1), ammontanti a 1,030 milioni di euro circa, che registrano una variazione di circa 1,055 milioni di euro che, come già anticipato, è ascrivibile all'andamento delle vendite di ERP.

Peraltro, a tali decrementi si sono opposti gli incrementi registrati alle seguenti voci: i costi dei servizi della gestione immobiliare (B.7.2), ammontanti a 10,204 milioni di euro circa, che risultano superiori di circa 404 mila euro ai valori del 2017, e gli oneri diversi di gestione (B.14.2), ammontanti a 3,625 milioni di euro circa, che registrano un aumento di 1,956 milioni di euro circa dovuto essenzialmente alla necessità di svalutare di 2,5 milioni di euro il già citato indennizzo di 3 milioni di euro relativo alla mancata valorizzazione del compendio di Quarto in quanto, a fine 2018,

ARTE Provincia di Genova
Il Revisore Unico dei Conti

l'azienda ha ritenuto di sottoscrivere un accordo transattivo con la ASL 3, che ha ridotto l'indennizzo in questione a 500 mila euro, per evitare l'insorgere di un contezioso che, secondo l'azienda, appariva lungo e di esito incerto.

La gestione finanziaria del conto economico, il cui saldo negativo ammonta a circa 3,922 milioni di euro, registra un miglioramento di circa 755 mila euro del risultato 2017 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".

Le "Rettifiche di valore di attività finanziarie", che nel 2018 risultano pari a zero, registrano un decremento di circa 2,443 milioni di 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.

Il Risultato prima delle imposte ammonta ad un utile di circa 408 mila euro (con un peggioramento di circa 5,715 milioni di euro del risultato del 2017) e, considerando che l'IRES e l'IRAP ammontano rispettivamente a 161 mila euro circa (- 2,715 milioni di euro circa rispetto all'anno precedente) ed a 221 mila euro circa (- 234 mila euro circa rispetto all'anno precedente), il Risultato d'esercizio si attesta su un utile di 25 mila euro circa, come già detto.

A proposito del Risultato dell'esercizio, l'azienda evidenzia che – ancora una volta – gli oneri relativi all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 hanno pesato in maniera determinante sull'utile ed, in mancanza delle poste di natura "straordinaria" di cui ha beneficiato il presente bilancio, avrebbero causato una consistente perdita: più in generale, con riferimento all'intera operazione immobiliare, il Revisore rileva con favore l'avvenuta ristrutturazione del debito contratto con Banca Carige spa che nel mese di dicembre '17 ha visto ARTE sostituire le tre aperture di credito ipotecarie con altrettanti mutui ipotecari a condizioni più favorevoli; deve, invece, rilevare con una certa preoccupazione che, come già accaduto nel 2017, anche nel 2018 gli obiettivi di vendita, fissati in sede di Bilancio preventivo in circa 10,506 milioni di euro, non sono stati raggiunti in quanto a fine d'anno i ricavi effettivamente conseguiti ammontano a soli 1,256 milioni di euro circa.

Rinnova, inoltre, le perplessità in merito alla sostenibilità dell'operazione, avuto anche riguardo al fatto che al 31 dicembre il valore degli immobili in vendita risulta pari a circa 66,322 milioni di euro mentre l'esposizione debitoria con Banca Carige s.p.a. ammonta ad oltre 108,389 milioni di euro.

Quanto sopra evidenziato, richiama la necessità, sempre più impellente, che l'azienda predisponga un nuovo "Piano industriale" mirato alla gestione dell'operazione immobiliare di che trattasi.

Altro motivo di preoccupazione, già ripetutamente segnalato, è la situazione della morosità degli inquilini che deve essere costantemente monitorata per i relativi impatti sullo stato delle finanze dell'azienda ed oggetto di particolare attenzione: fermi restando il rispetto della specifica normativa in materia e la doverosa tutela delle fasce più deboli dell'utenza, il Revisore raccomanda di ampliare l'utilizzo di strumenti di recupero coattivo tipici dei rapporti privatistici quali i decreti ingiuntivi di cui l'azienda ha recentemente iniziato ad avvalersi.

Si riporta, di seguito, lo schema di confronto tra il Conto economico 2018 e quello 2017:

ARTE Provincia di Genova
Il Revisore Unico dei Conti

	Consuntivo 2018	Consuntivo 2017	Differenza
A TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE	27.725.869,21	37.481.257,00	- 9.755.387,79
1.1 RICAVI DELLA VENDITE	1.391.600	1.367.284	+ 24.316,82
1.2 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	19.112.931	23.137.018	- 4.024.087,39
1.3 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	536.144	381.268	+ 154.876,21
1.4 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	0	20.543	- 20.542,77
2 VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-1.363.082	-1.316.135	- 46.946,68
3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	-94.883	82.902	- 177.765,23
5.1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	414.401	1.457.485	- 1.043.083,89
5.2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	644.115	220.087	+ 424.028,16
5.3 ALTRI RICAVI E PROVENTI	7.084.623	12.130.825	- 5.046.202,02
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	23.395.030,37	24.236.233,13	- 841.202,76
6 PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
7.1 PER SERVIZI GENERALI	1.072.831,63	1.148.041,82	- 75.210,19
7.2 PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	10.204.003,75	9.799.290,05	+ 404.713,70
7.3 PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	192.783,88	216.995,82	- 24.211,94
8 PER GODIMENTO BENI DI TERZI	48.240,36	48.370,01	- 129,65
9 PER IL PERSONALE	5.543.357,91	5.806.878,90	- 263.520,99
10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	949.678,79	946.741,33	+ 2.937,46
11 VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI	728.493,00	2.517.331,60	- 1.788.838,60
14.1 ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	1.030.092,30	2.085.650,20	- 1.055.557,90
14.2 ONERI DIVERSI DI GESTIONE	3.625.548,75	1.668.933,20	+ 1.956.615,55
A - B DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	4.330.838,84	13.245.023,87	- 8.914.185,03
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-3.922.067,93	-4.677.456,20	+ 755.388,27
D RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0,00	-2.443.774,73	+ 2.443.774,73
A+B+C+D RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	408.770,91	6.123.792,94	- 5.715.022,03
IRAP - IRES	383.651,86	3.333.398,69	- 2.949.746,83
UTILE (-) PERDITA DI ESERCIZIO	25.119,05	2.790.394,25	- 2.765.275,20

ARTE Provincia di Genova
Il Revisore Unico dei Conti

Situazione patrimoniale

La situazione patrimoniale al 31/12/2018 presenta attività per euro 511.837.468, passività per euro 178.910.653 ed un Patrimonio netto di euro 332.926.815.

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	395.602.310
Consistenza finale	395.134.439
Variazione in %	-0,12%

In particolare, secondo quanto riferito dall'azienda, tra le immobilizzazioni materiali il valore degli stabili è passato da un saldo iniziale di euro 373.418.011 ad uno finale di euro 371.846.972, con un decremento dello 0,42%. Nel corso dell'anno l'unico incremento registrato è stato quello per la patrimonializzazione di lavori per 166.869 euro mentre i decrementi riguardano la quota di ammortamento per 899.726 euro (data dal saldo tra la quota accantonata nell'anno e quella stornata a seguito delle cessioni) e l'attività di vendita per 838.182 euro.

L'andamento registrato nelle immobilizzazioni finanziarie relative alle partecipazioni dell'azienda, sia in forma totalitaria che in quota di minoranza, risulta essere il seguente:

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Finanziarie
Consistenza Iniziale	3.958.698
Consistenza finale	27.297
Variazione in %	-99,31%

L'azienda riferisce che nel 2018 è cessata anche l'ultima Società partecipata integralmente da ARTE Genova, la ARTE Servizi SRL, e, pertanto, la diminuzione delle immobilizzazioni finanziarie è appunto riferita a tale accadimento.

Per quanto riguarda l'andamento delle rimanenze, si evidenziano i seguenti dati:

DESCRIZIONE	RIMANENZE
Consistenza Iniziale	70.559.044
Consistenza finale	69.195.963
Variazione in %	-1,93%

Tra le rimanenze sono rappresentati:

- il valore del portafoglio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. 22/10 per euro 66.322.895 che, secondo quanto riferisce l'azienda, nel corso degli ultimi esercizi ha subito le seguenti

ARTE Provincia di Genova
Il Revisore Unico dei Conti

modifiche:

	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 immobilizzazi oni	Valore al 31/12/2017	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2018
Rimanenze	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	-3.672.620,28	67.816.214,80	-1.293.319,59	66.322.895,21
Immobilizza zioni	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	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	0,00	71.288.835,08	-1.293.319,59	69.995.515,49

- il valore del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi per euro 2.617.446;
- il valore del complesso di Via S. Felice a Molassana per euro 255.621.

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

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	54.607.110
Consistenza finale	47.127.018
Variazione in %	-13,70%

In particolare, il Revisore Unico prende atto delle seguenti circostanze salienti:

- le attività liquide dell'azienda risultano ammontare all'importo di euro 200.671 formato dai saldi a credito dei c/c postali (Euro 158.244), della cassa interna (Euro 22.707), del conto CARISPEZIA (Euro 19.720);
- i crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, passano da un ammontare iniziale di euro 15.213.063 ad una consistenza finale di euro 16.164.734 (+ 6%);
- le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi passano da una consistenza iniziale di euro 13.843.985 ad una finale di euro 15.782.555 (+14%);
- i crediti verso terzi per attività tecnica presentano una consistenza finale pari a euro 5.700.047, con un decremento del 9,08% rispetto a quella del precedente esercizio.

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

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

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

ARTE Provincia di Genova
Il Revisore Unico dei Conti

registrato il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva
Consistenza Iniziale	13.828.416
Consistenza finale	14.429.883
Variazione in %	+4,35%

I debiti verso le imprese riguardanti fatture ricevute al 31/12/2018 e non ancora saldate, risultano i seguenti:

DESCRIZIONE	Debiti a breve verso Imprese
Consistenza Iniziale	16.272.387
Consistenza finale	7.670.952
Variazione in %	-52,86%

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

DESCRIZIONE	Altri debiti
Consistenza Iniziale	41.894.447
Consistenza finale	40.312.224
Variazione in %	-3,78%

Le passività consolidate registrano, invece, il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	115.908.496
Consistenza finale	110.162.420
Variazione in %	-4,96%

Tra le passività consolidate, la voce più significativa è quella relativa alle quote capitali dei mutui in scadenza oltre i cinque anni (euro 102.798.125) che per euro 96.756.253 riguarda i tre prestiti accesi a fine 2017 per ristrutturare il debito contratto per l'acquisizione del patrimonio L.R. 22/10.

I fondi accantonamento e rischi al 31/12/2018 sono così composti:

	Saldo al 31/12/2017	Decremento	Incremento	Saldo al 31/12/2018	Variazione
Fondo TFR	€ 923.286	-€ 269.695	€ 280.225	€ 933.814	1,14%
Fondo rischi su crediti	€ 3.919.070	€ 0	€ 728.493	€ 4.647.563	18,59%
Fondo accantonamento plusvalenze	€ 409.988	-€ 589.828	€ 179.840	€ 0	-100,00%
Altri fondi	€ 753.437	€ 0	€ 360	€ 753.797	0,05%
Totale	€ 6.005.781	-€ 359.523	€ 1.188.918	€ 6.335.174	

ARTE Provincia di Genova
Il Revisore Unico dei Conti

A proposito del Fondo rischi su crediti, il Revisore prende favorevolmente atto della decisione dell'azienda di mantenere relativamente elevato l'accantonamento a copertura dei crediti verso gli assegnatari.

Il Patrimonio Netto al 31/12/2018 risulta costituito come rappresentato nel seguente prospetto e, con riferimento alla sua consistenza al netto dell'utile registrato nell'esercizio in esame (euro 332.901.695), l'azienda riferisce che la quota disponibile ammonta a 9.587.139 euro mentre la quota non disponibile ammonta a 323.314.556 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	€ 1.593.074	SI	€ 1.593.074	€ 0		
- Contributi da Stato e Regione	€ 295.182.901	NO	€ 0	€ 295.182.901		
- Contributi L.R. 10/04 (fondi vendite)	€ 27.989.073	NO	€ 0	€ 27.989.073		
Riserve di utili						
Riserva ordinaria	€ 7.994.065	SI	€ 7.994.065	€ 0	€ 30.537.165	
Totale al 31/12/18	€ 332.901.695		€ 9.587.139	€ 323.314.556		

IL REVISORE UNICO

- considerate le risultanze complessive del conto consuntivo e valutate le stesse in linea con gli indirizzi derivanti dalla programmazione dell'Ente;
- valutato lo stesso correttamente formulato e considerata la coerenza dei dati economico - patrimoniali evidenziati;
- dato atto che il Conto Consuntivo 2018, nelle sue singole componenti, è stato redatto secondo la normativa vigente, nel rispetto dei più generali principi fissati dal Codice Civile, sulla scorta della documentazione contabile;
- richiamate le raccomandazioni contenute nel presente verbale:

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

all'approvazione del Conto Consuntivo relativo all'esercizio 2018.

Letto, confermato e sottoscritto, ore 12,30:

Il Revisore Unico
Dr. Luigino Bonini

