

PIANO DELLE ATTIVITA’ ESERCIZI 2019 – 2020 - 2021

(allegato n. 8)

Relazione del Revisore Unico dei Conti

Relazione del Revisore Unico dei Conti
al Bilancio Preventivo 2019
dell'ARTE della Provincia di GENOVA

Presa d'atto dell'avvenuta redazione del
Piano delle attività 2019 – 2020 - 2021

In data 19 aprile 2019, alle ore 09.05, il Revisore Unico, Dott. Luigino Bottini, esamina il progetto di Bilancio preventivo economico dell'esercizio 2019 approvato con Decreto A.U. n. 31650 del 15.04.2019.

Il Conto economico del bilancio 2019 presenta le seguenti previsioni complessive:

RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 27.908.356,07
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 22.832.130,41
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 5.076.225,66
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 3.805.464,89
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 1.270.760,77
IRAP - IRES	€ 1.100.000,00
UTILE DI ESERCIZIO	€ 170.760,77

Il Revisore prende atto che il risultato operativo è previsto ammontare ad euro 5.076.225,66 e l'utile d'esercizio ad euro 170.760,77.

Il Revisore prende, altresì, atto che il Preventivo 2019 risulta fortemente influenzato dalle seguenti poste di bilancio:

- i ricavi di vendita di una parte degli immobili in questione che sono stati previsti in 18,975 milioni di euro con minusvalenze per circa 4,429 milioni di euro, come già rilevato;
- i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili che sono previsti in 70 mila euro;
- i costi di gestione nonché quelli relativi alle consulenze amministrative e legali che sono quantificati in complessivi 310 mila euro circa. L'azienda riferisce, inoltre, che le spese di manutenzione risultano coperte dall'apposito accantonamento effettuato in sede di Consuntivo 2013;
- gli oneri derivanti dall'indebitamento contratto per finanziare l'operazione che, come già detto anche in questo caso, l'azienda stima in complessivi 3,532 milioni di euro circa che riguardano la nuova linea di credito attivata a partire dal mese di dicembre 2017 sotto forma di tre mutui ipotecari.

A tale proposito si rileva, ancora una volta, che le previsioni di vendita devono essere improntate alla massima prudenza, tanto più considerando l'andamento non positivo che il mercato immobiliare ha registrato negli ultimi anni: in questa logica ritiene necessario che l'azienda valuti attentamente le procedure da attuare nell'eventualità che i volumi di vendita, già oggi insufficienti al rimborso del debito, si dovessero ulteriormente ridurre. In tal senso, auspica la revisione dello specifico Piano industriale,



tanto più se l'azienda, come espresso nei documenti di bilancio, intende rinegoziare le condizioni economiche dell'indebitamento.

Il confronto con il Preventivo 2018 evidenzia una diminuzione del valore della produzione di circa 1,297 milioni di euro dovuta essenzialmente alle seguenti principali variazioni:

- ⌚ l'incremento dei ricavi delle vendite degli alloggi "merce" (voce A.1.1), pari a circa 8,443 milioni di euro, dovuto alla previsione di alienare parte dei cespiti del patrimonio L.R. n. 22/10, come già osservato. Peraltro, tale incremento va confrontato con la diminuzione registrata alla voce A.2 relativa alla variazione delle rimanenze (- 12,928 milioni di euro circa);
- ⌚ l'incremento dei ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2), pari a circa 705 mila euro, che l'azienda mette in relazione, almeno in gran parte, all'aumento degli importi addebitati agli utenti a titolo di canoni di locazione e di recupero dei servizi condominiali;
- ⌚ l'incremento previsto alla voce relativa ai compensi per l'attività tecnica svolta per conto proprio (voce A.1.3) per circa 447 mila euro;
- ⌚ l'incremento previsto alla voce relativa ai compensi per l'attività tecnica svolta per conto terzi (voce A.3) per circa 244 mila euro;
- ⌚ la diminuzione delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili patrimoniali di ERP (categoria A.5.1) per circa 146 mila euro che, tuttavia, non influisce sull'equilibrio economico essendo le plusvalenze in questione interamente destinate all'investimento: peraltro, l'azienda ascrive tale diminuzione anche al fatto che il nuovo Piano vendite ai sensi della L. 80/14 dovrebbe causare il conseguimento di minusvalenze per 136 mila euro rappresentate alla categoria B.14.2;
- ⌚ la diminuzione delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili patrimoniali di libero mercato (categoria A.5.2) per circa 1,275 milioni di euro;
- ⌚ l'incremento previsto alla voce relativa agli "Altri ricavi e proventi diversi" (A.5.3) per circa 3,217 milioni di euro dovuto, essenzialmente, al contributo straordinario di 3 milioni di euro stanziato dall'Amministrazione regionale in aggiunta a quello "ordinario" di 4,6 milioni di euro previsto dalla L.R. n. 18/15.

I costi della produzione, invece, sono previsti aumentare di circa 390 mila euro quale risultato delle seguenti principali variazioni:

- ⌚ l'incremento dei "costi per servizi generali" (voce B.7.1) per circa 274 mila euro che l'azienda mette in relazione alla necessità di rafforzare le attività di recupero della morosità affidandole anche a legali esterni con l'incarico di agire contro gli assegnatari utilizzando lo strumento dei decreti ingiuntivi;
- ⌚ l'incremento dei costi per servizi dell'attività tecnica (B.7.3) per circa 123 mila euro che l'azienda mette in relazione alla necessità di affidare a soggetti esterni parte dell'attività relativa alla direzione dei numerosi cantieri avviati nel 2019 anche in relazione al cosiddetto "Begato Project";
- ⌚ il decremento dei costi per godimento di beni di terzi (B.8) per circa 48 mila euro in quanto l'azienda è riuscita a lasciare gli uffici di proprietà di terzi razionalizzando l'utilizzo degli spazi di proprietà;
- ⌚ l'incremento dei costi del personale (voce B.9) per 141 mila euro circa dovuto essenzialmente alla rappresentazione dei costi per ferie non godute del personale dipendente;



- il decremento di 128 mila euro circa previsto alla categoria degli accantonamenti per rischi (voce B.12) da mettere in relazione alla decisione di ridurre le somme a copertura dei crediti inesigibili verso gli assegnatari di ERP, avendo l'azienda potenziato l'azione di recupero;
- il decremento di 158 mila euro alla categoria relativa all'accantonamento dei fondi ERP (voce B.14.1) dovuta alla previsione di conseguire meno plusvalenze, come riportato a proposito della relativa categoria;
- l'aumento degli "altri oneri diversi di gestione" (categoria B.14.2) per circa 183 mila euro dovuto, tra le altre cose, ai 136 mila euro di minusvalenze derivanti dal nuovo Piano vendite redatto ai sensi della L. 80/14, come già rilevato.

Complessivamente, dunque, l'azienda prevede che il reddito operativo diminuisca di circa 1,687 milioni di euro rispetto al Preventivo 2018 nel quale, tra l'altro, era stato previsto che le vendite del patrimonio L.R. n. 22/10 producessero plusvalenze per circa 81 mila euro (invece che minusvalenze per oltre 4 milioni di euro) e che le vendite di libero mercato producessero plusvalenze di circa 1,250 milioni di euro superiori alle attuali; per converso, nelle previsioni dello scorso annuo il contributo della L.R. n. 85/15 era inferiore di 3 milioni di euro a quello del 2019.

La gestione finanziaria, dal canto suo, dovrebbe diminuire il proprio saldo negativo di circa 195 mila mentre il risultato prima delle imposte ammonta a 1,27 milioni di euro circa, con una diminuzione di circa 1,492 milioni di euro circa rispetto al dato del Preventivo 2018, mentre le imposte diminuiscono di 1 milione di euro cosicché l'utile d'esercizio è previsto diminuire di circa 492 mila euro rispetto a quello atteso per l'anno precedente.

Il confronto con l'ultimo Consuntivo approvato, quello relativo all'esercizio 2017, riportato in calce alla presente relazione, evidenzia invece le differenze di seguito dettagliate.

Il valore della produzione registra una diminuzione di oltre 9,572 milioni di euro (-25% circa) che l'azienda mette in relazione, essenzialmente, alle seguenti variazioni: al decremento dei ricavi di vendita degli immobili merce che, considerando anche la variazione delle relative rimanenze, diminuiscono di circa 4,373 milioni di euro a causa essenzialmente delle minusvalenze attese dalle vendite del patrimonio L.R. n. 22/10; al decremento dei ricavi della gestione immobiliare per circa 3,946 milioni di euro (- 17% circa) imputabili al fatto che nel 2017 era presente l'indennizzo di 3 milioni di euro previsto dall'Accordo di Programma 2013 per il compendio di Quarto, poi in gran parte stornato nel 2018 a seguito degli effetti dell'accordo transattivo sottoscritto con la Asl 3 Genovese; all'incremento dei ricavi derivanti dall'attività tecnica svolta per conto proprio per circa 865 mila euro (+ 226% circa); all'incremento dei ricavi derivanti dall'attività per conto di terzi per circa 1,052 milioni di euro circa (+ 1.269% circa); al decremento delle plusvalenze di immobili patrimoniali di ERP per circa 318 mila euro (- 21% circa); all'incremento delle plusvalenze di immobili patrimoniali di libero mercato per circa 974 mila euro (+ 442% circa); infine, al decremento degli altri ricavi e proventi per circa 3,810 milioni di euro (- 31% circa) dovuto, almeno in gran parte, al fatto che il bilancio 2017 ha beneficiato della posta di ricavo di circa 6,328 milioni di euro derivante dalla contabilizzazione a carico dei proventi di vendita L.R. n. 10/04 di una parte dei costi manutentivi sostenuti dall'azienda nei precedenti esercizi, posta in parte bilanciata dal contributo aggiuntivo erogato per il 2019 ai sensi della L.R. n. 18/15.

I costi della produzione risultano, invece, maggiormente allineati a quelli dell'esercizio 2017, anche se la diminuzione registrata, pari 1,404 milioni di euro circa (- 5% circa), risulta apprezzabile: in tal senso, al previsto aumento dei costi per servizi generali (B.7.1), pari a 323 mila euro circa (+28% circa), al



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

previsto aumento dei costi per servizi della gestione immobiliare (B.7.2), pari a 474 mila euro (+4% circa), al previsto aumento dei costi per i servizi dell'attività tecnica (B.7.3), pari a 156 mila euro circa (+72% circa), si contrappongono le economie previste alla voce degli accantonamenti per rischi (B.12), pari a 1,917 milioni di euro (-76% circa), quelle previste alla voce degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (B.14.1), pari a circa 338 mila euro (- 16% circa) ed, infine, quelle previste alla voce degli oneri diversi di gestione (B.14.2), pari a 152 mila euro (- 9% circa).

Il Risultato operativo è previsto in diminuzione di circa 8,168 milioni di euro (- 61% circa), mentre la gestione finanziaria registra un miglioramento del suo saldo negativo di circa 871 mila euro (- 18% circa), cosicché il Risultato prima delle imposte diminuisce di circa 4,853 milioni di euro (-79% circa); il peso dell'imposizione fiscale è previsto in diminuzione di circa 2,233 milioni di euro (-67% circa) e l'utile d'esercizio è previsto in diminuzione di circa 2,619 milioni di euro (- 93% circa).

Di seguito si riporta lo schema di confronto tra il Conto economico previsionale 2019 e quello del Consuntivo 2017.

	Preventivo 2019		Consuntivo 2017		Differenze	
A	TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE					
1.1	RICAVI DELLA VENDITE	19.430.000,00	1.367.264,18		+ 18.062.735,82	
1.2	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	19.190.793,33	23.137.018,08		+ 3.946.224,75	
1.3	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	1.246.378,28	381.267,88		+ 865.110,40	
1.4	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	4.800,00	20.542,77		+ 15.742,77	
2	VARIAZIONI CARBONATI DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE SEME E FINITI	-23.752.452,94	-1.316.134,91		+ 22.436.318,03	
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	1.135.587,40	82.902,23		+ 1.052.685,17	
5.1	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	1.139.000,00	1.457.485,16		+ 318.485,16	
5.2	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI LIBERO MERCATO	1.194.400,00	220.087,09		+ 974.312,91	
5.3	ALTRI RICAVI E PROVENTI	8.319.850,00	12.130.824,52		+ 3.810.974,52	
B	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE					
6	PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00		+ 0,00	
7.1	PER SERVIZI GENERALI	1.469.526,70	1.146.041,82		+ 323.484,88	
7.2	PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	10.273.323,12	9.799.290,05		+ 474.033,07	
7.3	PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	373.500,00	216.995,82		+ 156.504,18	
8	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0,00	48.370,01		- 48.370,01	
9	PER IL PERSONALE	5.888.365,60	5.806.878,90		+ 81.486,70	
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	954.250,00	946.741,33		+ 7.508,67	
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00		+ 0,00	
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	600.000,00	2.517.331,80		- 1.917.331,80	
14.1	ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANTONAMENTO DI FONDI DI ERP	1.746.765,00	2.085.650,20		- 338.885,20	
14.2	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.516.400,00	1.668.933,20		- 152.533,20	
A - B	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE					
		5.076.225,66		13.245.023,87		- 8.168.798,21
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI					
		-3.805.464,89		-4.677.456,20		+ 871.991,31
D	RETTEIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE					
		0,00		-2.443.774,73		+ 2.443.774,73
A-B+C+D	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE					
		1.270.760,77		6.123.792,94		- 4.853.032,17
	IRAP - IRES					
		1.100.000,00		3.333.398,69		- 2.233.398,69
	UTILE D'ESERCIZIO					
		170.760,77		2.790.394,25		- 2.619.633,48

A margine dell'esame del presente preventivo, il Revisore ritiene opportuno ribadire le seguenti considerazioni già effettuate in precedenza: la prima, di carattere generale, riguarda la necessità di ridurre i tempi di approvazione del Bilancio che rischiano di non essere compatibili con un efficace controllo della spesa; la seconda considerazione riguarda, invece, l'operazione immobiliare effettuata ai sensi

della L.R. n. 22/10 ed, in particolare, la necessità che l'azienda proceda all'individuazione ed alla conseguente rimozione di eventuali elementi ostativi che siano tuttora di intralcio all'alienazione di alcuni cespiti: ci si riferisce, soprattutto, ai casi nei quali lo stato manutentivo degli immobili ovvero la mancanza di progetti di recupero sufficientemente definiti possano ridurre sensibilmente l'appetibilità dei cespiti sul mercato immobiliare.

IL REVISORE UNICO:

- tutto quanto sopradDETTO ed avuto riguardo soprattutto alle raccomandazioni sopra esposte;
- visti gli articoli 8 e 9 della L.R. 12/3/1998 n. 9;
- visto l'articolo 13 comma 5 della L.R. n. 10/2008;
- visto il Dlgs n. 139/15;
- visto lo Statuto dell'Azienda approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 36/99;
- visto l'art. 3 del "Regolamento interno di contabilità e delle connesse procedure amministrative", approvato con Decreto A.U. n. 28742/13;
- atteso che il bilancio è stato redatto sulla base dello schema tipo dei criteri per il regolamento di contabilità e le scritture degli Enti strumentali adottati dalla Regione e nel rispetto dei più generali principi fissati dal Codice Civile;

esprime parere favorevole

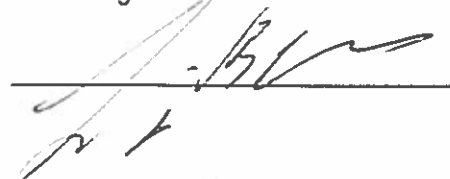
all'approvazione del Bilancio preventivo economico per l'esercizio 2019.

Inoltre, esaminato anche il Piano delle attività per il triennio 2019-2021, il cui progetto è stato approvato contestualmente al Preventivo 2019,

non si oppone all'ulteriore corso del Piano.

La riunione si conclude alle ore 13.10.

Dott. Luigino Bottfni



Genova, 19 aprile 2019.