

## **BILANCIO PREVENTIVO ECONOMICO ESERCIZIO 2020**

(allegato n.11)

### **Relazione del Revisore Unico dei Conti**



**Relazione del Revisore Unico dei Conti  
al Bilancio Preventivo 2020  
dell'ARTE della Provincia di GENOVA**

**Presa d'atto dell'avvenuta redazione del  
Piano delle attività 2020 – 2021 - 2022**

In data 3 aprile 2020, alle ore 9.10, il Revisore Unico, Dott. Luigino Bottini, esamina il progetto di Bilancio preventivo economico dell'esercizio 2020 approvato con Decreto A.U. n. 32171 del 30/03/2020, precisando che – stante l'attuale situazione di emergenza sanitaria dovuta al diffondersi del Covid-19 – l'esame avviene al domicilio dello stesso Revisore.

Il Conto economico del bilancio 2020 presenta le seguenti previsioni complessive:

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>RICAVI DELLA PRODUZIONE</b>                        | <b>€ 26.827.765,86</b> |
| <b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                         | <b>€ 23.124.076,28</b> |
| <b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b> | <b>€ 3.703.689,58</b>  |
| <b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>                   | <b>-€ 3.577.009,69</b> |
| <b>RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>            | <b>€ 0,00</b>          |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>                  | <b>€ 126.679,89</b>    |
| <b>IRAP - IRES</b>                                    | <b>€ 1.385.000,00</b>  |
| <b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>                    | <b>-€ 1.258.320,11</b> |

Il Revisore prende atto, preliminarmente all'esame delle poste "ordinarie" del bilancio, che il Preventivo 2020 risulta fortemente influenzato, come accaduto per quelli degli esercizi precedenti, dalle poste riguardanti il patrimonio L.R. n. 22/2010. Tuttavia, a differenza di quanto accaduto negli scorsi esercizi, nel 2020, stando alle previsioni dell'azienda, il peso complessivo derivante dall'operazione in questione potrà essere compensato solo parzialmente dal contributo erogato ai sensi della L.R. 18/2015 e dalle risorse autoprodotte; infatti, gli oneri derivanti dall'operazione ammontano ad oltre 6,716 milioni di euro (considerando sia le minusvalenze che gli oneri finanziari attesi per l'anno in esame) e, quindi, risulteranno – sempre secondo le previsioni dell'azienda – ben superiori al contributo regionale di 4,6 milioni di euro. In questo contesto, il Bilancio in perdita risponde alla necessità di formulare previsioni coerenti con i dati attualmente a disposizione dell'ente, considerando anche l'esigenza di applicare un generale principio di prudenza nel valutare le prospettive aziendali.

Più nello specifico, l'assetto previsionale delle poste riguardanti il patrimonio L.R. n. 22/2010 dichiarato dall'azienda è quello di seguito riportato:

- i ricavi di vendita degli immobili in questione sono previsti in 10,935 milioni di euro circa con minusvalenze per circa 3,401 milioni di euro;
- i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono previsti in 80 mila euro;
- i costi di gestione nonché quelli relativi alle consulenze amministrative e legali sono quantificati in complessivi 132 mila euro. 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 sono stimati in complessivi 3,263 milioni di euro circa e riguardano la 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 l'Aggiornamento 2019 evidenzia una diminuzione del valore della produzione di circa 2,234 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 10,817 milioni di euro, dovuto alla previsione di alienare una parte consistente dei cespiti del patrimonio L.R. n. 22/10, come già osservato. Peraltro, tale incremento va confrontato con la diminuzione prevista alla voce A.2 relativa alla variazione delle rimanenze (- 14,259 milioni di euro circa);
- ▲ l'incremento dei ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2), pari a circa 1,110 milioni di euro, che l'azienda mette in relazione, almeno in gran parte, all'aumento dei corrispettivi per le gestione dei condomini ed all'aumento dei ricavi a copertura degli oneri di attuazione dei Piani vendita;
- ▲ l'incremento previsto alla voce relativa ai compensi per l'attività tecnica svolta per conto proprio (voce A.1.3) per circa 463 mila euro;
- ▲ l'incremento previsto alla voce relativa ai compensi per l'attività tecnica svolta per conto terzi (voce A.3) per circa 343 mila euro;
- ▲ l'aumento delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili patrimoniali di ERP (categoria A.5.1) per circa 885 mila euro che, tuttavia, non influisce sull'equilibrio economico essendo le plusvalenze in questione interamente destinate all'investimento: peraltro, l'azienda ascrive tale aumento alla piena operatività del nuovo Piano vendite redatto ai sensi della L. 80/14 che, peraltro, dovrebbe causare anche il conseguimento di minusvalenze per 73 mila euro circa rappresentate alla categoria B.14.2 (in diminuzione di 248 mila euro rispetto a quello dello scorso esercizio);
- ▲ l'aumento delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili patrimoniali di libero mercato (categoria A.5.2) per circa 457 mila euro;
- ▲ il decremento previsto alla voce relativa agli "Altri ricavi e proventi diversi" (A.5.3) per circa 2,052 milioni di euro dovuto, essenzialmente, alla mancanza del contributo straordinario di 3 milioni di euro stanziato per lo scorso esercizio, mancanza che risulta parzialmente compensata dalla previsione di eliminare un debito di 1,177 milioni di euro nei confronti della "Gestione speciale" ex art. 10 del D.P.R. n. 1036/1972, attualmente soppressa dall'art. 32 della L.R. n. 10/2004.

I costi della produzione, invece, sono previsti in diminuzione di circa 553 mila euro quale risultato delle seguenti principali variazioni:

- ▲ l'incremento dei "costi per servizi generali" (voce B.7.1) per circa 83 mila euro;
- ▲ il decremento di circa 917 mila euro dei servizi della gestione immobiliare (B.7.2) dovuto, essenzialmente, al contenimento delle spese condominiali (- 382 mila euro rispetto al 2019), delle spese

per l'anticipazione dei servizi degli alloggi in autogestione (- 229 mila euro) e delle spese per i servizi a rimborso degli alloggi di ERP (- 835 mila euro circa, considerando cumulativamente tutti i relativi conti); peraltro, l'azienda segnala che a tale andamento si opporrà, almeno parzialmente e citando solo quello più consistente, l'incremento di circa 398 mila euro delle spese per la manutenzione degli alloggi di libero mercato;

- ▲ il decremento dei costi per servizi dell'attività tecnica (B.7.3) per circa 74 mila euro;
- ▲ l'incremento dei costi del personale (voce B.9) per 158 mila euro circa che l'azienda mette in relazione, in gran parte, alla necessità di garantire il "turn over" di alcune figure poste in quiescenza ed al rinnovo del CCNL dei dipendenti;
- ▲ l'incremento di 865 mila euro alla categoria relativa all'accantonamento dei fondi ERP (voce B.14.1) dovuto all'operatività dei Piani di vendita della L. 80/2014 e degli "alloggi di pregio", come riportato a proposito dei ricavi;
- ▲ la diminuzione degli "altri oneri diversi di gestione" (categoria B.14.2) per circa 668 mila euro dovuto, per la maggior parte, al decremento delle plusvalenze che l'azienda prevede di conseguire sia sulle vendite L. 80/2014 che su quelle di libero mercato..

Complessivamente, dunque, l'azienda prevede che il reddito operativo diminuisca di circa 1,680 milioni di euro rispetto all'Aggiornamento 2019, assestandosi sull'importi di circa 3,703 milioni di euro; la gestione finanziaria, dal canto suo, dovrebbe diminuire il proprio saldo negativo di circa 315 mila euro mentre il risultato prima delle imposte ammonta a 126 mila euro circa, con una diminuzione di circa 1,364 milioni di euro rispetto al dato dell'anno scorso; le imposte diminuiscono di soli 32 mila euro cosicché il risultato d'esercizio è previsto diminuire di circa 1,332 milioni di euro rispetto a quello atteso per l'anno precedente, assestandosi sulla perdita di 1,258 milioni di euro circa.

Il confronto con l'ultimo Consuntivo approvato, quello relativo all'esercizio 2018, riportato in calce alla presente relazione, evidenzia invece le differenze di seguito dettagliate.

Il valore della produzione registra una diminuzione di circa 898 mila euro (- 3% circa) che l'azienda mette in relazione, essenzialmente, alle seguenti variazioni in diminuzione: al decremento dei ricavi di vendita degli immobili merce che, considerando anche la variazione delle relative rimanenze, diminuiscono di circa 3,378 milioni di euro a causa essenzialmente delle minusvalenze attese dalle vendite del patrimonio L.R. n. 22/10; altra variazione in diminuzione assai significativa è quella che riguarda gli altri ricavi e proventi per circa 692 mila euro (- 9% circa). Peraltro a tali variazioni in diminuzione si oppongono: l'incremento dei ricavi della gestione immobiliare per circa 98 mila euro (+ 0,52%); l'incremento dei ricavi derivanti dall'attività tecnica svolta per conto proprio per circa 525 mila euro (+ 97% circa); l'incremento dei ricavi derivanti dall'attività per conto di terzi per circa 1,213 milioni di euro circa (+ 1.279% circa); l'incremento delle plusvalenze di immobili patrimoniali di ERP per circa 852 mila euro (+ 205% circa); l'incremento delle plusvalenze di immobili patrimoniali di libero mercato per circa 476 mila euro (+ 74% circa).

I costi della produzione risultano, invece, maggiormente allineati a quelli dell'esercizio 2018, con una diminuzione di 270 mila euro circa (- 1% circa): in tal senso, al previsto aumento dei costi per servizi generali (B.7.1), pari a 277 mila euro circa (+ 25% circa), a quello dei costi per servizi della gestione immobiliare (B.7.2), pari a 335 mila euro (+ 3% circa), a quello dei costi del personale (B.9), pari a 491 mila euro circa (+ 8% circa) ed, infine, a quello degli accantonamenti di f.di ERP, pari a 821 mila euro circa (+ 79% circa), si contrappongono le diminuzioni previste alla categoria degli accantonamenti per



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

rischi (B.12), pari a 128 mila euro circa (- 17% circa), e, soprattutto, quella degli oneri diversi di gestione (B.14.2), pari a 2,070 milioni di euro circa (- 57% circa), dovuta alla circostanza che il Bilancio 2018 aveva dovuto contabilizzare la perdita sul credito che l'azienda vantava nei confronti della ASL 3 Genovese per l'indennizzo relativo alla mancata valorizzazione del compendio di Quarto.

Il Risultato operativo è, pertanto, previsto in diminuzione di circa 627 mila euro (- 14% circa), mentre la gestione finanziaria registra un miglioramento del suo saldo negativo di circa 345 mila euro (+ 8% circa), cosicché il Risultato prima delle imposte diminuisce di circa 282 mila euro (- 69% circa); il peso dell'imposizione fiscale è previsto in aumento di circa 1,001 milioni di euro (+ 261% circa) ed il risultato d'esercizio è previsto in diminuzione di circa 1,283 milioni di euro (- 5.109% circa).

Di seguito si riporta lo schema di confronto tra il Conto economico previsionale 2020 e quello del Consuntivo 2018.

|   | Preventivo 2020      |  | Consuntivo 2018      |  | Differenze            |  |
|---|----------------------|--|----------------------|--|-----------------------|--|
| <b>A TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE</b>   | <b>26.827.765,96</b> |  | <b>27.725.889,21</b> |  | <b>- 898.103,35</b>   |  |
| 1.1 RICAVI DELLA VENDITE  | 11.174.842,76        |  | 1.391.600,00         |  | + 9.783.242,76        |  |
| 1.2 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE   | 19.211.401,13        |  | 19.112.930,69        |  | + 98.470,44           |  |
| 1.3 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI                                | 1.061.405,96         |  | 536.144,09           |  | + 525.261,87          |  |
| 1.4 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI                                    | 6.400,00             |  | 0,00                 |  | + 6.400,00            |  |
| 2 VARIAZIONI D'IRAP DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEME E FINITI              | -14.525.074,71       |  | -1.363.081,59        |  | - 13.161.993,12       |  |
| 3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE                                 | 1.118.517,52         |  | -94.863,00           |  | + 1.213.380,52        |  |
| 5.1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP                 | 1.287.319,74         |  | 414.401,27           |  | + 852.918,47          |  |
| 5.2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO           | 1.121.053,47         |  | 644.115,25           |  | + 476.938,22          |  |
| 5.3 ALTRI RICAVI E PROVENTI   | 6.391.900,00         |  | 7.084.622,50         |  | - 692.722,50          |  |
| <b>B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>  | <b>23.124.075,28</b> |  | <b>23.395.938,37</b> |  | <b>- 270.854,09</b>   |  |
| 6 PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI                              | 0,00                 |  | 0,00                 |  | + 0,00                |  |
| 7.1 PER SERVIZI GENERALI  | 1.350.307,00         |  | 1.072.831,63         |  | + 277.475,37          |  |
| 7.2 PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE                                      | 10.539.399,03        |  | 10.204.003,76        |  | + 335.395,28          |  |
| 7.3 PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA  | 219.750,00           |  | 192.783,88           |  | + 26.966,12           |  |
| 8 PER GODIMENTO BENI DI TERZI   | 0,00                 |  | 48.240,36            |  | - 48.240,36           |  |
| 9 PER IL PERSONALE  | 6.034.560,00         |  | 5.543.357,91         |  | + 491.202,09          |  |
| 10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI  | 972.550,00           |  | 949.678,79           |  | + 22.871,21           |  |
| 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           |  | 728.483,00           |  | - 128.483,00          |  |
| 14.1 ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP           | 1.852.084,74         |  | 1.030.092,30         |  | + 821.992,44          |  |
| 14.2 ONERI DIVERSI DI GESTIONE  | 1.555.425,51         |  | 3.626.548,75         |  | - 2.070.123,24        |  |
| <b>A - B DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                     | <b>3.703.690,68</b>  |  | <b>4.330.950,84</b>  |  | <b>- 627.149,26</b>   |  |
| <b>C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>   | <b>-3.577.009,89</b> |  | <b>-3.922.667,93</b> |  | <b>+ 345.658,24</b>   |  |
| <b>D RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>                                    | <b>0,00</b>          |  | <b>0,00</b>          |  | <b>+ 0,00</b>         |  |
| <b>A+B+C+D RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>                                    | <b>126.679,99</b>    |  | <b>408.778,91</b>    |  | <b>- 282.091,82</b>   |  |
| <b>IRAP - IRES</b>  | <b>1.365.000,00</b>  |  | <b>383.651,86</b>    |  | <b>+ 1.001.348,14</b> |  |
| <b>UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO</b>   | <b>-1.238.320,11</b> |  | <b>25.118,05</b>     |  | <b>- 1.283.438,16</b> |  |

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

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

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. A questo si aggiunga che, spesso, gli strumenti urbanistici adottati dai Comuni ove sono ubicati gli immobili non favoriscono le destinazioni d'uso commerciali e residenziali, impedendo, di fatto, la valorizzazione degli stessi cespiti, valorizzazione il cui controvalore, peraltro, ARTE ha a suo tempo corrisposto all'Amministrazione regionale.

**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

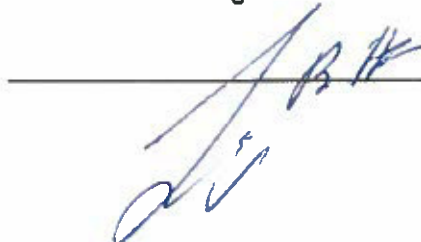
all'approvazione del Bilancio preventivo economico per l'esercizio 2020.

Inoltre, esaminato anche il Piano delle attività per il triennio 2020-2022, il cui progetto è stato approvato contestualmente al Preventivo 2020,

non si oppone all'ulteriore corso del Piano.

La riunione si conclude alle ore 17.40.

Dott. Luigino Bottini





Chiavari, 4 aprile 2020.

