

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2020

(allegato “F”)

Parere del Revisore Unico dei Conti

VERBALE DEL REVISORE UNICO

Il giorno 31/08/2021, con inizio alle ore 11.00, il Revisore Unico, Dr. Luigino Bottini, ha predisposto la seguente relazione in ordine al Bilancio consuntivo per l'esercizio 2020, il cui progetto è stato approvato dall'azienda con Decreto A.U. n. 294 del 31/08/2021.

Conto economico

Il Conto economico evidenzia un risultato operativo di euro 4.156.116,12 ed una perdita d'esercizio di euro 915.065,61: rispetto all'esercizio 2019, la differenza tra valore e costi della produzione evidenzia un peggioramento di circa 1,179 milioni di euro mentre il risultato d'esercizio evidenzia un peggioramento di circa 951 mila 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 (- 4,278 milioni di euro circa) cui si è accompagnato un decremento dei costi della produzione (- 3,099 milioni di euro circa).

In relazione ai ricavi della produzione, i quali ammontano a 24,540 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 netti di vendita degli immobili "merce" derivanti dal saldo delle categorie A.1.1 e A.2 registrano una diminuzione di circa 2,545 milioni di euro dovuta essenzialmente alle minusvalenze derivanti dalla vendita del Padiglione Barellai a Costarainera per circa 2,503 milioni di euro; in secondo luogo, alla circostanza che la voce "Altri ricavi e proventi" registra una diminuzione di circa 2,021 milioni di euro a causa del fatto che il 2019 aveva beneficiato del contributo regionale aggiuntivo di 3 milioni di euro, non presente nel 2020; peraltro, tale mancanza risulta parzialmente compensata dall'eliminazione del debito di circa 1,177 milioni di euro nei confronti della "Gestione speciale"

Con riferimento, invece, al decremento dei costi della produzione, i quali ammontano a 20,384 milioni di euro circa, l'azienda rileva che esso risulta in massima parte ascrivibile alle variazioni registrate alle seguenti voci: i costi dei servizi della gestione immobiliare (B.7.2), ammontanti a 10,075 milioni di euro circa, che risultano inferiori di circa 1,147 milioni di euro al valore registrato nel 2019; i costi del personale (B.9), ammontanti a 5,657 milioni di euro, che risultano inferiori di 175 mila euro circa a quelli dell'anno precedente; gli accantonamenti per rischi (B.12), ammontanti a 103 mila euro circa, che registrano un decremento di circa 496 mila euro; infine, gli oneri diversi di gestione (B.14.2), ammontanti a 1,312 milioni di euro circa, che registrano un decremento di 1,039 milioni di euro circa da mettere in relazione, essenzialmente, alle minori uscite sostenute per la tassa di registro dovute allo slittamento dei tempi di rinnovo dei contratti di ERP (- 233 mila euro) ed alle minori minusvalenze conseguite sia sulle vendite di ERP (- 131 mila euro circa) che su quelle di libero mercato (- 477 mila euro circa).

La gestione finanziaria del conto economico, il cui saldo negativo ammonta a circa 3,755 milioni di euro, registra un miglioramento di circa 126 mila euro del risultato 2019 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".

Il Risultato prima delle imposte ammonta ad un utile di circa 400 mila euro (con un peggioramento di circa 1,052 milioni di euro del risultato del 2019) e, considerando che l'IRES e l'IRAP ammontano rispettivamente a 1,085 milioni di euro circa (- 128 mila euro circa rispetto all'anno precedente) ed a 230 mila euro (+ 27 mila euro circa rispetto all'anno precedente), il risultato d'esercizio si attesta su una perdita di 915 mila euro circa, come già detto.

A proposito del risultato dell'esercizio, il Revisore 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'andamento d'esercizio, con riferimento sia alle minusvalenze da vendita che agli oneri finanziari.

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 58,476 milioni di euro mentre l'esposizione debitoria con Banca Carige s.p.a. ammonta ad oltre 101,989 milioni di euro.

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 si avvale.

Si riporta, di seguito, lo schema di confronto tra il Conto economico 2020 e quello 2019:

	Consuntivo 2020		Consuntivo 2019		Differenze	
A TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE		24.540.338,87		28.819.199,37		- 4.278.860,70
1 1 RICAVI DELLA VENDITE	5.510.300,00		357.000,00		+ 5.153.300,00	
1 2 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.061.174,04		18.129.867,44		- 68.693,40	
1 3 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	715.650,11		618.541,22		+ 97.108,89	
1 4 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	2.000,00		20.660,00		- 18.660,00	
2 VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-7.964.785,81		-265.506,78		- 7.699.189,05	
3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	663.271,94		498.566,67		+ 164.705,27	
5 1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	383.382,39		386.277,05		- 2.894,66	
5 2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	781.083,43		663.836,72		+ 117.246,71	
5 3 ALTRI RICAVI E PROVENTI	6.388.262,57		8.410.247,03		- 2.021.984,46	
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		20.384.222,55		23.483.788,90		- 3.099.566,35
6 PER MATERIE PRIME, SUGGIORIE DI CONSUMO E MERCI	0,00		0,00		+ 0,00	
7 1 PER SERVIZI GENERALI	1.100.515,76		1.237.704,32		- 137.188,56	
7 2 PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	10.075.945,19		11.223.436,35		- 1.147.491,16	
7 3 PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	178.102,07		280.252,20		- 102.150,13	
8 PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0,00		0,00		+ 0,00	
9 PER IL PERSONALE	5.657.769,06		5.833.140,02		- 175.370,96	
10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	953.638,27		954.035,93		- 399,66	
11 VALORI IN OTTO PERMANENTI E VALORI IN OTTO PERMANENTI DI CREDITO	0,00		0,00		+ 0,00	
12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI	103.000,91		600.000,00		- 496.999,09	
14 1 ONERI DIVERSI DERIVANTI DA ATTIVITA' FINANZIARIE	1.002.929,03		1.002.825,31		+ 3,72	
14 2 ONERI DIVERSI DI GESTIONE	8.312.327,26		2.352.294,77		- 1.039.967,51	
A - B DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE		4.156.116,12		5.335.410,47		- 1.179.294,35
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		-3.755.516,43		-3.882.192,62		+ 126.676,39
D RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		0,00		0,00		+ 0,00
A+B+C+D RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		400.599,69		1.453.217,85		- 1.052.617,98
IRAP - IRES		1.315.665,30		1.417.138,48		- 101.471,18
UTILE (o) PERDITA D'ESERCIZIO		-915.065,61		-38.061,17		- 876.999,44

Situazione patrimoniale

La situazione patrimoniale al 31/12/2020 presenta attività per euro 510.729.684, passività per euro 172.149.720 ed un Patrimonio netto di euro 338.579.964.

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	394.915.858
Consistenza finale	396.745.284
Variazione in %	+0,46%

In particolare, secondo quanto riferito dall'azienda, tra le immobilizzazioni materiali è compreso il valore degli stabili che è passato da un saldo iniziale di Euro 370.436.879 ad uno finale di Euro 370.174.456, con un decremento dello 0,07%. Nel corso dell'anno si sono concluse cessioni che hanno comportato una diminuzione del valore storico di euro 1.474.783. E' inoltre transitato da "lavori in corso" a "stabili" un valore di euro 1.913.313 corrispondenti agli interventi conclusi nell'esercizio. Il saldo della quota ammortamento dell'anno è risultato pari a euro 883.271 mentre l'incremento di valore dovuto all'effettuazione di interventi è risultato di euro 182.318.

Le immobilizzazioni finanziarie relative alle partecipazioni dell'azienda, nel corso dell'anno non hanno avuto movimentazioni.

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Finanziarie
Consistenza Iniziale	27.297
Consistenza finale	27.297
Variazione in %	0%

Le rimanenze evidenziano i seguenti dati:

DESCRIZIONE	RIMANENZE
Consistenza Iniziale	68.930.366
Consistenza finale	60.965.580
Variazione in %	-11,55%

Tra le rimanenze sono rappresentati:

- il valore del portafoglio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. 22/10 per euro 58.476.334 che, secondo quanto riferisce l'azienda, nel corso degli ultimi esercizi ha subito le seguenti 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 immobilizzazioni	Valore al 31/12/2017
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	67.616.214,80
Immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.672.620,28	3.672.620,28
Totale valore 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

	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2018	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2019	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2020
Rimanenze	-1.293.319,59	66.322.895,21	-43.197,00	66.279.698,21	-7.803.364,51	58.476.333,70
Immobilizzazioni	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28
Totale valore a bilancio	-1.293.319,59	69.995.515,49	-43.197,00	69.952.318,49	-7.803.364,51	62.148.953,98

- il valore del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi per euro 2.326.641;
- il valore del complesso di Via S. Felice a Molassana per euro 162.605.

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

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	52.324.207
Consistenza finale	52.732.729
Variazione in %	+0,78%

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

- le attività liquide dell'azienda risultano ammontare all'importo di euro 771.325 formato dai saldi a credito dei c/c postali (euro 558.330), della cassa interna (euro 7.300), del conto presso CREDIT AGRICOLE (ex CARISPEZIA) (Euro 205.275), oltre alla disponibilità della Post Pay aziendale (Euro 420);
- i crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, passano da un ammontare iniziale di euro 17.767.345 ad una consistenza finale di euro 19.154.949 (+ 7,81%);
- le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi passano da una consistenza iniziale di euro 16.795.445 ad una finale di Euro 17.789.823 (+ 5,92%);
- i crediti verso terzi per attività tecnica presentano una consistenza finale pari a euro 6.526.943, con una diminuzione del 20,24 % 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

registrato il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva
Consistenza Iniziale	15.030.938
Consistenza finale	15.586.874
Variazione in %	+3,70%

I debiti verso le imprese riguardanti fatture ricevute al 31/12/2020 e non ancora saldate, risultano i seguenti:

DESCRIZIONE	Debiti a breve verso Imprese
Consistenza Iniziale	8.419.831
Consistenza finale	6.186.824
Variazione in %	-26,52%

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

DESCRIZIONE	Altri debiti
Consistenza Iniziale	39.274.921
Consistenza finale	38.623.934
Variazione in %	-1,66%

Le passività consolidate registrano, invece, il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	109.607.249
Consistenza finale	104.873.251
Variazione in %	-4,32%

Tra le passività consolidate, la voce più significativa è quella relativa alle quote capitali dei mutui in scadenza oltre i cinque anni per euro 95.062.183.

I fondi accantonamento e rischi nel corso del 2020 hanno avuto le seguenti movimentazioni:

	Saldo al 31/12/2019	Decremento	Incremento	Saldo al 31/12/2020	Variazione
Fondo TFR	€ 842.421	€ 333.749	€ 276.918	€ 785.590	-6,75%
Fondo rischi su crediti	€ 5.241.179	€ 4.729	€ 103.001	€ 5.339.451	1,88%
Altri fondi	€ 753.797	€ 0		€ 753.797	0,00%
Totale	€ 6.837.397	€ 338.478	€ 379.919	€ 6.878.838	

Al Fondo rischi su crediti è stato accantonato un importo pari ad euro 103.001, corrispondente alla quota di "competenza fiscale", pari allo 0,50% dei crediti al 31/12/2020.

Il Patrimonio Netto al 31/12/2020 al lordo della perdita registrata nell'esercizio in esame risulta costituito come rappresentato nel seguente prospetto: la quota disponibile ammonta a 9.648.305 euro mentre la quota non disponibile ammonta a Euro 329.846.724:

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	€ 303.844.945	NO	€ 0	€ 303.844.945		
- Contributi L.R. 10/04 (fondi vendite)	€ 25.859.197	NO	€ 0	€ 25.859.197		
Riserve di utili						
Riserva ordinaria	€ 8.055.231	SI	€ 8.055.231	€ 0		
Totale al 31/12/20	€ 339.495.029		€ 9.648.305	€ 329.846.724	€ 0	€ 0

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 2020, 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 2020.

Letto, confermato e sottoscritto, ore 13.00.

Il Revisore Unico
Dr. Luigino Bottini