

PIANO DELLE ATTIVITA’ ESERCIZI 2023 – 2024 - 2025

(allegato n. 18)

Relazione del Revisore Unico dei Conti

Relazione del Revisore Unico dei Conti
al Bilancio Preventivo 2023
dell'ARTE della Provincia di GENOVA

Presa d'atto dell'avvenuta redazione del
Piano delle Attività 2023 – 2024 – 2025

In data 05/04/2023 , con inizio alle ore 9,00, il Rag. Giuseppe Sbezzo Malfei esamina il progetto di Bilancio preventivo economico dell'esercizio 2023, approvato dall'azienda con Decreto A.U. n. 90 del 31/03/2023.

Il Conto economico 2023 presenta le seguenti previsioni complessive:

RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 30.542.167,92
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 25.920.281,64
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 4.621.886,28
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 3.890.741,22
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 731.145,06
IRAP - IRES	€ 694.000,00
UTILE DI ESERCIZIO	€ 37.145,06

Preliminarmente all'esame del bilancio, il Revisore prende atto che – secondo le previsioni formulate dall'azienda - anche l'esercizio 2023 continuerà ad essere significativamente influenzato dalle poste riguardanti il patrimonio L.R. n. 22/2010, anche se non tanto con riferimento alle minusvalenze, come accaduto negli scorsi esercizi, quanto piuttosto all'entità degli interessi passivi.

Più nello specifico, l'assetto previsionale di tali poste è quello di seguito riportato:

- i ricavi di vendita degli immobili in questione sono previsti in 7,504 milioni di euro con minusvalenze per circa 88 mila euro;
- i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono previsti in 63 mila euro circa;
- i costi di gestione nonché quelli relativi alle consulenze amministrative e legali sono quantificati in complessivi 144 mila euro circa;
- gli oneri derivanti dall'indebitamento contratto per finanziare l'operazione sono stimati in complessivi 3,709 milioni di euro circa sulla base di un Euribor al 3,00% e dell'ipotesi che lo spread sul tasso di interesse venga ridotto dal 3,25% al 2,00%, ipotesi sulla quale il Revisore si riserva di effettuare le considerazioni riportate alla fine della presente relazione.

A proposito delle previsioni di vendita, il Revisore raccomanda che le stesse siano improntate alla massima prudenza allo scopo di valutare attentamente le procedure da attuare nell'eventualità che i volumi di vendita, già oggi insufficienti al rimborso del debito, si dovessero ulteriormente ridurre.

Il confronto con il Preventivo 2022 evidenzia una diminuzione del valore della produzione di circa 610 mila euro che è la risultante delle seguenti principali variazioni:

- ▲ l'incremento di circa 1,095 milioni di euro del componente positivo di reddito determinato dal saldo tra i ricavi delle vendite degli immobili "merce" (voce A.1.1) e la variazione delle relative rimanenze

(voce A.2), incremento dovuto essenzialmente alla riduzione delle minusvalenze che si prevede di conseguire sulle alienazioni dei cespiti appartenenti al patrimonio L.R. n. 22/2010;

- ✧ il decremento dei ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2), pari a circa 642 mila euro, che l'azienda mette in relazione, almeno in gran parte, al decremento dei canoni degli alloggi (-788 mila euro, come somma delle variazioni previste in tutti i relativi conti) ed al decremento della voce relativa al recupero delle spese di attuazione dei piani vendita (- 372 mila euro circa); tale andamento risulta, peraltro, parzialmente compensato da alcuni incrementi quali, per citare solo i più significativi, quello della voce dei canoni dei locali (+ 122 mila euro), quello dei corrispettivi per la gestione dei servizi a rimborso (+ 109 mila euro circa) ed, infine, quello della voce relativa al recupero delle spese condominiali anticipate per conto degli assegnatari (+ 214 mila euro circa); con riferimento al decremento dei canoni degli alloggi, con particolare riferimento a quelli di ERP, che l'Azienda mette in relazione alla scarsità di risorse da destinare al ripristino ed alla messa a norma degli alloggi che si liberano, il Revisore si riserva di effettuare le considerazioni riportate alla fine della presente relazione;
- ✧ il decremento previsto alla voce relativa ai compensi per l'attività tecnica svolta per conto proprio (voce A.1.3) per circa 728 mila euro che - secondo quanto riferisce l'azienda - è ascrivibile al fatto che per l'attività del Programma PINQuA (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare), finanziato dal PNNR, non è previsto il rimborso dei costi sostenuti per il personale tecnico interno ma esclusivamente di quelli sostenuti per eventuali incarichi esterni.;
- ✧ il decremento previsto alla voce relativa ai compensi per l'attività tecnica svolta per conto terzi (voce A.3) per circa 179 mila euro;
- ✧ il decremento delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili patrimoniali di ERP (categoria A.5.1) per 244 mila euro circa; peraltro, tale incremento non influisce sull'equilibrio economico dal momento che le plusvalenze in questione sono interamente accantonate alla voce B.14.1, essendo destinate all'investimento;
- ✧ l'incremento delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili patrimoniali di libero mercato (categoria A.5.2) per 106 mila euro circa;
- ✧ il decremento previsto alla voce relativa agli "Altri ricavi e proventi diversi" (A.5.3) per circa 20 mila euro come risultante di alcune variazioni in diminuzione, tra le quali è opportuno citare quella di 100 mila euro che ha riguardato il contributo della L.R. n. 18/2015, e di alcune altre in aumento.

I costi della produzione sono previsti anch'essi in diminuzione, con una variazione di circa 1,929 milioni di euro, a causa delle seguenti principali dinamiche:

- ✧ il decremento di circa 129 mila euro dei costi per servizi generali dovuto essenzialmente alle economie previste per diversi conti, tra i quali si citano quello delle spese per la manutenzione straordinaria degli uffici (- 42 mila euro circa), quello dei costi per le movimentazioni interne e traslochi (- 43 mila euro circa) e quello delle spese legali (- 46 mila euro circa);
- ✧ il decremento di circa 108 mila euro dei costi della gestione immobiliare (B.7.2) dovuto, essenzialmente, al decremento delle spese per l'amministrazione ordinaria dei condomini (- 155 mila euro circa), al decremento delle spese anticipate per conto degli assegnatari e delle autogestioni (- 355 mila euro circa, come somma dei due relativi conti), al generalizzato contenimento delle spese manutentive (tra le quali si segnala il decremento di circa 152 mila euro che interessa gli interventi sugli stabili in condominio) ed, infine, al decremento delle spese per l'acqua potabile e l'illuminazione delle parti comuni degli stabili (con una variazione complessiva di circa 293 mila eu-

ro); peraltro, tali variazioni in diminuzione riescono a compensare quella in aumento di importo assai considerevole prevista alla voce dei canoni di gestione e riqualificazioni delle centrali termiche di ERP (+ 1,048 milioni di euro circa);

- ✧ la consistente diminuzione degli accantonamenti per rischi (B.12) (- 1 milione di euro), che l'Azienda ha ritenuto di azzerare;
- ✧ la diminuzione di circa 242 mila euro previsto alla categoria relativa all'accantonamento dei fondi ERP (voce B.14.1) dovuto all'atteso decremento delle plusvalenze derivanti dalle vendite, come già riferito;
- ✧ la diminuzione degli "altri oneri diversi di gestione" (categoria B.14.2) per circa 528 mila euro dovuto, essenzialmente, al previsto decremento delle minusvalenze, sia con riferimento a quelle derivanti dalle vendite di ERP (- 75 mila euro) sia con riferimento a quelle derivanti dalle vendite di libero mercato (- 293 mila euro circa), nonché al contenimento degli altri oneri di gestione (- 221 mila euro circa).

Complessivamente, dunque, l'Azienda prevede che il reddito operativo aumenti di circa 1,318 milioni di euro rispetto al Preventivo 2022, assestandosi sull'importo di circa 4,621 milioni di euro.

La gestione finanziaria risulterà, secondo le previsioni formulate dall'Azienda, particolarmente critica in quanto dovrebbe aumentare il proprio saldo negativo di circa 2,056 milioni di euro, pesando sul risultato economico per oltre 3,890 milioni di euro, a causa del prevedibile incremento degli interessi da corrispondere sui mutui contratti per finanziare l'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010: infatti, nonostante la riduzione del debito registrata negli ultimi esercizi grazie alle vendite realizzate, l'aumento dell'Euribor (previsto al 3,00%) determinerà, come già osservato, una quota interessi da corrispondere a fine 2023 di oltre 3,709 milioni di euro.

Il risultato prima delle imposte dovrebbe ammontare ad un saldo positivo di circa 731 mila euro, con una diminuzione di circa 738 mila euro rispetto al dato previsionale dell'anno scorso, mentre le imposte dovrebbero diminuire considerevolmente (- 629 mila euro circa) a causa delle detrazioni derivanti dai "bonus edilizi".

In conseguenza di tali dinamiche, il risultato d'esercizio è previsto in diminuzione di circa 108 mila euro rispetto a quello atteso per l'anno precedente e si dovrebbe assestare su un utile di 37 mila euro circa.

Il confronto con l'ultimo Consuntivo approvato, quello relativo all'esercizio 2021, riportato in calce alla presente relazione, evidenzia, invece, le differenze di seguito dettagliate.

Il valore della produzione registra un aumento di circa 8,001 milioni di euro (+ 35% circa) che l'Azienda mette in relazione, innanzitutto, al decremento delle minusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili merce che diminuiscono di circa 5,583 milioni di euro (somma algebrica delle variazioni della categoria A.1.1 e delle categoria A.2) a causa, essenzialmente, del decremento delle minusvalenze attese dalle vendite del patrimonio L.R. n. 22/10. Le altre variazioni significative sono le seguenti: l'aumento dei ricavi derivanti dall'attività tecnica svolta per conto proprio per circa 1,209 milioni di euro (+ 1.125% circa); l'incremento delle plusvalenze di immobili patrimoniali di ERP per circa 3,738 milioni di euro (+662% circa); infine, il decremento degli altri ricavi e proventi per circa 2,261 milioni di euro (- 30% circa).

I costi della produzione registrano un aumento di 5,457 milioni di euro circa (+26% circa) dovuto alle seguenti principali variazioni: l'aumento dei costi per servizi della gestione immobiliare per circa 1,209 milioni di euro (+12% circa); l'aumento dei costi dei servizi tecnici per circa 135 mila euro (+ 76% circa); l'aumento dei costi del personale per circa 270 mila euro (+ 4% circa); la diminuzione

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

dell'accantonamento per rischi per 101 mila euro circa, che nel presente bilancio risulta azzerato; l'incremento degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP per circa 3,645 milioni di euro (+ 312% circa); infine, l'aumento degli oneri diversi di gestione per circa 232 mila euro (+ 14% circa).

Il risultato operativo è, pertanto, previsto in aumento di circa 2,543 milioni di euro (+ 122% circa), mentre la gestione finanziaria registra un peggioramento del suo saldo negativo di circa 305 mila euro (- 8% circa), cosicché il risultato prima delle imposte aumenta di 2,237 milioni di euro circa (+ 148% circa); dal momento che il peso dell'imposizione fiscale è previsto in forte diminuzione (- 559 mila euro circa, pari ad un decremento percentuale del 44% circa), il risultato d'esercizio è atteso in aumento di circa 2,797 milioni di euro (+ 101% circa).

Di seguito si riporta lo schema di confronto tra il Conto economico previsionale 2023 e quello del Consuntivo 2021.

	Preventivo 2023		Consuntivo 2021		Differenze	
A TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE		30.542.167,92		22.540.858,23		+ 8.001.309,69
1.1 RICAVI DELLA VENDITE	8.027.007,26		19.032.500,00		- 11.005.492,74	
1.2 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.657.300,00		18.820.448,87		- 163.148,87	
1.3 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	1.317.301,38		107.455,69		+ 1.209.845,69	
1.4 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	3.000,00		154.115,85		- 151.115,85	
2 VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-7.993.678,89		-24.582.412,23		+ 16.588.733,34	
3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	334.027,11		612.533,34		- 278.506,23	
5.1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	4.303.140,00		564.243,77		+ 3.738.896,23	
5.2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	823.866,66		500.518,38		+ 323.348,28	
5.3 ALTRI RICAVI E PROVENTI	5.070.204,40		7.331.454,56		- 2.261.250,16	
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		25.920.281,64		20.462.442,21		+ 5.457.839,43
6 PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00		0,00		+ 0,00	
7.1 PER SERVIZI GENERALI	1.146.609,76		1.091.658,07		+ 54.951,69	
7.2 PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	11.021.685,78		9.811.840,30		+ 1.209.845,48	
7.3 PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	313.730,00		177.783,87		+ 135.946,13	
8 PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0,00		0,00		+ 0,00	
9 PER IL PERSONALE	5.830.400,00		5.559.676,29		+ 270.723,71	
10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	972.600,00		963.018,56		+ 9.581,44	
11 VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00		0,00		+ 0,00	
12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI	0,00		101.190,93		- 101.190,93	
14.1 ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	4.810.085,72		1.164.755,85		+ 3.645.329,87	
14.2 ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.825.170,38		1.592.518,34		+ 232.652,04	
A - B DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE		4.621.886,28		2.078.416,02		+ 2.543.470,26
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		-3.890.741,22		-3.584.797,09		- 305.944,13
D RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		0,00		-212,28		+ 212,28
A-B+C+D RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		731.145,06		-1.506.593,35		+ 2.237.738,41
IRAP - IRES		694.000,00		1.253.576,51		- 559.576,51
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO		37.145,06		-2.760.169,86		+ 2.797.314,92

Infine, il Revisore ritiene di effettuare le seguenti specifiche osservazioni alle quali ha fatto espresso rimando nel testo sopra riportato:

- con riferimento alla riduzione del gettito dei canoni di locazione dovuto al continuo incremento delle sfitanze per la mancanza delle risorse necessarie a riattare gli alloggi che si liberano, raccomanda all'Azienda di attivare tutte le misure necessarie per contenere, se non invertire, tale an-

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

damento, che è suscettibile di produrre effetti negativi sia sul bilancio di ARTE sia sull'offerta di alloggi da locare alle fasce più deboli della popolazione;

- con riferimento, invece, alla riduzione di 1,25 punti percentuali dello spread sul tasso di interesse che scontano i tre mutui a supporto dell'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010, il Revisore – prendendo positivamente atto che nel 2022 è stata accordata per l'intero esercizio - deve comunque rilevare che, allo stato, Bper Banca s.p.a. non l'ha ancora accordata per il 2023; pertanto, partendo dal presupposto che il mancato avveramento della previsione porterebbe ad un considerevole aumento degli oneri finanziari, raccomanda all'Azienda di continuare l'interlocuzione con la Banca al fine di pervenire al più presto al raggiungimento dell'accordo nei termini ipotizzati.

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 2023, il cui progetto è stato approvato con Decreto A.U. n.90 del 31/03/2023.

Inoltre, prende atto che anche il Piano delle attività per il triennio 2023-2025, è stato approvato contestualmente a quello del Preventivo 2023,

L'esame si conclude alle ore 12,15.

Rag. Giuseppe Sbezzo Malfei

Firmato digitalmente da:
Giuseppe Sbezzo Malfei
Data: 05/04/2023 12:37:04

Genova, 05/04/2023.