

PROPOSTA REPERTORIO

*Je*

N. 1058433



A.R.T.E.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE  
PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA  
DI GENOVA

DECRETO

N. 29873

DATA

11 GEN. 2016

TRUTTURA: AMMINISTRATIVA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PRIMO AGGIORNAMENTO AL BILANCIO ECONOMICO DI PREVISIONE PER  
L'ESERCIZIO 2015

La presente proposta viene formulata e trasmessa per l'approvazione dell'Amministratore Unico, previa verifica sulla sussistenza dei presupposti di legge, a seguito di specifica attività istruttoria ed è corredata della relativa documentazione necessaria per l'adozione del presente atto. In particolare, si dà atto che la stessa è stata redatta nel rispetto dei principi e dei precetti contenuti nel "Modello di gestione, organizzazione e controllo" di cui agli articoli n. 6 e 7 del D.Lgs n. 231/2011 e delle procedure aziendali in esso contenute.

8/1/2016

Il Dirigente

**CONTROLLO CONTABILE**

Spese che non necessitano di imputazione preventiva ai sensi dell'art. 7, comma 5 del Reg. interno di contabilità

Spese già autorizzate con provvedimento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ al conto \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_

Spese che per loro natura NON incidono sul budget dell'esercizio

Spese da imputarsi al budget dei seguenti conti del presente esercizio ovvero dei futuri esercizi:

ANNO \_\_\_\_\_ CONTO \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_ Budget residuo euro \_\_\_\_\_

ANNO \_\_\_\_\_ CONTO \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_ Budget residuo euro \_\_\_\_\_

ANNO \_\_\_\_\_ CONTO \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_ Budget residuo euro \_\_\_\_\_

Il Dirigente della Struttura Amministrativa

**PARERI RICHIESTI AI SENSI DELL'ART. 15 DELLO STATUTO**

Dirigente della Struttura: \_\_\_\_\_

Il Direttore Generale: \_\_\_\_\_

**SITO DELLA PROPOSTA**

L'AMMINISTRATORE UNICO  
(Prof. Ing. Vladimiro Augusti)

Decreto trasmesso il \_\_\_\_\_



**A.R.T.E.**

**AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA**

**APPROVAZIONE DEL PRIMO AGGIORNAMENTO AL BILANCIO ECONOMICO DI  
PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2015**

**L'AMMINISTRATORE UNICO:**

**VISTO** l'articolo 13 della L.R. n. 10/2008 secondo il quale le ARTE della Liguria devono adottare il regime di contabilità economico – patrimoniale a partire dall'esercizio 2010, ossia dall'anno successivo all'approvazione da parte della Giunta regionale dei relativi schemi di bilancio, avvenuta con D.G.R. n. 808 del 16 giugno 2009.

**PREMESSO:**

- che con decreto A.U. n. 29498 del 13 marzo 2015 veniva approvato il bilancio economico di previsione per l'esercizio 2015, le cui risultanze complessive sono sintetizzabili nel risultato operativo di euro 2.809.786,64 e nell'utile d'esercizio dopo le imposte di euro 53.818,15;
- che con deliberazione n. 625 del 24 aprile 2015 la Giunta Regionale prendeva atto del Bilancio di previsione economico per l'esercizio 2015, ai sensi della L.R. 9/98;
- che con decreto A.U. n. 29846 del 18 dicembre 2015 è stato approvato il progetto di Primo aggiornamento del Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2015;
- che nella seduta dell'8 gennaio 2016 il Revisore Unico ha espresso parere favorevole all'approvazione del Primo aggiornamento al Preventivo 2015.

**EVIDENZIATO:**

- che, essendo il parere del Revisore Unico intervenuto solo in data 8 gennaio 2016, l'adozione definitiva del presente bilancio deve intendersi mirata ai seguenti scopi:
  - a) fornire informazioni sull'andamento dell'esercizio;
  - b) regolarizzare dal punto di vista amministrativo le imputazioni di spesa rinviate all'Aggiornamento del preventivo 2015 con Decreto dell'A.U ovvero con Provvedimento dirigenziale;
- che, con esclusivo riferimento alla finalità sub b, l'operatività del Bilancio in oggetto decorre dalla data del 31 dicembre 2015.

**PREMESSO, inoltre:**

- che nel corso dell'esercizio sono intervenuti nuovi elementi di valutazione connessi all'andamento dell'attività gestionale propria dell'azienda, nonché riferibili a fatti e circostanze "esterne" alla sfera decisionale dell'ente;

- che, a seguito dei suddetti elementi, è stato necessario apportare le seguenti variazioni al Bilancio economico di previsione 2015:

	Primo aggiornamento 2015		Preventivo 2015		Differenze	
<b>A</b>	<b>TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>27.623.736,27</b>		<b>27.048.760,06</b>	
1.1	RICAVI DELLA VENDITE	337.500,00	46.118.800,00	-45.782.400,00	+ 574.956,21	
1.2	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.011.488,41	18.516.821,02	- 505.332,61		
1.3	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	689.543,40	1.110.047,49	- 421.404,09		
1.4	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	22.000,00	65.000,00	- 43.000,00		
2	VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-216.954,02	-44.005.693,36	+ 43.788.939,34		
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	82.279,17	124.384,70	- 32.105,53		
5.1	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	1.996.000,00	2.250.000,00	- 254.000,00		
5.2	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	1.368.879,31	2.415.120,21	- 1.046.240,90		
5.3	ALTRI RICAVI E PROVENTI	5.323.000,00	452.500,00	+ 4.870.500,00		
<b>B</b>	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>34.749.848,86</b>		<b>24.238.993,42</b>	
6	PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	4.895,98	0,00	+ 4.895,98	+ 10.510.855,44	
7.1	PER SERVIZI GENERALI	1.323.427,88	1.475.234,83	- 151.806,95		
7.2	PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	9.614.443,74	9.805.480,29	- 191.036,55		
7.3	PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	668.399,71	530.500,00	+ 137.899,71		
8	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	48.000,00	48.000,00	+ 0,00		
9	PER IL PERSONALE	6.231.550,00	6.341.550,00	- 110.000,00		
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	11.864.620,84	979.721,89	+ 10.884.898,95		
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00		
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	50.000,00	50.000,00	+ 0,00		
14.1	ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	2.667.178,89	2.828.249,77	- 261.070,88		
14.2	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.277.331,82	2.080.256,64	+ 197.075,18		
<b>A - B</b>	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>-7.126.112,60</b>		<b>2.809.786,64</b>	
<b>C</b>	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>		<b>-2.921.953,04</b>		<b>-1.906.968,49</b>	
<b>D</b>	<b>RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>E</b>	<b>PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>		<b>-89.000,00</b>		<b>-94.000,00</b>	
<b>A+B+C+D+E</b>	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>-10.137.065,64</b>		<b>808.816,15</b>	
	<b>IRAP - IRES</b>		<b>728.330,58</b>		<b>755.000,00</b>	
	<b>UTILE /(-) PERDITA DI ESERCIZIO</b>		<b>-10.865.396,22</b>		<b>53.818,15</b>	
					<b>- 10.919.214,37</b>	

- che, come evidenziato nello schema sopra riportato, le risultanze delle variazioni oggetto del presente provvedimento sono sintetizzabili in una diminuzione di euro 9.935.899,24 del reddito operativo, che passa da risultato positivo di euro 2.809.786,64 ad uno negativo di 7.126.112,60 euro, ed in una diminuzione di euro 10.919.214,37 del risultato d'esercizio, che passa da un utile di euro 53.818,15 ad una perdita di euro 10.865.396,22.

**CONSIDERATO:**

- che per quanto riguarda il valore della produzione, aumentato di circa 574 mila euro, le principali variazioni registrate sono le seguenti:

- - 45.782 mila euro circa nei ricavi delle vendite degli immobili "merce" imputabili, per circa 45.144 mila euro, al mancato conseguimento dei proventi di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10, e per 750 mila euro all'azzeramento delle previsioni di vendita delle u.i. realizzate nella "ex Manifattura Tabacchi" a Sestri Ponente; questo andamento è stato parzialmente compensato dai maggiori introiti previsti per le vendite dei boxes realizzati in Via Sertoli. A tale variazione, peraltro, corrisponde quella in incremento (di circa 43.788 mila euro) delle rimanenze di cui alla categoria A.2;
- - 505 mila euro circa nei ricavi della gestione immobiliare (categoria A.1.2) a seguito dell'elaborazione, da considerarsi pressoché definitiva, dei dati di bollettazione relativi all'intero esercizio cui, peraltro, fa riscontro una contrazione di circa 191 mila euro delle spese corrispondenti alla categoria B.7.2, come riferito nel seguito del presente provvedimento. Nello specifico, le principali variazioni in diminuzione (citando solo quelle superiori o uguali ai 100 mila euro) si registrano alle seguenti voci: i canoni dei locali che diminuiscono di circa 141 mila euro a causa, per lo più, dell'incremento delle sfittanze e della cosiddetta "Spending review", che ha ridotto del 15% i canoni applicati ai contratti delle unità immobiliari assegnate alle pubbliche amministrazioni; i canoni degli alloggi in locazione permanente che diminuiscono di 146 mila euro a causa sia delle sfittanze verificatesi nell'esercizio sia del ricalcolo canoni che ha interessato i contratti stipulati con gli appartenenti alle FF.O. per gli alloggi di Via San Biagio (D.M. n. 185 del 8 maggio 2014) che hanno più che compensato l'entrata in reddito di nuovi alloggi quali quelli di Via Berlioz e quelli di Via Padre Umile; i corrispettivi per la gestione dei servizi a rimborso che registrano una diminuzione di circa 118 mila euro; infine, il recupero delle spese condominiali anticipate per conto degli assegnatari che diminuiscono di 344 mila euro a causa del mancato recupero di quote arretrate che, diversamente da quanto era stato ipotizzato in sede di preventivo iniziale, sono state rateizzate in 12 mesi. Tali decrementi sono stati parzialmente compensati dalle seguenti principali variazioni in aumento: + 90 mila euro alla voce relativa ai canoni di ERP; + 54 mila euro alla voce relativa agli affitti di aree; + 70 mila alla voce relativa ai canoni del patrimonio di libero mercato; infine, + 158 mila alla voce relativa al recupero dei servizi a carico dell'utenza di ERP;
- - 421 mila euro circa nei ricavi derivanti dai compensi da contabilizzare sugli interventi tecnici (categoria A.1.3) in relazione, essenzialmente, all'andamento di alcuni cantieri concernenti interventi di ERP;
- - 43 mila euro circa nei ricavi delle prestazioni per conto terzi (categoria A.1.4) derivanti in gran parte (40 mila euro) dalla diminuzione del compenso riconosciuto dalla Regione Liguria per la gestione del "prezzo differito" derivante dall'operazione di cartolarizzazione facente capo ad S.C. Liguria;
- - 32 mila euro circa nel saldo relativo all'attività tecnica effettuata per conto di soggetti terzi (categoria A.3), la cui diminuzione è dovuta ai minori compensi maturati dall'azienda in relazione all'andamento dei cantieri;
- - 254 mila euro nelle plusvalenze del patrimonio di ERP (immobili con vincolo di destinazione) alla categoria A.5.1 derivanti dalla diminuzione delle vendite previste, cui fa riscontro la contabilizzazione di analoga variazione alla categoria B.14.1 "Oneri diversi

derivanti dall'accantonamento di fondi di ERP" che, escludendo la parte relativa al fondo ERP ex DGR n. 1652/11 (- 7 mila euro circa), riguarda l'accantonamento delle plusvalenze in questione;

- - 1.046 mila euro circa nelle plusvalenze derivanti dalle alienazioni patrimoniali di libero mercato (immobili senza vincolo di destinazione) alla categoria A.5.2;
  - + 4.870 mila euro circa nella categoria categoria A.5.3 "Altri ricavi e proventi" dovuti essenzialmente alla contabilizzazione dell'annualità del "fondo decennale" istituito con L.R. n. 18/15 a favore delle ARTE liguri per sostenere le operazioni di dismissione e valorizzazione del patrimonio nonché per equilibrare la mancanza di remunerabilità dei canoni emessi agli assegnatari di ERP; tale andamento risulta parzialmente compensato da alcune variazioni in diminuzione tra le quali quella registrata alla voce del rimborso da assicurazione per danni ai fabbricati (- 80 mila euro);
- che, per quanto riguarda i costi della produzione, l'incremento di euro 10.510 mila circa dipende dalle seguenti variazioni:
- - 151 mila euro circa nei costi per servizi generali (categoria B.7.1) derivanti dal contenimento di alcuni oneri di funzionamento quali, citando solo quelli interessati dalle variazioni più significative, le spese per l'amministrazione, manutenzione e pulizia uffici (- 80 mila euro circa), le spese telefoniche (- 10 mila euro circa), le spese per la gestione degli automezzi (-25 mila euro), le spese per consulenze amministrative (- 17 mila euro circa). A tali variazioni in diminuzione si sono contrapposte alcune altre in aumento che hanno riguardato, per citare anche in questo caso solo le più significative, le spese legali (+ 10 mila euro) e le consulenze e spese legali del Patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 (+ 53 mila euro circa);
  - - 191 mila euro circa nei costi della gestione immobiliare (categoria B.7.2), come già anticipato, che derivano dalle seguenti principali variazioni in diminuzione (citando solo quelle superiori o uguali ai 50 mila euro): - 159 mila euro alla voce delle spese per danni ai fabbricati; - 100 mila euro alla voce relativa all'illuminazione delle scale; - 293 mila euro circa alla voce relativa alle spese per il riscaldamento centralizzato. A tali diminuzioni si contrappone l'aumento dei costi della manutenzione ordinaria che, sommando tutte le variazioni registrate ai diversi conti, ammonta a circa 215 mila euro; peraltro, è opportuno precisare che tale incremento risulta contenuto nell'importo testè menzionato grazie al fatto che l'azienda ha previsto di utilizzare, previa redazione di apposito piano da sottoporre all'Amministrazione regionale, il Fondo ERP a parziale copertura di questi oneri: in questa sede l'utilizzo ipotizzato a Preventivo, pari a 650 mila euro, è stato portato a 1.121 mila euro complessivi, dei quali 1.030 mila euro a copertura di costi di competenza dell'esercizio 2015 ed i restanti 91 mila euro a copertura dei costi che matureranno nei futuri esercizi;
  - + 137 mila euro circa negli oneri dell'attività tecnica (categoria B.7.3) dovuti, almeno in parte, allo slittamento dei tempi di realizzazione di alcuni incarichi conferiti negli esercizi precedenti;

- - 110 mila euro circa nei costi del personale (categoria B.9), derivanti essenzialmente dalla diminuzione dei costi per le retribuzioni (- 35 mila euro), per le trasferte (- 30 mila) e per i contributi previdenziali (- 50 mila euro);
- + 10.884 mila euro circa alla categoria degli ammortamenti e svalutazioni (B.10) dovuti essenzialmente all'istituzione del fondo deprezzamento patrimonio L.R. n. 22/10, come meglio esemplificato nel seguito del presente provvedimento;
- + 197 mila euro circa nella categoria "Altri oneri diversi di gestione" (B.14.2) imputabili, in larghissima parte, all'aumento delle spese relative alle imposte e tasse (+ 361 mila euro circa), con particolare riferimento a quelle locali (IMU e Tasi), parzialmente compensato dalla diminuzione degli oneri per le vertenze legali (- 165 mila euro circa).

#### **EVIDENZIATO:**

- che a fronte del previsto aumento del valore della produzione di circa 574 mila euro, l'aumento del costo della produzione è quantificabile nell'importo di circa 10.510 mila euro, cosicché la perdita operativa, ammontante a circa 7.126 mila euro, è prevista in aumento di circa 9.935 mila euro;
- che depurando gli importi sopra riportati dei valori riguardanti il patrimonio L.R. n. 22/10, riportati nell'Allegato A del quale si tratterà più diffusamente nel seguito del presente provvedimento, si ottiene che il reddito operativo è previsto ammontare a circa 3.840 mila euro, con una variazione positiva di circa 2.766 mila euro rispetto al dato del Preventivo.

#### **CONSIDERATO, inoltre:**

- che i "Proventi finanziari" risultano in diminuzione di 358 mila euro circa essenzialmente a causa del mancato conseguimento degli interessi attivi previsti in maturazione sulla giacenza di cassa di circa 70 milioni di euro che avrebbe dovuto crearsi dalla contrazione del mutuo ipotecario destinato a sostituire le aperture di credito concesse da Banca Carige e dal contemporaneo permanere dell'anticipazione regionale nel periodo dal 1° luglio al 31 ottobre 2015;
- che gli "Oneri finanziari" risultano in aumento di 656 mila euro circa a causa, principalmente, dell'aumento degli interessi passivi sul prestito concesso da Carige (+ 1.060 mila euro circa) dovuto alla circostanza che in sede di Preventivo si era ipotizzato di contenere gli oneri finanziari sostituendo, a far data dal 1° luglio, due delle tre aperture di credito attualmente in essere con il mutuo immobiliare di 108 milioni di euro sopra menzionato la cui contrazione è slittata, allo stato degli atti, al mese di luglio 2016; peraltro, tale aumento risulta parzialmente compensato dalla mancata previsione degli interessi che avrebbero dovuto maturare sul mutuo in questione, con un minor costo di 378 mila euro;
- che complessivamente, dunque, il risultato della gestione finanziaria ammonta ad una perdita di 2.921.953,04 euro, con un aumento di circa 1.014 mila euro rispetto al risultato negativo ipotizzato in sede di Preventivo che ammontava a circa 1.906 mila euro;

- che il risultato della gestione straordinaria, pari ad un saldo negativo di 89.000,00 euro, registra un miglioramento di 5 mila euro rispetto a quanto ipotizzato in sede di previsione iniziale;
- che il risultato prima delle imposte risulta ammontare, pertanto, ad una perdita di euro 10.137.065,64, con un peggioramento di circa 10.945 mila euro del dato di Preventivo, che si attestava su un utile di circa 808 mila euro;
- che, infine, i costi per le imposte sono stati determinati sulla base degli importi versati nel mese di luglio (saldo 2014 e primo acconto 2015) e di quelli versati nel corrente mese di dicembre (secondo acconto 2015): in tal senso il presente bilancio evidenzia una diminuzione di circa 257 mila euro per quanto riguarda l'Ires ed un aumento di circa 230 mila euro per quanto riguarda l'Irap;
- che, pertanto, il risultato d'esercizio è previsto ammontare nella perdita di euro 10.865.396,22, con una diminuzione di euro 10.919.214,37 rispetto a quello previsto inizialmente.

**PRESO ATTO** che il raffronto con il Bilancio consuntivo 2014 determina i seguenti risultati sintetizzabili in una diminuzione di circa 9.803 mila euro del risultato operativo ed in una diminuzione di circa 9.203 mila euro dell'utile d'esercizio:

	Primo aggiornamento 2015	Consuntivo 2014	Differenze
<b>A</b> <u>TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE</u>	27.823.736,27	26.658.462,75	+ 865.273,52
1.1 RICAVI DELLE VENDITE	337.500,00	535.730,00	- 198.230,00
1.2 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.011.488,41	18.830.727,83	- 819.239,42
1.3 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	689.543,40	1.042.378,90	- 352.835,50
1.4 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	22.000,00	58.814,25	- 36.814,25
2 VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMI E FINITI	-216.954,02	-331.438,19	+ 114.482,17
3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	92.279,17	206.317,47	- 114.038,30
5.1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	1.998.000,00	1.919.380,52	+ 78.619,48
5.2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	1.368.879,31	2.554.571,93	- 1.185.692,62
5.3 ALTRI RICAVI E PROVENTI	5.323.000,00	1.841.878,04	+ 3.481.121,96
<b>B</b> <u>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</u>	34.749.848,86	23.981.559,90	+ 10.768.288,96
6 PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERC.	4.895,98	0,00	+ 4.895,98
7.1 PER SERVIZI GENERALI	1.323.427,88	1.098.874,56	+ 226.753,32
7.2 PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	9.614.443,74	9.987.590,57	- 373.146,83
7.3 PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	868.399,71	380.235,43	+ 488.164,28
8 PER GODIMENTO BENI DI TERZI	48.000,00	48.925,85	- 925,85
9 PER IL PERSONALE	6.231.550,00	6.050.759,09	+ 180.790,91
10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	11.864.820,84	960.577,79	+ 10.904.043,05
11 VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERC.	0,00	0,00	+ 0,00
12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI	50.000,00	55.782,88	- 5.782,88
13 ALTRI ACCANTONAMENTI	0,00	0,00	+ 0,00
14.1 ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	2.667.178,89	2.560.464,45	+ 106.724,44
14.2 ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.277.331,82	2.840.579,28	- 563.247,46
<b>A - B</b> DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	-7.126.112,60	2.676.902,85	- 9.803.015,45
<b>C</b> <u>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</u>	-2.921.953,04	-3.819.879,01	+ 897.925,97
<b>D</b> <u>RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIA</u>	0,00	-744.404,54	+ 744.404,54
<b>E</b> <u>PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</u>	-89.000,00	1.104.772,85	- 1.193.772,85
<b>A+B+C+D+E</b> RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-10.137.065,64	-762.808,05	- 9.354.457,59
IRAP - IRES	728.330,58	879.371,60	- 151.041,02
<b>UTILE D'ESERCIZIO</b>	-10.865.396,22	-1.661.979,65	- 9.203.416,57

**CONSIDERATO**, inoltre, che con riferimento all'operazione di acquisto del patrimonio di cui alla L.R. n. 22/10, prendendo a riferimento l'Allegato A al presente provvedimento, è necessario rilevare quanto segue:

- per quanto attiene alla gestione caratteristica, il prospetto mostra che la previsione di dover approntare un accantonamento di circa 10.885 mila euro a copertura della svalutazione del valore di iscrizione a bilancio del patrimonio in questione comporta un peggioramento del reddito operativo di tale importo.

L'esigenza di prevedere un accantonamento nasce dal fatto che l'azienda intende commissionare una nuova perizia che quantifichi gli attuali valori di vendita: tale perizia, essendo un documento essenziale anche per l'elaborazione del Piano industriale da presentare agli Istituti di credito per ottenere la ristrutturazione dell'attuale indebitamento, dovrà essere acquisita prima della chiusura contabile dell'esercizio in esame (aprile 2016) e, pertanto, i relativi esiti influiranno necessariamente sul Consuntivo 2015, come prescritto dall'art. 2423 bis del Codice civile che impone di tenere conto delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciute dopo la chiusura di questo.

Da tale punto di vista, sulla base di quanto riportato nel Piano di azione inviato all'Amministrazione regionale in risposta alla D.G.R. n. 862/15 e sul presupposto che il perito estimatore possa determinare un valore complessivamente inferiore a quello attualmente iscritto a Bilancio (pari a circa 108 milioni di euro), si è ritenuto di confrontare i prezzi di vendita dell'asta conclusasi nel mese di luglio 2014 - svalutati della percentuale di decrescita del prezzo degli immobili registrata dall'ISTAT nel periodo dal 2012 al primo trimestre 2015, che per il mercato delle abitazioni esistenti è pari al 20% - con l'attuale valore presente in bilancio: dal confronto emerge la differenza di circa 10.885 mila euro;

- per quanto riguarda la gestione ordinaria degli immobili, il prospetto evidenzia che i ricavi derivanti dai canoni di locazione e dalle altre entrate accessorie non sono sufficienti a coprire i costi, con un conseguente effetto negativo sul reddito operativo previsto nell'importo di circa 80 mila euro;
- la mancata realizzazione delle alienazioni previste nel Bilancio iniziale comporta l'impossibilità di prevedere il recupero degli oneri finanziari a carico dei relativi ricavi, cosicché si prevede un effetto negativo sul risultato d'esercizio di circa 2.402 mila euro;
- complessivamente, dunque, la gestione del patrimonio in oggetto ha comportato un peggioramento del risultato d'esercizio di circa 13.368 mila euro.

#### **EVIDENZIATO:**

- che il presente Aggiornamento non tiene prudenzialmente conto del fatto che l'azienda ha svolto un'attività di revisione di alcune poste di debito e di credito, risalenti a più di venti anni or sono e relative ad interventi finanziati dai fondi CER, la cui cancellazione produrrebbe un effetto positivo sul bilancio valutabile in circa 8 milioni di euro;
- che, in particolare, trattasi sia di poste inerenti passività derivanti dalla trasposizione nel Bilancio economico-patrimoniale degli impegni assunti in contabilità finanziaria in sede di

programmazione degli interventi, alcuni dei quali mai giunti alla fase realizzativa, sia di poste inerenti debiti e crediti verso gli enti finanziatori (Stato e Regione);

- che a tale proposito l'azienda ha formalizzato all'Amministrazione regionale, senza aver ancora ricevuto alcun riscontro ufficiale, due "chiusure contabili" dalle quali emerge che non vi sono né pendenze attive e passive relative all'erogazione dei finanziamenti né pendenze passive relative alla realizzazione degli interventi;
- che l'impostazione prudenziale che ha portato a non prevedere gli effetti positivi derivanti dalla cancellazione di tali poste sul presente Aggiornamento è giustificata, oltretutto dalla mancanza di un riscontro da parte degli Uffici regionali, anche dalla circostanza per la quale, a causa del tempo trascorso, l'azienda non è riuscita a reperire la documentazione relativa ad alcuni degli interventi compresi nelle chiusure contabili: in questi casi, tuttavia, ha dato evidenza che non esistono agli atti richieste di fornitori o di enti finanziatori che facciano presumere l'esistenza di pendenze di qualsiasi genere.

**VISTI:**

- Gli artt. 12 e 16 della L.R. 9/98;
- L'art. 13 della L.R. 10/08.

**DATO ATTO** che il presente progetto di Primo aggiornamento del Bilancio preventivo per l'esercizio 2015 è stato redatto secondo la normativa vigente e nel rispetto dei più generali principi fissati dal Codice Civile.

**RICHIAMATI** i seguenti allegati:

A. Situazione contabile delle poste di bilancio riguardanti il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10.

1. Conto Economico;
2. Mutui in Ammortamento;
3. Fondo per gli Interventi Erp;
4. Gestione Case Comunali;
5. Vendite "patrimonio storico", vendite L.R.10/04 e vendite di libero mercato;
6. Prospetto Attività Tecnica: Ricavi da compensi tecnici;
7. Prospetto Attività Tecnica: Costi relativi agli interventi;
8. Prospetto Attività Tecnica: Piano degli investimenti;
9. Parere del Revisore Unico.

Su proposta della Struttura Amministrativa, richiamato integralmente quanto riportato nelle premesse del presente provvedimento,

DECRETA -29873

- Di approvare il Primo aggiornamento del Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2015, corredato degli allegati richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante del presente decreto;
- di dare atto che le risultanze complessive di detto bilancio sono sintetizzabili nella perdita operativa di euro 7.126.112,60 e nella perdita d'esercizio di euro 10.865.396,22 al netto delle imposte;
- di dare atto altresì che l'adozione definitiva del presente bilancio, avvenuta successivamente al 31 dicembre, deve intendersi mirata ai seguenti scopi:
  - a) fornire informazioni sull'andamento dell'esercizio;
  - b) regolarizzare dal punto di vista amministrativo le imputazioni di spesa rinviate all'Aggiornamento del preventivo 2015 con Decreto dell'A.U. ovvero con Provvedimento dirigenziale;
- di stabilire che, con esclusivo riferimento alla finalità sub b, l'operatività del Bilancio in oggetto decorre dalla data contabile del 31 dicembre 2015.

L'AMMINISTRATORE UNICO  
Prof. Ing. Vladimiro Augusti

V. Il Dirigente della Struttura Amministrativa  
(Dott. Paolo Gallo)

V. Il Direttore Generale  
(Dott. Ing. Girolamo Cotena)

Genova,

11 GEN. 2016

Primo Aggiornamento al Preventivo 2015

Situazione contabile delle poste di bilancio riguardanti il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10.

A) Ricavi di vendita e relativo accantonamento

	Voci di ricavo	Primo aggiornamento 2015	Preventivo 2015	Differenza
A.1.1	41010103000 Vendita immobili patrimonio L.R. n. 22/10	0,00	45.144.900,00	-45.144.900,00
A.2	410222301010 Patrimonio L.R. 22/10	0,00	-43.421.643,36	+43.421.643,36
	<b>Totale ricavi</b>	<b>0,00</b>	<b>1.723.256,64</b>	<b>-1.723.256,64</b>

	Voci di costo	Primo aggiornamento 2015	Preventivo 2015	Differenza
B 10	52102150000 Accantonamento al fondo deprezzamento patrimonio L.R. n. 22/10	10.885.648,95	0,00	+10.885.648,95
B 14.2	52140508000 Accantonamento proventi L.R. 22/10	0,00	5.256,64	-5.256,64
	<b>Totale costi</b>	<b>10.885.648,95</b>	<b>5.256,64</b>	<b>+10.880.392,31</b>

	<b>Differenza (1)</b>	<b>-10.885.648,95</b>	<b>1.718.000,00</b>	<b>-12.603.648,95</b>
--	-----------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------

B) Oneri di gestione e relative poste compensative

	Voci di ricavo	Primo aggiornamento 2015	Preventivo 2015	Differenza
A.1.2	41010201035 Entrate diverse patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	118.000,00	136.000,00	-18.000,00
A.1.4	41010302045 Recupero costi patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	0,00	0,00	+0,00
	<b>Totale ricavi</b>	<b>118.000,00</b>	<b>136.000,00</b>	<b>-18.000,00</b>

	Voci di costo	Primo aggiornamento 2015	Preventivo 2015	Differenza
B 7.1	52070110050 Consulenze e spese legali patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	103.818,21	50.000,00	+53.818,21
B 7.2	52070209000 Costi di gestione e di amministrazione patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	30.000,00	0,00	+30.000,00
B.14.2	52140507000 IMU patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	65.000,00	66.000,00	-3.000,00
	<b>Totale costi (B)</b>	<b>198.818,21</b>	<b>118.000,00</b>	<b>+80.818,21</b>

	<b>Differenza (2)</b>	<b>-80.818,21</b>	<b>18.000,00</b>	<b>-98.818,21</b>
--	-----------------------	-------------------	------------------	-------------------

C) Oneri e relative poste compensative della gestione finanziaria del bilancio

	Voci di ricavo	Primo aggiornamento 2015	Preventivo 2015	Differenza
C	43160404050 Recupero interessi e spese bancarie su anticipazioni patrimonio L.R. 22/10	0,00	0,00	+0,00
	<b>Totale ricavi</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>+0,00</b>

	Voci di costo	Primo aggiornamento 2015	Preventivo 2015	Differenza
C	53170302150 Spese bancarie patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	234.500,00	232.000,00	+2.500,00
C	53170307000 Interessi su anticipazioni di cassa patrimonio L.R. 22/10	2.168.000,00	1.108.000,00	+1.060.000,00
C	53170402000 Q.I. su mutuo acquisto patrimonio L.R. n. 22/10	0,00	378.000,00	-378.000,00
	<b>Totale costi</b>	<b>2.402.500,00</b>	<b>1.718.000,00</b>	<b>+684.500,00</b>

	<b>Differenza (3)</b>	<b>-2.402.500,00</b>	<b>-1.718.000,00</b>	<b>-884.500,00</b>
--	-----------------------	----------------------	----------------------	--------------------

	<b>SALDO A CARICO DEL RISULTATO OPERATIVO (DIFFERENZE 1 + 2)</b>	<b>-10.966.467,16</b>	<b>1.738.000,00</b>	<b>-12.702.467,16</b>
--	--	-----------------------	---------------------	-----------------------

	<b>SALDO A CARICO DELLA GESTIONE FINANZIARIA (DIFFERENZA 3)</b>	<b>-2.402.500,00</b>	<b>-1.718.000,00</b>	<b>-884.500,00</b>
--	---	----------------------	----------------------	--------------------

	<b>SALDO A CARICO DELL'UTILE D'ESERCIZIO (DIFFERENZE 1+2+3)</b>	<b>-13.368.967,16</b>	<b>18.000,00</b>	<b>-13.386.967,16</b>
--	---	-----------------------	------------------	-----------------------

	<b>Risultati senza le poste del patrimonio L.R. 22/10</b>			
--	---	--	--	--

	<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>3.840.354,56</b>	<b>1.073.786,64</b>	<b>+2.766.567,92</b>
--	----------------------------	---------------------	---------------------	----------------------

	<b>GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>-518.453,04</b>	<b>-188.968,49</b>	<b>-330.484,55</b>
--	-----------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

	<b>UTILE D'ESERCIZIO</b>	<b>2.503.570,94</b>	<b>35.818,15</b>	<b>+2.467.752,79</b>
--	--------------------------	---------------------	------------------	----------------------