

# **BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO**

ESERCIZIO 2016

(allegato "F")

## **Parere del Revisore Unico dei Conti**

ARTE Provincia di Genova  
*Il Revisore Unico dei Conti*

## VERBALE DEL REVISORE UNICO

Il giorno 31 agosto 2017 il Revisore Unico, Dr. Luigino Bottini, ha predisposto la seguente relazione in ordine al Bilancio consuntivo per l'esercizio 2016, il cui progetto è stato approvato dall'azienda con Decreto A.U. n. 30735 del 1° agosto 2017.

### ATTIVITA' SVOLTA NEL 2016

Il Dr. Luigi Bottini, nominato con D.G.R. n. 665 del 15 luglio 2016, dà atto di essersi insediato in data 29 luglio 2016 e, pertanto, evidenzia che parte delle verifiche periodiche in corso d'esercizio sono state svolte dal precedente Revisore Unico, Dr. Paolo Guerrera, del quale ha esaminato preliminarmente i verbali.

Nel corso delle sedute di revisione effettuate nel 2016 è stato controllato quanto segue:

- la regolare tenuta della cassa interna;
- il versamento delle ritenute fiscali;
- il versamento delle ritenute contributive;
- la correttezza degli adempimenti IVA;
- la tenuta del libro giornale;
- l'effettuazione di altri adempimenti non ricorrenti, quali la presentazione delle dichiarazioni fiscali, annuali e periodiche, ed i versamenti in acconto delle imposte.

### BILANCIO D'ESERCIZIO

Il Revisore Unico - esaminati gli elaborati relativi al Conto Consuntivo per l'esercizio 2016 - espone le proprie considerazioni in ordine all'attività gestionale che ha caratterizzato l'esercizio in esame, le cui risultanze si riassumono qui di seguito.

#### **Conto economico**

Il Conto economico evidenzia una perdita operativa di euro 14.914.518,77 ed una perdita d'esercizio di euro 20.805.544,72: rispetto all'esercizio 2015, la differenza tra valore e costi della produzione evidenzia un decremento circa 8.866 mila euro mentre l'utile d'esercizio evidenzia un decremento di circa 11.073 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 una diminuzione dei ricavi della produzione (- 12.916 mila euro circa) cui si è accompagnato un decremento dei costi della produzione (- 4.050 mila euro circa).

In relazione al decremento dei ricavi della produzione, l'azienda rileva che risulta in massima parte ascrivibile alla voce A.2 relativa alla variazione delle rimanenze che vede aumentare il proprio saldo negativo di oltre 7.408 mila euro in relazione, essenzialmente, all'intervenuta svalutazione delle

ARTE Provincia di Genova  
*Il Revisore Unico dei Conti*

rimanenze del patrimonio L.R. n. 22/10, considerando che la svalutazione effettuata nel 2015 ammontava a circa 14.606 mila euro mentre quella effettuata in questa sede ammonta a circa 21.011 mila euro.

Altre variazioni significative sono quelle registrate alla voce A.1.1 dei ricavi di vendita degli immobili merce (+ 1.293 mila euro), alla voce A.1.2 dei ricavi della gestione immobiliare (+ 1.133 mila euro circa), alla voce A.1.3 dei ricavi derivanti da interventi capitalizzati (- 166 mila euro circa), alla voce A.3 dei compensi derivanti dall'attività tecnica per conto di terzi (+ 122 mila euro circa), alla voce A.5.2 delle plusvalenze di immobili patrimoniali di libero mercato (- 117 mila euro circa).

La variazione più significativa risulta, tuttavia, essere quella registrata dalla voce A.5.3 degli altri ricavi e proventi diversi che risultano inferiori di circa 7.864 mila euro a quelli del precedente esercizio essenzialmente a causa del fatto che il 2015 aveva beneficiato dell'eliminazione di debiti relativi ad interventi finanziati con fondi di edilizia sovvenzionata per oltre 7.939 mila euro.

Con riferimento, invece, al decremento dei costi della produzione, l'azienda rileva che esso risulta in massima parte ascrivibile alle variazioni registrate alle seguenti voci: i servizi della gestione immobiliare (B.7.2) che risultano superiori di circa 820 mila euro rispetto a quelli del 2015; i servizi dell'attività tecnica (B.7.3) che registrano un incremento di circa 399 mila euro; i costi del personale (B.9) che registrano una diminuzione di circa 387 mila euro; infine, gli oneri diversi di gestione (B.14.2) che registrano una diminuzione di 4.017 mila euro circa.

La gestione finanziaria del conto economico registra un peggioramento del saldo negativo di circa 1.851 mila euro dovuto essenzialmente all'aumento degli oneri finanziari corrisposti per le aperture di credito che finanziano l'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10.

Il Risultato prima delle imposte ammonta ad una perdita di circa 19.720 mila euro (con un peggioramento di circa 10.717 del risultato, anch'esso in perdita, del 2015) e, considerando che l'IRES e l'IRAP ammontano rispettivamente a 942 mila euro circa (+ 658 mila euro circa rispetto all'anno precedente) ed a 141 mila euro circa (- 301 mila euro circa rispetto all'anno precedente), il Risultato d'esercizio si attesta su una perdita di 20.805 mila euro circa, come già detto.

A proposito del Risultato dell'esercizio, l'azienda evidenzia che se si dovessero sottrarre (in senso algebrico) dalla consistente perdita testé evidenziata gli oneri relativi all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 - che ARTE quantifica nell'importo di oltre 24.407 mila euro - si otterrebbe un utile di circa 3.601 mila euro.

Il Revisore Unico rileva con preoccupazione che, nonostante la consistente svalutazione effettuata nel 2015 (oltre 14 milioni di euro), l'esercizio in esame ha dovuto registrare una ulteriore e più grande svalutazione del valore compendio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 che, come già detto, ammonta ad oltre 21.011 mila euro: in tal senso, appare corretto considerare - ancora una volta - che l'anno in esame ha evidenziato, da un lato, che la valutazione iniziale del compendio era molto lontana dai reali valori di mercato e, dall'altro lato, avuto anche riguardo agli indici di bilancio determinati da ARTE (quali, ad esempio, un grado di sopportabilità degli oneri finanziari pari ad

ARTE Provincia di Genova  
Il Revisore Unico dei Conti

oltre il 101%), che l'operazione nel suo complesso risulta difficilmente sostenibile da parte dell'azienda.

Altro motivo di preoccupazione, già ripetutamente segnalata, 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.

Si riporta, di seguito, lo schema di confronto tra il Conto economico 2016 e quello 2015:

	Consuntivo 2016	Consuntivo 2015 (riclassificato)	Differenze
<b>A TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>7.878.988,34</b>	<b>20.792.680,14</b>	<b>-12.918.681,80</b>
1.1 RICAVI DELLA VENDITE	1.830.500	337.500	+ 1.293.000,00
1.2 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	19.277.413	18.144.333	+ 1.133.080,89
1.3 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	472.944	839.458	- 168.513,89
1.4 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	10.740	18.200	- 7.460,06
2 VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-22.237.094	-14.828.230	- 7.408.863,22
3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	249.771	127.098	+ 122.674,98
5.1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	2.118.970	2.017.175	+ 99.794,38
5.2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	828.058	943.952	- 117.896,31
5.3 ALTRI RICAVI E PROVENTI	5.528.898	13.393.197	- 7.864.498,57
<b>B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>22.790.817,11</b>	<b>28.640.680,46</b>	<b>-4.050.043,35</b>
6 PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	12.283,00	0,00	+ 12.283,00
7.1 PER SERVIZI GENERALI	1.153.034,65	1.249.885,88	- 96.831,03
7.2 PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	10.602.142,54	9.781.505,49	+ 820.637,05
7.3 PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	150.878,81	550.438,28	- 399.557,45
8 PER GODIMENTO BENI DI TERZI	48.882,42	47.788,85	+ 895,57
9 PER IL PERSONALE	5.753.328,23	6.141.240,78	- 387.914,55
10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	983.985,32	970.907,28	+ 8.941,98
11 VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI	400.000,00	481.747,18	- 81.747,18
14.1 ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	2.703.113,00	2.878.595,80	- 88.517,20
14.2 ONERI DIVERSI DI GESTIONE	943.131,14	4.960.495,18	- 4.017.364,02
<b>A - B DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>-14.914.518,77</b>	<b>-8.047.880,32</b>	<b>-8.868.838,45</b>
<b>C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	<b>-4.806.470,30</b>	<b>-2.956.409,22</b>	<b>-1.851.061,08</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>-19.720.989,07</b>	<b>-8.003.289,54</b>	<b>-10.717.699,53</b>
IRAP - IRES	1.084.556,85	728.339,59	368.226,07
<b>UTILE (-) PERDITA DI ESERCIZIO</b>	<b>-20.806.544,72</b>	<b>-9.731.820,12</b>	<b>-11.073.924,60</b>

### Situazione patrimoniale

La situazione patrimoniale al 31/12/2016 presenta attività per euro 507.191.000, passività per euro 176.632.817 ed un Patrimonio netto di euro 330.558.183.

Passando all'analisi delle principali voci delle attività, il Revisore Unico prende atto che le immobilizzazioni materiali hanno registrato il seguente andamento:

ARTE Provincia di Genova  
Il Revisore Unico dei Conti

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Materiali
Consistenza Iniziale	382.043.648
Consistenza finale	380.052.447
Variazione in %	-0,52%

In particolare, secondo quanto riferito dall'azienda, tra le immobilizzazioni materiali, il valore degli stabili è passato da un saldo iniziale di Euro 353.931.548 ad uno finale di Euro 350.101.531, con un decremento dell'1,08%. Nel corso dell'anno non si è conclusa alcuna operazione di acquisto di immobili mentre l'incremento dovuto alla patrimonializzazione di lavori ammonta a 39.359 euro. L'attività di vendita del patrimonio nel corso dell'anno 2016 ha portato ad una diminuzione del valore di euro 3.097.709.

Con riferimento all'applicazione del principio contabile OIC n. 9, l'azienda riferisce che non ravvisa gli estremi per identificare l'esistenza di "durevoli perdite di valore" delle proprie immobilizzazioni materiali.

L'andamento registrato nelle immobilizzazioni finanziarie relative alle partecipazioni dell'azienda, sia in forma totalitaria che in quota di minoranza, risulta essere il seguente:

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Finanziarie
Consistenza Iniziale	4.668.105
Consistenza finale	4.668.105
Variazione in %	0%

Nella seguente tabella vengono riportate le situazioni delle Società partecipate in forma totalitaria, con riferimento all'ultimo bilancio approvato:

Denominazione	Sede	Cap. Sociale	Patrimonio netto	Utile (perdita)	Quota partecipazione	Valore iscrizione
ARTE SERVIZI (ex Nuova Dalmazia)	Genova	303.000	3.797.936	-36.290	100%	4.610.408
Pietrestrette	Genova	20.400	- 65.764	-86.440	100%	20.400
S.C.Liguria in liquidazione	Genova	10.000	+4.980	-100.479	100%	10.000

Nella seguente tabella vengono, invece, riportate le situazioni delle Società partecipate in forma minoritaria:

Denominazione	Sede	Valore iscrizione
Liguria Digitale Società consortile per Azioni	Genova	264
I.R.E. S.p.A.	Genova	27.033

ARTE Provincia di Genova  
Il Revisore Unico dei Conti

Con riferimento alle operazioni realizzate con le parti correlate, il prospetto prodotto dall'azienda ai sensi di quanto disposto dal punto 22 bis) dell'art. 2427 del C.C. evidenzia una situazione per lo più invariata rispetto a quella del 31/12/2015.

Peraltro, l'azienda riferisce che - per effetto del cosiddetto "Decreto Madia", che prevede l'esistenza di Società Partecipate solo in presenza di precisi requisiti - ha già intrapreso l'iter per sciogliere tutte le partecipate in forma totalitaria ed acquisirne, di conseguenza, il patrimonio immobiliare.

Per quanto riguarda l'andamento delle rimanenze, si evidenziano i seguenti dati:

DESCRIZIONE	RIMANENZE
Consistenza Iniziale	97.784.893
Consistenza finale	75.547.799
Variazione in %	-22,74%

Tra le rimanenze è rappresentato il valore del portafoglio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. 22/10 che, secondo quanto riferisce l'azienda, nel corso dei due 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 vendita immobile	Valore al 31/12/2016
€ 108.253.360,93	-€ 14.606.378,04	€ 93.646.982,89	-€ 21.011.830,61	-€ 201.000,00	€ 72.434.152,28

La parte rimanente del mastro esprime il valore degli immobili dell'ex Manifattura Tabacchi (euro 2.743.893) e dei box di Via San Felice (euro 369.754).

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

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	43.436.111
Consistenza finale	46.776.798
Variazione in %	7,69%

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

- le attività liquide dell'azienda risultano ammontare all'importo di 334.074 formato dai saldi a credito dei c/c postali (Euro 273.256), della cassa interna (Euro 7.170), del conto CARISPEZIA (Euro 49.431) oltre al saldo di diverse carte pre-pagate ammontanti ad Euro 4.217;
- i crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, passano da un ammontare iniziale di Euro 11.611.063 ad una consistenza finale di Euro 12.710.228 (+ 9,47%);
- le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi passano da una consistenza iniziale di Euro 11.033.334 ad una finale di Euro 12.268.778 (+11,20%).
- i crediti verso assegnatari, derivanti dall'anticipazione di pagamenti effettuati per quote di

ARTE Provincia di Genova  
Il Revisore Unico dei Conti

amministrazione non onorate dai diretti obbligati passano da un valore iniziale di Euro 1.492.010 ad uno finale di Euro 693.801 (- 53,50%).

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	12.964.286
Consistenza finale	13.346.713
Variazione in %	2,95%

I debiti verso le imprese riguardanti fatture ricevute al 31/12/2016 e non ancora saldate, risultano i seguenti:

DESCRIZIONE	Debiti a breve verso Imprese
Consistenza Iniziale	11.482.423
Consistenza finale	5.495.042
Variazione in %	-52,14%

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

DESCRIZIONE	Altri debiti
Consistenza Iniziale	135.704.312
Consistenza finale	137.820.583
Variazione in %	+1,56%

Il Revisore Unico prende atto che per il quinto esercizio consecutivo la parte preponderante della consistenza di questi debiti è rappresentata dalle linee di credito presso la CARIGE a supporto del pagamento del corrispettivo del patrimonio di cui alla L.R. n. 22/10, debito che ammonta a euro 110.805.111.

Ai sensi del punto 6) dell'art. 2427 C.C., il Revisore prende altresì atto che, sia con riferimento ai debiti derivanti dalla contrazione di mutui sia con riferimento quelli contratti per l'operazione effettuata ai sensi della L.R. 22/2010 consistenti in aperture di credito concesse da Banca Carige spa, le garanzie reali concesse dall'azienda sono rappresentate da ipoteche iscritte sugli immobili di proprietà.

ARTE Provincia di Genova  
Il Revisore Unico dei Conti

Tra le ulteriori voci presenti tra gli "Altri debiti" si segnalano:

- il debito verso Enti Mutuanti, per euro 4.413.611 (- 13,04% rispetto al 2015), che rappresenta l'insieme delle quote capitali scadenti entro i cinque anni: come riportato sopra, tali mutui risultano assistiti da garanzie ipotecarie iscritte sugli immobili di proprietà dell'azienda;
- il debito verso Enti Previdenziali e Assistenziali per Euro 513.183 (- 27,50% rispetto al 2015).

Le passività consolidate registrano, invece, il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	15.311.997
Consistenza finale	16.247.093
Variazione in %	+6,11%

Tra le passività consolidate, le voci più significative sono le quote capitali dei mutui in scadenza oltre i cinque anni (euro 8.196.706), i depositi cauzionali versati dall'utenza (euro 2.216.342) ed, infine, l'ammontare della contabilizzazione a bilancio delle spese deliberate ma non ancora liquidate pari ad euro 5.330.999.

I fondi accantonamento e rischi al 31/12/2016 sono così composti:

	Saldo al 31/12/2015	Decremento	Incremento	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Fondo TFR	€ 1.033.410	-€ 236.210	€ 298.030	€ 1.095.230	5,98%
Fondo rischi su crediti	€ 1.037.728	-€ 450	€ 400.000	€ 1.437.278	38,50%
Fondo accantonamento plusvalenze	€ 437.080	€ 0	€ 0	€ 437.080	0,00%
Altri fondi	€ 753.797	€ 0	€ 0	€ 753.797	0,00%
<b>Totale</b>	<b>€ 3.262.015</b>	<b>-€ 236.660</b>	<b>€ 698.030</b>	<b>€ 3.723.385</b>	

Il Patrimonio Netto al 31/12/2016 risulta così costituito e, con riferimento alla sua consistenza al lordo della perdita registrata nel presente esercizio (euro 351.363.727), l'azienda riferisce che la quota disponibile ammonta a 27.602.289 euro mentre la quota non disponibile ammonta a 323.761.438 euro:

Descrizione	Al 31/12/2015	Al 31/12/2016	Variazione
Dotazione originaria	142.582	142.582	-
Risultato d'esercizio	-9.731.620	-20.805.545	+113,79%
Riserve	35.740.836	26.009.216	-27,23%
Fondi dot. CER - L.560/93 - L.R. 10/04	323.285.779	325.211.930	+0,05%
<b>Totale</b>	<b>349.437.577</b>	<b>330.558.183</b>	<b>-5,40%</b>

ARTE Provincia di Genova  
*Il Revisore Unico dei Conti*

### 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 2016, 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 2016.

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Revisore Unico  
Dr. Luigino Bottini

