

PROPOSTA REPERTORIO
N. 1059485



DECRETO
N. 30601
DATA
09 MAG. 2017

STRUTTURA: AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

OGGETTO: 1) Adozione del Bilancio Economico di previsione per l'esercizio 2017;
2) Adozione del Piano di attività 2017-2018-2019 e del relativo budget triennale.

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. 231/2001 e delle procedure aziendali in esso contenute.

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 _____

di Bell

Il Dirigente della Struttura Amministrazione e Gestione

PARERE RICHIESTO AI SENSI DELL'ART. 15 DELLO STATUTO

Parere del Dirigente della Struttura _____

L'AMMINISTRATORE UNICO
Dott. Ing. Girolamo Cortina





A.R.T.E.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA

ADOZIONE DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

- 1) BILANCIO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2017;
- 2) PIANO DI ATTIVITA' 2017-2018-2019 E RELATIVO BUDGET TRIENNALE.

L'AMMINISTRATORE UNICO:

VISTI:

- 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'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;
- l'art. 3 del "Regolamento interno di contabilità e delle connesse procedure amministrative", approvato con Decreto A.U. n. 28742/13, secondo il quale la gestione economica dell'azienda viene programmata con un Bilancio di previsione formulato in base ai criteri dell'art. 2425 del C.C.;
- le modifiche alla normativa contabile apportate dal Dlgs n. 139/15 che, tra l'altro, ha abolito la "parte straordinaria" del Conto economico.

VISTE, altresì le disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 118/11 in merito alla necessità di predisporre un "Piano delle attività" di durata triennale (2017-2019) ed il relativo "Budget triennale", da approvare contestualmente al Bilancio preventivo annuale.

RITENUTO opportuno, per quanto attiene al summenzionato Piano delle attività 2017 – 2019 ed al relativo Budget triennale, di fare ogni e più ampio riferimento alla documentazione allegata al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale.

PREMESSO:

- Che il bilancio preventivo economico 2017 dell'ARTE di Genova è stato redatto sulla base dei dati forniti dai vari centri di responsabilità individuati nelle Strutture aziendali;
- che le previsioni sono state elaborate secondo un criterio prudenziale e saranno sottoposte a controlli periodici durante l'esercizio;
- che il bilancio in oggetto, redatto in conformità al vigente Regolamento di contabilità, prevede le risultanze di seguito riportate:

RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 32.991.333,68
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 27.399.851,26
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 5.591.482,42
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 3.925.317,91
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 1.666.164,51
IRAP - IRES	€ 1.130.000,00
UTILE DI ESERCIZIO	€ 536.164,51

- Che, inoltre, nel presente bilancio preventivo 2017 sono stati introdotti nuovi conti derivanti dalla necessità di rappresentare separatamente alcuni costi, con particolare riferimento a quelli manutentivi, che in passato erano rappresentati unitariamente: per facilitare la lettura delle differenze con l'Aggiornamento 2016, nello schema di Conto economico i conti di nuova introduzione, unitamente a quelli da cui derivano, sono stati evidenziati in "neretto".

PREMESSO, altresì:

- Che con Decreto A.U. n. 30573 del 12 aprile 2017 l'azienda ha approvato il progetto di Bilancio preventivo economico per l'esercizio 2017 ed il progetto di Piano delle Attività 2017-2018-2019;
- che nella seduta del 19 aprile 2017 il Revisore Unico ha espresso parere favorevole all'approvazione del Bilancio preventivo e non si è opposto all'ulteriore corso del Piano delle attività.

CONSIDERATO:

- Che il valore della produzione è previsto ammontare in complessivi euro 32.991.333,68 e comprende le seguenti voci:
 - ✓ i ricavi delle vendite degli alloggi "merce" (voce A.1.1) per circa 18.312 mila euro da confrontarsi con la variazione delle rimanenze rappresentata al punto A.2 (- 18.269 mila euro circa). Come dettagliato nell'allegato n. 6, il ricavo netto di vendita, pari a circa 42 mila euro, deriva per circa 19 mila euro dalle vendite degli immobili realizzati nell' "ex Manifattura Tabacchi" a Sestri Ponente e per circa 23 mila euro dalle vendite dei box di Via Sertoli; gli introiti derivanti dalle alienazioni del patrimonio L.R. n. 22/10, pari a circa 18 milioni di euro, non incidono sugli equilibri reddituali in quanto supposti prudenzialmente pari al valore di iscrizione a bilancio dei cespiti.
 - ✓ i ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare (voce A.1.2) pari ad euro 21.893 mila circa che, con riferimento alle voci principali, sono così composti:
 - canoni di locazione degli alloggi di ERP realizzati con il contributo dello Stato per 6.744 mila euro, che risultano allineati rispetto al dato del 2016;
 - canoni di locazione degli alloggi di ERP realizzati senza il contributo dello Stato per euro 440 mila, che risultano in diminuzione di 16 mila euro rispetto al 2016;
 - canoni dei locali per 1.660 mila euro circa, che risultano in aumento rispetto al dato del 2016 (+146 mila euro circa) a causa dell'influsso positivo delle previste entrate in reddito;
 - canoni degli alloggi in locazione permanente per 1.200 mila euro circa che registrano un incremento di circa 86 mila euro rispetto allo scorso anno;
 - canoni degli alloggi di edilizia sovvenzionata realizzati con la L. 203/91 per 282 mila euro circa che risultano pressoché allineati al dato del 2016, nell'ipotesi che le nuove entrate in reddito compensino le vendite previste nell'esercizio a seguito dell'approvazione di un apposito Piano vendite;
 - canoni derivanti dal patrimonio L.R. n. 22/10 per 4.356 mila euro circa che

registrano un incremento di oltre 3 milioni di euro dovuto, principalmente, alle presenza di una serie di poste "straordinarie" descritte nel seguito del presente provvedimento;

- corrispettivi derivanti dalla gestione degli alloggi di proprietà comunale in forza della L.R. 10/04 per 1.503 mila euro che, tuttavia, risultano prudenzialmente svalutati nell'apposita voce di costo in attesa di conoscere gli esiti dell'arbitrato avviato nei confronti del Comune di Genova per ottenere il ripiano del disavanzo di gestione;
- corrispettivi derivanti dalla gestione dei servizi a rimborso (art. 14 della L.R. n. 10/04), pari a 500 mila euro;
- recupero dei servizi e delle spese condominiali a carico degli assegnatari di ERP per oltre 4,5 milioni di euro, considerando cumulativamente tutti i relativi conti.

- ✓ i ricavi derivanti dall'attività tecnica capitalizzata (voce A.1.3) per euro 641 mila circa, dettagliati nell'allegato n. 7 al bilancio e nelle relazioni delle competenti Strutture, che risultano in aumento di circa 187 mila euro rispetto al 2016;
- ✓ i ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto terzi (voce A.3) per complessivi 487 mila euro circa, dettagliati nell'allegato n. 7 al bilancio e nelle relazioni delle competenti Strutture, che registrano un aumento di circa 269 mila euro rispetto allo scorso anno;
- ✓ le plusvalenze sulle vendite di immobili patrimoniali di ERP per euro 2.405 mila (accantonate, unitamente al fondo ERP, alla categoria B.14.1), per le quali si rimanda alla relazione della competente Struttura;
- ✓ le plusvalenze sulle vendite di immobili patrimoniali di libero mercato (categoria A.5.2) per euro 1.610 mila circa, che risultano in aumento di circa 823 mila euro rispetto al dato 2016 a causa delle maggiori entrate previste in relazione alle alienazioni delle aree (si vedano, anche in questo caso, la relazione e l'allegato n. 6 al bilancio);
- ✓ altri ricavi e proventi diversi per euro 5.792 mila circa (voce A.5.3) comprendenti, oltre alle poste "ordinarie", anche il contributo di 4.548 mila euro stanziato dall'Amministrazione regionale ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 18/15 ed il contributo di 800 mila euro stanziato, sempre dalla Regione, a copertura dei costi manutentivi non coperti dalla cosiddetta "Quota c" dei canoni di locazione.

- Che i "costi della produzione", complessivamente previsti nell'importo di euro 27.399.851,26 comprendono le seguenti voci principali:

- ✓ i "costi per servizi generali" (voce B.7.1), ammontanti ad euro 1.304 mila circa, che riguardano, per citare solo le poste di importo superiore ai 150 mila euro, le spese per la manutenzione e l'amministrazione degli uffici (euro 172 mila circa), le spese legali (euro 175 mila), le consulenze e spese legali del patrimonio L.R. n. 22/10 (205 mila euro) ed i buoni pasto da erogare al personale (euro 206 mila);
- ✓ i "costi per i servizi della gestione immobiliare" (voce B.7.2), che ammontano ad euro 11.746 mila circa, con un aumento di circa 1.102 mila euro rispetto allo scorso esercizio dovuto alla necessità di prevedere i costi necessari alla messa in sicurezza di alcuni stabili (sia di ERP che non di ERP) sfruttando sia le risorse ricavate dal contenimento di alcune voci di spesa, quali ad esempio quelle relative

al Global service manutentivo, ottenuto attraverso l'efficientamento dei processi aziendali, sia le risorse derivanti dagli indennizzi relativi ad alcuni cespiti facenti parte del compendio L.R. n. 22/10 sopra menzionati. Si citano di seguito solo le voci di importo superiore ai 150 mila euro, che sono:

- l'assicurazione degli stabili (euro 570 mila), sia di quelli di proprietà che di quelli in gestione per conto dei Comuni, che registra un incremento di 15 mila euro;
 - le spese condominiali (euro 1.160 mila), che registrano un decremento di 140 mila euro;
 - le spese per l'anticipazione dei servizi degli alloggi in autogestione (euro 1.221 mila), che registrano una diminuzione di 9 mila euro rispetto al 2016;
 - le spese per danni ai fabbricati per complessivi euro 170 mila, che da quest'anno sono state suddivise in due conti separati tra somme da liquidare alla Concessionaria (100 mila euro) e quelle da liquidare ai privati (70 mila euro) e che, rispetto al 2016, registrano un decremento complessivo di 70 mila euro;
 - la voce relativa alle spese di manutenzione del patrimonio di ERP in condominio (380 mila euro);
 - le spese di manutenzione del patrimonio di ERP amministrato direttamente dall'azienda relative al contratto di Global service (euro 1.340 mila circa) suddivise, a partire dall'esercizio in esame, in quota fissa (manutenzione "a forfait"), pari a circa 688 mila euro, e quota variabile (manutenzione "su ordine"), pari a circa 652 mila euro, che complessivamente registrano un decremento di circa 51 mila euro rispetto al 2016;
 - le spese per la messa in sicurezza degli stabili di ERP (1.069 mila euro), che registrano un consistente aumento di circa 962 mila euro circa dovuto alla determinazione di approntare un budget per eliminare definitivamente situazioni di degrado alle quali, in passato, si è posto rimedio con interventi provvisori;
 - le spese per la messa in sicurezza degli stabili NON di ERP, conto di nuova introduzione, per le quali è stato previsto un budget di 377 mila euro circa da mettere in relazione, anche in questo caso, alla determinazione di eliminare definitivamente situazioni di degrado alle quali, in passato, si è posto rimedio con interventi provvisori;
 - le spese per i servizi a rimborso degli alloggi di ERP che - considerando cumulativamente le voci riguardanti l'acqua potabile, l'illuminazione delle scale, la pulizia delle parti comuni, i servizi e le forniture, il riscaldamento e gli ascensori - sono previste ammontare in 3.813 mila euro circa, con un decremento di 112 mila euro circa rispetto al 2016;
- ✓ i "costi per servizi dell'attività tecnica" (voce B.7.3), ammontanti ad euro 265 mila, che sono previsti in incremento rispetto al 2016 (+ 101 mila euro circa) a causa principalmente dell'aumento delle spese per incarichi di progettazione (+94 mila euro circa), delle spese per le inserzioni delle gare d'appalto (+ 15 mila euro), delle spese per commissioni e collaudi (+7 mila euro circa), cui si contrappone un decremento di 12 mila euro delle spese per direzione e assistenza lavori e delle altre spese tecniche (- 5 mila euro). A tale proposito è opportuno evidenziare che l'incremento previsto è da mettere in relazione, essenzialmente, alla circostanza per la quale l'azienda intende effettuare una serie di interventi di messa a norma antincendio dei propri edifici avvalendosi di un approccio progettuale innovativo,

- affidato a professionisti esterni altamente specializzati, che le permetterà di economizzare sull'entità dei lavori da realizzare;
- ✓ i "costi per godimento di beni di terzi" (voce B.8) che comprendono gli affitti dei locali della sede previsti in 48 mila euro;
 - ✓ i "costi del personale" (voce B.9) complessivamente previsti in circa 6.339 mila euro circa e dettagliati nell'allegato n. 10 al bilancio e nella relazione della competente Struttura registrano un incremento di 439 mila euro circa;
 - ✓ gli "ammortamenti e svalutazioni" (voce B.10) comprendenti l'ammortamento finanziario delle proprietà in diritto di superficie (euro 919 mila) nonché l'ammortamento dei beni materiali ed immateriali (euro 79 mila circa), per un totale complessivo di categoria di euro 998 mila circa;
 - ✓ gli "accantonamenti per rischi" (voce B.12) che riguardano l'accantonamento al fondo svalutazione crediti verso gli assegnatari, quantificato nell'importo di 150 mila euro, l'accantonamento diretto a svalutare il compenso derivante dalla gestione comunale di cui si è già trattato (1,5 milioni di euro circa) ed, infine, l'accantonamento al fondo svalutazione crediti verso gli assegnatari, pari a 438 mila euro circa, che l'azienda ha determinato prudenzialmente di effettuare in aggiunta all'accantonamento al Fondo ERP;
 - ✓ gli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (categoria B.14.1), quantificati in euro 3.066 mila circa, che riguardano per circa euro 661 mila circa l'accantonamento al Fondo ERP (si vedano l'allegato n. 4 al bilancio e la relazione della competente Struttura per le modalità di determinazione) e per euro 2.405 mila l'accantonamento delle plusvalenze delle vendite di ERP di cui alla categoria A.5.1 allo scopo di sottrarle all'equilibrio reddituale in quanto destinate interamente al reinvestimento in interventi di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi della vigente normativa regionale;
 - ✓ gli "altri oneri diversi di gestione" (categoria B.14.2), quantificati in euro 1.539 mila circa, con un incremento di oltre 407 mila euro rispetto al 2016 dovuto principalmente all'aumento delle spese per imposte e tasse, quantificate cumulativamente in 780 mila euro (+ 200 mila euro rispetto al 2016), ed all'incremento delle vertenze legali (+ 200 mila euro).

EVIDENZIATO, pertanto, che la differenza tra valore e costi della produzione (Risultato operativo) è prevista ammontare a 5.591.482,42 euro.

CONSIDERATO altresì:

- Che i "proventi finanziari" (euro 74 mila circa), risultano in leggero incremento rispetto al dato dell'esercizio 2016 (+ 17 mila euro circa);

- che gli "oneri finanziari", previsti in complessivi euro 3.999 mila circa, comprendono, per citare solo le voci principali:
 - ✓ i costi relativi agli interessi che si prevede maturino sulle tre aperture di credito ipotecarie relative all'operazione di cui alla L.R. n. 22/10, quantificati in 2,3 milioni di euro nell'ipotesi che a partire dal 1° luglio siano sostituite da una nuova linea di credito;
 - ✓ i costi relativi agli interessi della nuova linea di credito che - considerando un indebitamento di 110 milioni di euro circa per i restanti sei mesi dell'esercizio al tasso del 2% annuo - sono previsti ammontare a 1.107 mila euro circa, come più diffusamente descritto nell'allegato n. 3 al bilancio nella relazione della competente Struttura.
 - ✓ i costi relativi agli interessi sui mutui contratti per far fronte all'attività ordinaria dell'azienda, previsti in complessivi 348 mila euro circa, per i quali si rimanda, anche in questo caso, all'allegato n. 3 al bilancio ed alla relazione della competente Struttura.

- Che, come già anticipato, la sezione straordinaria è stata eliminata dallo schema del conto economico, in ottemperanza del Dlgs n. 139/15 e, pertanto, i proventi straordinari, previsti ammontanti a circa 3.344 mila euro circa, sono stati inseriti all'interno del valore della produzione alla categoria A.1.2 "Ricavi della gestione immobiliare" ed alla categoria A.5.3 "Altri ricavi e proventi diversi", mentre gli oneri straordinari, quantificati in euro 270 mila, sono stati incorporati nella categoria B.14.2 "Altri oneri diversi di gestione".

- Che, pertanto, il risultato prima delle imposte ammonta ad un utile di circa 1.666 mila euro circa e, considerando i costi che si prevede di sostenere per le imposte (euro 1.130 mila), descritti nello specifico nella relazione della competente Struttura, l'utile d'esercizio dopo le imposte è previsto ammontare all'importo di euro 536.164,51.

PRESO ATTO che il raffronto con il Conto consuntivo 2015 riclassificato determina i risultati di seguito riportati:

	Preventivo 2017		Consuntivo 2015 (riclassificato)		Differenze		
A	TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE		32.991.333,68		18.129.153,47		+ 14.862.180,21
11	RICAVI DELLA VENDITE	18.312.305,64	337.500,00	18.144.332,78	+ 17.974.805,64		
12	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	21.893.555,20	18.144.332,78	+ 3.749.222,42			
13	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	641.885,89	639.457,78	+ 2.428,11			
14	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	118.000,00	18.200,00	+ 99.800,00			
2	VARIAZIONI DARIUM DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SENZA FRUTTI	-18.269.622,89	-14.828.230,32	- 3.441.392,57			
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONI	467.395,78	127.095,55	+ 360.300,23			
5.1	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	2.405.000,00	2.017.175,13	+ 387.824,87			
5.2	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	1.610.314,06	943.952,43	+ 666.361,63			
5.3	ALTRI RICAVI E PROVENTI	5.792.500,00	10.729.670,12	- 4.937.170,12			
B	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		27.399.051,26		24.177.033,79		+ 3.222.017,47
6	PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00			
7.1	PER SERVIZI GENERALI	1.304.570,46	1.249.865,68	+ 54.704,78			
7.2	PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	11.746.780,80	9.781.505,49	+ 1.965.275,31			
7.3	PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	265.000,00	550.436,26	- 285.436,26			
8	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	48.000,00	47.766,85	+ 233,15			
9	PER IL PERSONALE	6.339.950,00	6.141.240,78	+ 198.709,22			
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	998.450,00	970.907,28	+ 27.542,72			
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00			
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	2.091.235,00	461.747,16	+ 1.629.487,84			
14.1	ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCAPI. DI FONDI DI ERP	3.065.765,00	2.676.595,60	+ 390.169,20			
14.2	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.539.100,00	2.296.968,49	- 757.868,49			
A-B	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE		5.591.482,42		-6.047.880,32		+ 11.639.362,74
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		-3.925.317,91		-2.955.409,22		- 969.908,69
D	RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		0,00		0,00		+ 0,00
A+B+C+D	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		1.666.164,51		-9.003.289,54		+ 10.669.454,05
	IRAP - IRES		1.130.000,00		728.330,58		+ 401.669,42
	UTILE DI ESERCIZIO		536.164,51		-8.731.620,12		+ 10.267.784,63

CONSIDERATO che da tale raffronto emerge:

- che il valore della produzione dovrebbe aumentare dell'81% circa a causa, essenzialmente, del fatto che l'esercizio 2015 ha risentito pesantemente della svalutazione degli immobili acquisiti ai sensi della L.R. 22/10;
- che i costi della produzione dovrebbero aumentare del 13% circa a causa, essenzialmente, delle seguenti dinamiche:
 - ✓ la variazione delle spese per la gestione immobiliare (categoria B.7.2), per le quali è previsto un incremento di 1.965 mila euro circa (pari al 20% circa), da mettere in relazione all'aumento dei budget destinati alla messa in sicurezza degli stabili;
 - ✓ la variazione degli accantonamenti per rischi (categoria B.12), per i quali è previsto

- un incremento di 1.629 mila euro circa (+ 352% circa), da mettere in relazione alla determinazione di procedere prudenzialmente ad una maggiore svalutazione dei crediti verso gli assegnatari ed alla necessità di svalutare il compenso della gestione comunale;
- ✓ la variazione dei servizi dell'attività tecnica (categoria 7.3), per i quali è previsto un decremento di circa 285 mila euro (- 51% circa), da mettere in relazione alla contrazione degli appalti;
 - ✓ la variazione degli oneri diversi di gestione, per i quali è previsto un decremento di 757 mila euro circa (- 32% circa), da mettere in relazione alle minori uscite necessarie a far fronte alle imposte sugli immobili;
- che, di conseguenza, il risultato operativo aumenta di circa 11,6 milioni di euro che corrisponde ad un incremento percentuale del 192% circa;
 - che, malgrado si debba registrare un peggioramento del risultato negativo della gestione finanziaria di 969 mila euro circa (+ 32% circa), l'utile prima delle imposte registra un aumento di circa 10,6 milioni di euro (+ 118% circa);
 - che il peso dell'imposizione fiscale aumenta di circa 401 mila euro (+ 55% circa) mentre l'utile d'esercizio registra un incremento di 10.267 mila euro circa (+ 105% circa).

CONSIDERATO, inoltre, che con riferimento all'Allegato A al presente provvedimento relativo al patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10, è opportuno evidenziare che i dati previsionali di seguito indicati sono stati elaborati sulla base del Piano industriale redatto dall'azienda nello scorso mese di febbraio '17. A tale proposito, rimandando a quanto più diffusamente riportato nell'apposito paragrafo della Relazione illustrativa, in questa sede si anticipa che è stato previsto di procedere alla ristrutturazione del debito, sostituendo le tre aperture di credito attualmente in essere con un nuovo finanziamento dello stesso importo (circa 110,7 milioni di euro), ad un tasso "finito" non superiore al 2% annuo, il cui rimborso sarebbe assicurato, in una prima fase (annualità 2017-2020), dai proventi di vendita del patrimonio in questione, pari a complessivi 66,6 milioni di euro circa, e, in una seconda fase (annualità 2021-2035), da un mutuo della durata di 15 anni necessario alla restituzione della parte del prestito non coperta dai proventi di vendita, pari a circa 44 milioni di euro.

Più nello specifico è possibile rilevare che:

1. come già anticipato, nell'esercizio in esame si prevede di procedere all'alienazione di una parte degli immobili in questione ad un prezzo complessivo che prudenzialmente è stato supposto pari al valore di iscrizione a bilancio dei cespiti, pari a circa 18.098 mila euro;
2. i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono previsti in 4.356 mila euro circa in quanto, come già riferito anche in questo caso, comprendono, tra l'altro, sia l'importo di 1 milione di euro relativo all'indennizzo di competenza dell'esercizio 2017 per l'indebita occupazione del complesso di Genova Quarto, dovuto dalla ASL 3, sia una serie di indennizzi arretrati quali: i 3 milioni di euro, dovuti sempre dalla ASL 3, per la svalutazione dello stesso immobile di Quarto, i 96 mila euro circa per l'indebita occupazione dell' "ex Ospedale" Martinez a Pegli (dovuti, ancora una volta, dalla ASL 3) ed, infine, i 142 mila euro circa per l'indebita occupazione dello stabile di Via Fiume 21-23 a Sanremo, dovuti dalla ASL 1 (si precisa che le due indebite occupazioni testé

- menzionate, di competenza degli anni dal 2013 al 2015, sono il frutto di una quantificazione ancora provvisoria);
3. i costi di gestione e quelli relativi alle consulenze amministrative e legali sono quantificati in complessivi 310 mila euro. Peraltro, è necessario considerare che le spese di manutenzione risultano coperte dall'apposito accantonamento effettuato in sede di Consuntivo 2013;
 4. secondo quanto già riferito trattando della relativa categoria, gli oneri finanziari, ammontanti a complessivi 3,4 milioni di euro circa, comprendono i costi relativi agli interessi che si prevede maturino sulle tre aperture di credito ipotecarie che sono stati quantificati in 2,3 milioni di euro nell'ipotesi che tali aperture vengano estinte alla data del 30 giugno '16. Successivamente a questa data si prevede maturino gli interessi sulla nuova linea di credito che, considerando un indebitamento stimato nell'importo di 110 milioni di euro circa, sono previsti ammontare a 1,1 milioni di euro circa, come più diffusamente descritto nell'allegato n. 3 al bilancio nella relazione della competente Struttura;
 5. il saldo tra ricavi e costi della parte "ordinaria" del Conto economico risulta positivo per circa 4 milioni di euro, cosicché è possibile affermare che la gestione degli immobili in questione ha aumentato il risultato operativo di tale importo; considerando, poi, che gli oneri finanziari pesano sul Conto economico per complessivi 3,4 milioni di euro circa, come già riferito, la gestione complessiva del compendio L.R. n. 22/10 ha migliorato il risultato d'esercizio per circa 605 mila euro.

VISTE le seguenti disposizioni normative già menzionate nelle premesse:

- gli artt. 12 e 16 della L.R. 9/98;
- l'art. 13 della L.R. 10/08;
- l'art. 3 del "Regolamento interno di contabilità e delle connesse procedure amministrative", approvato con Decreto A.U. n. 28742/13;
- le modifiche alla normativa contabile apportate dal D.Lgs n. 139/15;
- le disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 118/11 relative al "Piano di attività" di durata triennale.

DATO ATTO che il bilancio preventivo per l'esercizio 2017 è stato redatto secondo la normativa vigente e nel rispetto dei più generali principi fissati dal Codice Civile.

RICHIAMATI i seguenti allegati previsti dal vigente Regolamento di Contabilità:

- A. Situazione contabile delle poste di bilancio riguardanti il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10;
 1. Conto Economico;
 2. Relazione Illustrativa;
 3. Mutui In Ammortamento;
 4. Fondo per gli Interventi Erp;
 5. Gestione Case Comunali;

6. Vendite Arte, vendite L.R.10/04 e vendite di libero mercato;
7. Prospetto Attività Tecnica: Ricavi da compensi tecnici;
8. Prospetto Attività Tecnica: Costi relativi agli interventi;
9. Prospetto Attività Tecnica: Piano degli investimenti;
10. Spese del Personale;
11. Parere del Revisore Unico (riguardante sia il Preventivo 2017 che il Piano delle Attività).

RICHIAMATI, inoltre, i seguenti ulteriori allegati costituenti il "Piano delle attività 2017-2018-2019":

1. Relazione sul Piano delle attività previste per il periodo 2017- 2018 - 2019;
2. Budget triennale;
3. Mutui In Ammortamento;
4. Fondo per gli Interventi Erp;
5. Gestione Case Comunali;
6. Vendite Arte, vendite L.R.10/04 e vendite di libero mercato;
7. Prospetto Attività Tecnica: 1) Piano degli investimenti tecnici; 2) Costi relativi agli interventi tecnici; 3) Ricavi da compensi tecnici;
8. Parere del Revisore Unico (riguardante sia il Piano delle Attività che il Preventivo).

Su proposta della Struttura Amministrazione e Gestione,

DECRETA N. 30601

1. Di approvare il Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2017 e relativi allegati previsti dal vigente Regolamento di contabilità, come richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante del presente decreto.
2. Di dare atto che le risultanze complessive di detto bilancio sono sintetizzabili nel risultato operativo di euro 5.591.482,42 e nel risultato d'esercizio di euro 536.164,51 al netto delle imposte.

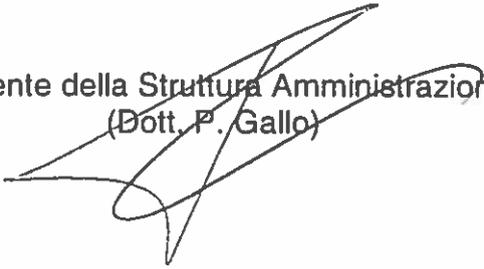
D E C R E T A, altresì

3. Di approvare il "Piano delle attività 2017-2018-2019" e relativi allegati, come richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante del presente decreto.

L'AMMINISTRATORE UNICO
(Dott. Ing. Girolamo Cotena)



V. Il Dirigente della Struttura Amministrazione e Gestione
(Dott. P. Gallo)



Genova,

09 MAG. 2017

