



A.R.T.E.

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

BILANCIO PREVENTIVO ECONOMICO ESERCIZIO 2017

(allegato n.11)

Parere del Revisore Unico dei Conti

Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



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

Relazione del Revisore Unico dei Conti
al Bilancio Preventivo 2017
dell'ARTE della Provincia di GENOVA
Presa d'atto dell'avvenuta redazione del
Piano delle attività 2017 – 2018 - 2019

In data 19/04/2017, successivamente all'esame dell'Aggiornamento 2016, il Revisore Unico, Dott. Luigi Bottini, esamina il progetto di Bilancio preventivo economico dell'esercizio 2017 approvato con Decreto A.U. n. 30573 del 12/04/2017.

Il Conto economico del bilancio 2017 presenta le seguenti previsioni complessive:

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

Il Revisore prende atto che il risultato operativo è previsto ammontare in euro 5.591.482,42 e l'utile d'esercizio in euro 536.164,51.

Il Revisore prende, altresì, atto che il Preventivo 2017 risulta fortemente influenzato dalle poste riguardante il patrimonio di cui alla L.R. n. 22/10 che, tuttavia, a differenza degli scorsi esercizi, dovrebbero migliorare l'utile d'esercizio per circa 605 mila euro a causa del fatto che il peso della gestione finanziaria dell'operazione, pari a 3.440 mila euro circa, risulta più che compensato dal saldo positivo di circa 4.046 mila euro derivante dalla gestione ordinaria. Nel dettaglio le poste sono le seguenti:

- i ricavi di vendita di una parte degli immobili in questione che, prudenzialmente, sono stati previsti pari al valore di iscrizione a bilancio degli stessi cespiti (circa 18.098 mila euro) e che, pertanto, non dovrebbero incidere sul risultato d'esercizio;
- i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili che sono previsti nella considerevole cifra di 4.356 mila euro circa a causa della presenza di una serie di fitti attivi e di indennizzi di natura straordinaria a proposito dei quali il Revisore raccomanda un costante monitoraggio sulla loro effettiva realizzazione;
- i costi di gestione che sono quantificati in complessivi 310 mila euro. L'azienda riferisce, inoltre, che le spese di manutenzione risultano coperte dall'apposito accantonamento effettuato in sede di Consuntivo 2013;
- gli oneri derivanti dall'indebitamento contratto per finanziare l'operazione che l'azienda stima in complessivi 3,4 milioni di euro circa, dei quali 2,3 milioni di euro relativi alle tre anticipazioni concesse da Banca Carige spa e 1,1 milioni di euro circa relativi alla nuova linea di credito che dovrebbe subentrare dal 1° luglio.

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

Il Revisore prende atto che le presenti previsioni risultano in linea col Piano industriale redatto dall'azienda nello scorso mese di febbraio '17, tenendo conto altresì degli ulteriori elementi di valutazione acquisiti successivamente.

A tale proposito si rileva che le previsioni di vendita – seppure formulate sulla base di una consistente revisione al ribasso del valore dei cespiti - devono essere improntate alla massima prudenza, tanto più considerando l'andamento non positivo che il mercato immobiliare ha registrato negli ultimi anni: in questa logica ritiene necessario che l'azienda valuti attentamente le procedure da attuare nell'eventualità che i volumi di vendita non fossero sufficienti al rimborso del debito con le modalità ed i tempi previsti dal Piano industriale.

Il confronto con il Primo Aggiornamento 2016 evidenzia un aumento del valore della produzione di circa 28.174 mila euro dovuto essenzialmente alle seguenti principali variazioni:

- ⌚ l'incremento dei ricavi delle vendite degli alloggi "merce" (voce A.1.1), pari a circa 16.681 mila euro, dovuto alla previsione di alienare parte dei cespiti del patrimonio L.R. n. 22/10, come già osservato. Peraltro, tale incremento va confrontato con quello registrato alla voce A.2 relativa alla variazione delle rimanenze (6.663 mila euro circa);
- ⌚ l'incremento dei ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2), pari a circa 2.924 mila euro, che l'azienda mette in relazione, almeno in gran parte, ai fitti attivi ed agli indennizzi straordinari relativi ad alcuni dei cespiti facenti parte del patrimonio L.R. n. 22/10, come già osservato anche in questo caso;
- ⌚ l'incremento previsto alla voce relativa alla variazione dei lavori effettuati per conto terzi (voce A.3) per circa 269 mila euro;
- ⌚ l'aumento delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili patrimoniali di ERP (categoria A.5.1) per circa 313 mila euro che, tuttavia, non influiscono sull'equilibrio economico essendo interamente destinate all'investimento;
- ⌚ l'aumento delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili patrimoniali di libero mercato (categoria A.5.2) per circa 823 mila euro;
- ⌚ l'aumento previsto alla voce relativa agli "Altri ricavi e proventi diversi" (A.5.3) per circa 207 mila euro.

I costi della produzione, invece, sono previsti aumentare di circa 2.882 mila euro quale risultato delle seguenti principali variazioni:

- ⌚ l'incremento dei "costi per i servizi della gestione immobiliare" (voce B.7.2) per circa 1.102 mila euro da mettere in relazione, in estrema sintesi, alle spese necessarie per la messa in sicurezza degli stabili;
- ⌚ l'incremento dei servizi per l'attività tecnica (voce B.7.3) per circa 101 mila euro che l'azienda mette in relazione alla necessità di 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;
- ⌚ l'incremento dei costi del personale (voce B.9) per 439 mila euro circa;
- ⌚ l'aumento di 1.691 mila euro circa previsto alla categoria degli accantonamenti per rischi (voce B.12) che l'azienda mette in relazione alla necessità di svalutare il compenso derivante dalla gestione comunale (1,5 milioni di euro circa) a causa del contenzioso avviato con il

Comune di Genova ed alla necessità di prevedere prudenzialmente un accantonamento aggiuntivo di 438 mila euro circa, rispetto a quello compreso nel Fondo ERP, per la svalutazione dei crediti verso gli assegnatari;

- ▲ l'aumento di 301 mila euro circa alla categoria relativa all'accantonamento dei fondi ERP (voce B.14.1);
- ▲ l'aumento degli "altri oneri diversi di gestione" (categoria B.14.2) per circa 407 mila euro dovuto principalmente, secondo l'azienda, 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).

Complessivamente, dunque, l'azienda prevede che il reddito operativo aumenti di circa 25.291 mila euro rispetto all'Aggiornamento del Preventivo 2016 nel quale era prevista una perdita operativa di oltre 19.699 mila euro dovuta essenzialmente alla necessità di svalutare il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10.

La gestione finanziaria, dal canto suo, dovrebbe diminuire il proprio saldo negativo di circa 899 mila euro per motivazioni legate, secondo quanto riferito dall'azienda, all'entità degli oneri finanziari che matureranno sul debito contratto per l'operazione di acquisto degli immobili di proprietà degli Enti sanitari e della Regione Liguria.

Il risultato prima delle imposte ammonta a 1.666 mila euro circa, con un aumento di circa 26.191 mila euro circa rispetto al dato del 2016, mentre le imposte diminuiscono di 215 mila euro cosicché l'utile d'esercizio è previsto aumentare di circa 26.406 mila euro rispetto a quello dello scorso anno.

Il confronto con l'ultimo Consuntivo approvato, quello relativo all'esercizio 2015, riportato in calce alla presente relazione, evidenzia invece le differenze di seguito dettagliate.

Il valore della produzione registra un aumento dell'81% circa che l'azienda mette in relazione, essenzialmente, alle seguenti variazioni: all'incremento dei ricavi di vendita degli immobili merce che, considerati al netto della variazione delle relative rimanenze, aumentano di circa 14.533 mila euro, all'incremento dei ricavi della gestione immobiliare per circa 3.749 mila euro (+ 20% circa); all'incremento dei ricavi derivanti dall'attività per conto di terzi per circa 360 mila euro circa (+ 283% circa); all'incremento delle plusvalenze di immobili patrimoniali di ERP per circa 387 mila euro (+ 19% circa); infine, all'incremento delle plusvalenze di immobili patrimoniali di libero mercato per 666 mila euro (+ 70% circa). Peraltro, tali variazioni in aumento risultano solo parzialmente compensate dal decremento registrato alla voce degli altri ricavi e proventi di circa 4.937 mila euro (- 46% circa).

Con riferimento ai ricavi derivanti dalle indennità relative agli immobili acquisiti ai sensi della L.R. n. 22/10 ed a quelli derivanti dalle alienazioni degli immobili di libero mercato, il Revisore raccomanda il monitoraggio periodico dell'andamento delle vendite al fine di correggere tempestivamente eventuali scostamenti. Tale raccomandazione assume maggiore rilevanza considerando che dall'effettiva realizzazione dei ricavi derivanti dalle alienazioni degli immobili acquisiti da Regione Liguria e dagli Enti sanitari liguri dipende la possibilità di restituire integralmente e nei tempi previsti l'ingente prestito accordato dall'Istituto di credito ed, in ultima analisi, il buon esito dell'intera operazione.

I costi della produzione risultano, invece, maggiormente allineati con quelli dell'esercizio 2015 con un aumento di circa 3.222 mila euro (+ 13% circa): infatti, al previsto aumento delle spese per la gestione immobiliare della categoria B.7.2, pari a 1.965 mila euro circa (+ 20% circa) ed a quello per l'accanto-

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

namento a copertura dei rischi su crediti della categoria B.12, pari a 1.629 mila euro circa (+ 352% circa), si contrappongono le economie previste alla categoria dei servizi dell'attività tecnica (B.7.3), pari a 285 mila euro circa (- 51% circa), ed alla categoria degli oneri diversi di gestione, pari a 757 mila euro circa (- 32% circa).

Il Risultato operativo è previsto in aumento di circa 11.639 mila euro (+ 192% circa), mentre la gestione finanziaria registra un peggioramento del suo saldo di circa 969 mila euro (+ 32% circa), cosicché il Risultato prima delle imposte aumenta di circa 10.669 mila euro (+ 118% circa); il peso dell'imposizione fiscale è previsto in aumento di circa 401 mila euro (+ 55% circa) e l'utile d'esercizio è previsto in aumento di circa 10.267 mila euro (+ 105% circa).

Di seguito si riporta lo schema di confronto tra il Conto economico previsionale 2017 e quello del Consuntivo 2015.

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

		Preventivo 2017	Consuntivo 2016 (riclassificato)	Differenze
A	<u>TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE</u>	32.991.333,68	19.129.153,47	+ 14.862.180,21
1.1	RICAVI DELLA VENDITA	18.312.305,64	337.500,00	+ 17.974.805,64
1.2	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	21.893.555,20	18.144.332,78	+ 3.749.222,42
1.3	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	641.885,89	639.457,78	+ 2.428,11
1.4	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	118.000,00	18.200,00	+ 99.800,00
2	VARIAZIONI DEI RICAVI DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-18.269.622,89	-14.828.230,32	- 3.441.392,57
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	487.395,78	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	<u>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</u>	27.399.851,26	24.177.033,79	+ 3.222.817,47
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 RISERVE 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'ACCANT. DI FONDI DI ERP	3.066.765,00	2.676.595,80	+ 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	-8.047.880,32	+ 11.639.362,74
C	<u>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</u>	-3.925.317,91	-2.955.409,22	- 969.908,69
D	<u>RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u>	0,00	0,00	+ 0,00
A+B+C+D	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.666.164,51	-8.003.289,54	+ 10.669.454,05
	IRAP - IRES	1.130.000,00	728.330,58	+ 401.669,42
	<u>UTILE D'ESERCIZIO</u>	536.164,51	-8.731.620,12	+ 10.267.784,63

A margine dell'esame del presente preventivo, il Revisore ritiene opportuno riportare le seguenti due considerazioni finali.

La prima consiste nella necessità di ridurre i tempi di approvazione del Bilancio che, essendosi protratti fino al corrente mese di aprile, non sono compatibili con un efficace controllo della spesa.

La seconda considerazione riguarda, invece, la necessità di rispettare i tempi previsti per la ristrutturazione del debito contratto a supporto dell'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 al fine di ridurre l'entità degli interessi corrisposti al soggetto finanziatore.

IL REVISORE UNICO:

- tutto quanto sopraddeito ed avuto riguardo soprattutto alle raccomandazioni sopra espote;
- 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 2017.

Inoltre, esaminato anche il Piano delle attività per il triennio 2017-2019, il cui progetto è stato approvato col Decreto AU n. 30573 del 12/04/2017 contestualmente al Preventivo 2017,

non si oppone all'ulteriore corso del Piano.

La riunione si conclude alle ore 13,30.

Dott. Luigino Bottini



Genova, 19/04/2017.