

# **BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO**

ESERCIZIO 2017

(allegato "F")

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

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA

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



## VERBALE DEL REVISORE UNICO

Il giorno 28 settembre 2018, con inizio alle ore 11,00, il Revisore Unico, Dr. Luigino Bottini, ha predisposto la seguente relazione in ordine al Bilancio consuntivo per l'esercizio 2017, il cui progetto è stato approvato dall'azienda con Decreto A.U. n. 31270 del 12 settembre 2018.

### ATTIVITA' DI VERIFICA RELATIVA ALL'ESERCIZIO 2017

Nel corso delle sedute di revisione effettuate durante l'anno, 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 2017 - 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 un risultato operativo di euro 13.245.023,87 ed un utile d'esercizio di euro 2.790.394,25: rispetto all'esercizio 2016, la differenza tra valore e costi della produzione evidenzia un incremento circa 28.159 mila euro mentre l'utile d'esercizio evidenzia un incremento di circa 23.595 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 un aumento dei ricavi della produzione (+ 29.605 mila euro circa) cui si è accompagnato un incremento molto più contenuto dei costi della produzione (+ 1.445 mila euro circa).

In relazione all'incremento dei ricavi della produzione, l'azienda rileva che risulta in massima parte ascrivibile a due fattori: innanzitutto, al fatto che la categoria A.2 relativa alla variazione delle rimanenze vede diminuire il proprio saldo negativo di oltre 20.920 mila euro in relazione, essenzialmente, alla mancata svalutazione delle rimanenze del patrimonio L.R. n. 22/10, verificatasi, invece, nel 2016; in secondo luogo, al fatto che la voce A.5.3 relativa agli altri ricavi e proventi diversi è risultata superiore di circa 6.602 mila euro al valore registrato nel precedente esercizio a causa dell'iscrizione di una posta di ricavo di 6.328 mila euro circa derivante dalla

contabilizzazione a carico dei proventi di vendita della L.R. n. 10/04 di una parte dei costi manutentivi che nel periodo 2010 – 2016 sono stati spesi sulla cosiddetta “quota C” dei canoni di locazione (operazione contabile che, peraltro, è stata approvata dall'Amministrazione regionale con DGR n. 427 del 13/06/2018).

Altra variazione significativa è quella registrata alla voce A.1.2 dei ricavi della gestione immobiliare (+ 3.859 mila euro circa) ascrivibile all'iscrizione di una serie di indennizzi arretrati relativi ad alcuni cespiti facenti parte del compendio acquistato ai sensi della L.R. n. 22/10.

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 inferiori di circa 802 mila euro rispetto a quelli del 2016; gli accantonamenti per rischi (B.12) che registrano un incremento di circa 2.117 mila euro da mettere in relazione, secondo l'azienda, alla necessità di aumentare la svalutazione dei crediti verso gli assegnatari nonché alla necessità di svalutare il compenso di gestione del patrimonio di ERP del Comune di Genova dal momento che, alla data di redazione del bilancio, il contenzioso con la Civica amministrazione riguardante il riconoscimento delle partite debitorie pregresse non è ancora formalmente chiuso; infine, gli oneri diversi di gestione (B.14.2) che registrano un aumento di 725 mila euro circa dovuto essenzialmente alla necessità di svalutare lo stabile di Piazza Raggi.

La gestione finanziaria del conto economico registra un miglioramento del saldo negativo di circa 129 mila euro dovuto essenzialmente al contenimento degli oneri relativi all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 ed alla diminuzione degli interessi sui mutui.

Le “Rettifiche di valore di attività finanziarie” registrano un incremento di circa 2.443 mila euro alla voce delle Svalutazioni dovuto alla necessità di ridurre il valore di iscrizione a bilancio di alcune società partecipate e di registrare le perdite del bilancio di chiusura.

Il Risultato prima delle imposte ammonta ad un utile di circa 6.123 mila euro (con un miglioramento di circa 25.844 mila euro del risultato, in perdita di oltre 19.720 mila euro, del 2016) e, considerando che l'IRES e l'IRAP ammontano rispettivamente a 2.877 mila euro circa (+ 1.934 mila euro circa rispetto all'anno precedente) ed a 456 mila euro circa (+ 314 mila euro circa rispetto all'anno precedente), il Risultato d'esercizio si attesta su un utile di 2.790 mila euro circa, come già detto.

A proposito del Risultato dell'esercizio, l'azienda evidenzia che – contrariamente a quanto accaduto negli esercizi passati – gli oneri relativi all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 hanno pesato in maniera trascurabile sull'utile a causa dell'iscrizione delle poste riguardanti gli indennizzi arretrati già citati in precedenza: più in generale, con riferimento all'intera operazione immobiliare, il Revisore rileva con favore l'avvenuta ristrutturazione del debito contratto con Banca Carige spa che nel mese di dicembre '17 ha visto ARTE sostituire le tre aperture di credito ipotecarie con altrettanti mutui ipotecari a condizioni più favorevoli; deve, invece, rilevare con una certa preoccupazione il mancato rispetto degli obiettivi di vendita che in sede di Bilancio preventivo l'azienda aveva fissato in oltre 18 milioni di euro e che a fine d'anno ammontano a soli 1.153 mila euro circa.

Rinnova, inoltre, le perplessità in merito alla sostenibilità finanziaria dell'operazione, avuto anche riguardo agli indici di bilancio che – seppure in miglioramento rispetto al precedente esercizio (si veda, ad esempio, il grado di sopportabilità degli oneri finanziari passato dal 101,19% del 2016 all'attuale 15,72%) – rimangono attestati su valori abbastanza critici.

Quanto sopra evidenziato, richiama la necessità che l'azienda predisponga un nuovo "Piano industriale" mirato alla gestione dell'operazioni immobiliare di che trattasi.

Altro motivo di preoccupazione, già ripetutamente segnalato, 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: fermi restando il rispetto della specifica normativa in materia e la doverosa tutela delle fasce più deboli dell'utenza, il Revisore ritiene che sia giunto il momento di mettere in campo strumenti di recupero coattivo tipici dei rapporti privatistici quali i decreti ingiuntivi.

Si riporta, di seguito, lo schema di confronto tra il Conto economico 2017 e quello 2016:

	Consuntivo 2017		Consuntivo 2016		Differenze	
<b>A</b>	<b>TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>7.875.998,34</b>		<b>+ 29.605.258,66</b>	
1.1	1.367.284		1.830.500		- 263.235,82	
1.2	23.137.018		19.277.413		+ 3.859.604,61	
1.3	381.268		472.944		- 91.676,21	
1.4	20.543		10.740		+ 9.802,83	
2	-1.316.135		-22.237.094		+ 20.920.958,63	
3	82.902		249.771		- 166.868,30	
5.1	1.457.485		2.116.970		- 659.484,35	
5.2	220.087		826.056		- 605.969,03	
5.3	12.130.825		5.528.698		+ 6.602.126,30	
<b>B</b>	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>22.790.517,11</b>		<b>+ 1.445.716,02</b>	
6	0,00		12.283,90		- 12.283,90	
7.1	1.136.041,82		1.153.034,85		- 8.992,83	
7.2	9.799.290,05		10.602.142,54		- 802.852,49	
7.3	216.995,82		150.678,81		+ 66.317,01	
8	48.370,01		48.682,42		- 292,41	
9	5.806.878,90		5.753.326,23		+ 53.552,67	
10	946.741,33		963.965,32		- 17.223,99	
11	0,00		0,00		+ 0,00	
12	2.517.331,80		400.000,00		+ 2.117.331,80	
14.1	2.085.850,20		2.783.113,00		- 677.462,80	
14.2	1.688.933,20		943.131,14		+ 725.802,06	
<b>A - B</b>	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>-14.914.518,77</b>		<b>+ 28.159.542,64</b>	
<b>C</b>	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>		<b>-4.806.470,30</b>		<b>+ 129.014,10</b>	
<b>D</b>	<b>RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>0,00</b>		<b>- 2.443.774,73</b>	
<b>A+B+C+D</b>	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>-18.720.989,07</b>		<b>+ 25.844.782,01</b>	
	<b>IRAP - IRES</b>		<b>1.084.555,65</b>		<b>+ 2.248.843,04</b>	
	<b>UTILE (L) PERIODI DI ESERCIZIO</b>		<b>-20.805.544,72</b>		<b>+ 23.595.938,97</b>	

ARTE Provincia di Genova  
*Il Revisore Unico dei Conti*

### Situazione patrimoniale

La situazione patrimoniale al 31/12/2017 presenta attività per euro 525.396.012, passività per euro 193.909.527 ed un Patrimonio netto di euro 331.486.485.

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

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Materiali
Consistenza Iniziale	380.052.447
Consistenza finale	395.602.310
Variazione in %	+4,09%

In particolare, secondo quanto riferito dall'azienda, tra le immobilizzazioni materiali il valore degli stabili è passato da un saldo iniziale di euro 350.101.531 ad uno finale di euro 373.418.011, con un incremento del 6,66%. Nel corso dell'anno gli incrementi registrati sono stati i seguenti: patrimonializzazione di lavori per 10.194 euro; passaggio dai "Lavori in corso" per 8.601.803 euro; passaggio dalle "Rimanenze" di immobili merce per euro 3.672.620; acquisizione immobili dalle partecipate per euro 14.007.605. L'attività di vendita ha portato ad una diminuzione del valore di euro 2.106.963.

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	3.958.698
Variazione in %	-15,20%

La diminuzione sopra evidenziata dipende - oltrech  dagli effetti derivanti dall'applicazione del cosiddetto "Decreto Madia", che ha portato nel corso del 2017 alla liquidazione della SC. Liguria e della Pietrestrette - anche dalla necessit  di portare l'unica partecipazione qualificata in essere al 31/12/2017, vale a dire quella nella ARTE Servizi srl in liquidazione, al valore corrispondente al suo patrimonio netto.

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

DESCRIZIONE	RIMANENZE
Consistenza Iniziale	75.547.799
Consistenza finale	70.559.044
Variazione in %	-6,60%

ARTE Provincia di Genova  
 Il Revisore Unico dei Conti

Tra le rimanenze sono rappresentati:

- il valore del portafoglio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. 22/10 che, secondo quanto riferisce l'azienda, nel corso degli ultimi tre esercizi ha subito le seguenti modifiche:

	Valore al 31/12/2014	Variazione per svalutazione	Valore al 31/12/2015	Variazione per svalutazione	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2016	Variazione per vendite	Spostamento da rimanenze ad immobilizzazioni	Valore al 31/12/2017
Rimanenze	€ 108.253.360,93	-14.666.378,04	93.546.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	-3.672.620,28	€ 67.616.214,80
Immobilizzazioni	€ 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.672.620,28	€ 3.672.620,28
<b>Totale valore a bilancio</b>	<b>€ 108.253.360,93</b>	<b>-14.666.378,04</b>	<b>93.546.982,89</b>	<b>-21.011.830,61</b>	<b>-201.000,00</b>	<b>72.434.152,28</b>	<b>-1.145.317,20</b>	<b>0,00</b>	<b>€ 71.288.835,08</b>

- il valore del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi per euro 2.617.446;
- il valore del complesso di Via S. Felice a Molassana per euro 325.383.

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

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	46.776.798
Consistenza finale	54.607.110
Variazione in %	16,74%

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

- le attività liquide dell'azienda risultano ammontare all'importo di euro 723.839 formato dai saldi a credito dei c/c postali (euro 658.212), della cassa interna (euro 7.199), del conto CARISPEZIA (euro 53.220) oltre al saldo di diverse carte pre-pagate ammontanti ad euro 5.208;
- i crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, passano da un ammontare iniziale di euro 12.710.228 ad una consistenza finale di euro 15.213.063 (+ 19,71%);
- le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi passano da una consistenza iniziale di euro 12.268.778 ad una finale di euro 13.843.985 (+12,83%).
- i crediti verso terzi per attività tecnica presentano una consistenza finale pari a Euro 6.269.140, con un aumento del 3,24% rispetto a quella del precedente esercizio.

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

ARTE Provincia di Genova  
 Il Revisore Unico dei Conti

registrato il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva
Consistenza Iniziale	13.346.713
Consistenza finale	13.828.416
Variazione in %	3,61%

I debiti verso le imprese riguardanti fatture ricevute al 31/12/2017 e non ancora saldate, risultano i seguenti:

DESCRIZIONE	Debiti a breve verso Imprese
Consistenza Iniziale	5.495.042
Consistenza finale	16.272.387
Variazione in %	+196,13%

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

DESCRIZIONE	Altri debiti
Consistenza Iniziale	137.820.583
Consistenza finale	41.894.447
Variazione in %	-69,60%

Il Revisore Unico prende atto che la diminuzione registrata nella voce "Altri debiti" dipende in larga misura dalla ristrutturazione del debito dell'operazione effettuate ai sensi della L.R. n. 22/10 per la quale, con la contrazione dei mutui al posto delle aperture di credito ipotecarie, la parte del debito corrispondente alle rate in scadenza oltre i cinque anni è rappresentata tra le passività consolidate.

Le passività consolidate registrano, invece, il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	16.247.093
Consistenza finale	115.908.496
Variazione in %	+613,41%

Tra le passività consolidate, la voce più significativa è quella relativa alle quote capitali dei mutui in scadenza oltre i cinque anni (euro 104.929.680) che nel 2017 ha registrato un forte incremento dovuto alla ristrutturazione del debito a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10, come già evidenziato.

I fondi accantonamento e rischi al 31/12/2017 sono così composti:

ARTE Provincia di Genova  
*Il Revisore Unico dei Conti*

	Saldo al 31/12/2016	Decremento	Incremento	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Fondo TFR	€ 1.095.230	-€ 460.656	€ 288.712	€ 923.286	-15,70%
Fondo rischi su crediti	€ 1.437.278	-€ 35.540	€ 2.517.332	€ 3.919.070	172,67%
Fondo accantonamento plusvalenze	€ 437.080	-€ 28.292	€ 1.200	€ 409.988	-6,20%
Altri fondi	€ 753.797	-€ 360	€ 0	€ 753.437	-0,05%
<b>Totale</b>	<b>€ 3.723.385</b>	<b>-€ 524.848</b>	<b>€ 2.807.244</b>	<b>€ 6.005.781</b>	

A proposito del Fondo rischi su crediti, il Revisore prende favorevolmente atto della decisione dell'azienda di mantenere relativamente elevato l'accantonamento a copertura dei crediti verso gli assegnatari e di svalutare il compenso di gestione del patrimonio di ERP del Comune di Genova in relazione al fatto che, come già anticipato a proposito del Conto economico, alla data di redazione del bilancio il contenzioso con la Civica amministrazione riguardante il riconoscimento delle partite debitorie pregresse non è ancora formalmente chiuso.

Il Patrimonio Netto al 31/12/2017 risulta costituito come rappresentato nel seguente prospetto e, con riferimento alla sua consistenza al netto dell'utile registrato nell'esercizio in esame (euro 328.696.091), l'azienda riferisce che la quota disponibile ammonta a 6.796.745 euro mentre la quota non disponibile ammonta a 321.899.346 euro:

Descrizione	31/12/16	31/12/17	Variazione
Dotazione originaria	142.582	142.582	0,00%
Risultato d'esercizio	-20.805.545	2.790.394	-113,41%
Riserve	26.009.216	5.203.671	-79,99%
Fondi di dotazione CER - L.560/93 - L.R. 10/04	325.211.930	323.349.838	-0,57%
<b>Totale</b>	<b>330.558.183</b>	<b>331.486.485</b>	<b>0,28%</b>

### 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 2017, 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:

ARTE Provincia di Genova  
Il Revisore Unico dei Conti

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

all'approvazione del Conto Consuntivo relativo all'esercizio 2017.

Letto, confermato e sottoscritto, ore 13,30:

GENOVA 28/09/2018

Il Revisore Unico  
Dr. Luigino Bottini

