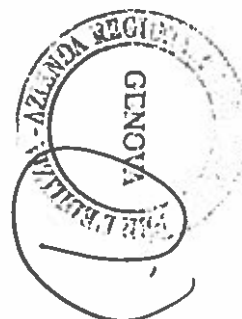


# **BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO**

**ESERCIZIO 2019**

**(allegato "F")**

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



AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317  
pec [protocollo@pec.arte.ge.it](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

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



## **VERBALE DEL REVISORE UNICO**

Il giorno 2/11/2020, con inizio alle ore 8.40, il Revisore Unico, Dr. Luigino Bottini, ha predisposto dal suo domicilio, a causa dell'emergenza sanitaria Covid-19, la seguente relazione in ordine al Bilancio consuntivo per l'esercizio 2019, il cui progetto è stato approvato dall'azienda con Decreto A.U. n. 32394 del 29 settembre 2020.

### **ATTIVITA' DI VERIFICA RELATIVA ALL'ESERCIZIO 2019**

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 2019 - 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 5.335.410,47 ed un utile d'esercizio di euro 36.081,17: rispetto all'esercizio 2018, la differenza tra valore e costi della produzione evidenzia un miglioramento di circa 1,004 milioni di euro mentre l'utile d'esercizio evidenzia un miglioramento di circa 10 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 incremento dei ricavi della produzione (+ 1,093 milioni di euro circa) cui si è accompagnato un incremento molto più contenuto dei costi della produzione (+ 88 mila euro circa).

In relazione ai ricavi della produzione, i quali ammontano a 28,819 milioni di euro circa, l'azienda rileva che l'incremento registrato risulta in massima parte ascrivibile alle seguenti circostanze: innanzitutto, al fatto che i ricavi delle vendite (A.1.1), ammontanti a 357 mila euro, risultano in diminuzione di circa 1,034 milioni di euro a causa essenzialmente del fatto che il 2018 aveva registrato introiti da vendita del patrimonio L.R. n. 22/2010 per circa 1,256 milioni di euro contro i 50 mila euro conseguiti nel 2019; in secondo luogo, al fatto che i ricavi della gestione immobiliare

(A.1.2), ammontanti a 18,129 milioni di euro, risultano in diminuzione di circa 983 mila euro a causa, essenzialmente, del decremento pressoché generalizzato degli importi emessi per i canoni di locazione e per il recupero dei servizi nonché dei corrispettivi derivanti dalla gestione dei condomini; in terzo luogo, al fatto che i compensi derivanti dall'attività tecnica per conto di terzi (A.3), ammontanti a 498 mila euro, risultano di circa 593 mila euro superiori a quelli del precedente esercizio; infine, al fatto che gli altri ricavi e proventi diversi (A.5.3), ammontanti a 8,410 milioni di euro, risultano superiori di circa 1,325 milioni di euro a quelli del precedente esercizio essenzialmente a causa del fatto che il 2019 ha beneficiato del contributo regionale aggiuntivo di 3 milioni di euro, parzialmente compensato dalla mancanza delle due poste di ricavo che avevano, invece, beneficiato il 2018 derivanti dal recupero dei costi manutentivi a carico delle vendite (circa 870 mila euro) e dall'eliminazione del debito nei confronti della partecipata ARTE Servizi s.r.l. (circa 986 mila euro).

Con riferimento, invece, al decremento dei costi della produzione, i quali ammontano a 23,483 milioni di euro circa, l'azienda rileva che esso risulta in massima parte ascrivibile alle variazioni registrate alle seguenti voci: i costi per servizi generali (B.7.1), ammontanti a 1,237 milioni di euro, che risultano superiori di circa 164 mila euro a quelli dell'anno precedente; i costi dei servizi della gestione immobiliare (B.7.2), ammontanti a 11,223 milioni di euro, che risultano superiori di circa 1,019 milioni di euro al valore registrato nel 2018; i costi del personale (B.9), ammontanti a 5,833 milioni di euro, che risultano superiori di 289 mila euro circa a quelli dell'anno precedente a causa, per lo più, dei maggiori costi registrati dalle voci riguardanti gli stipendi di lavoro ordinario ed i relativi contributi; gli accantonamenti per rischi (B.12), ammontanti a 600 mila euro, che registrano un decremento di circa 128 mila euro; infine, gli oneri diversi di gestione (B.14.2), ammontanti a 2,352 milioni di euro, che registrano un decremento di 1,273 milioni di euro circa dovuto essenzialmente al fatto che il bilancio 2018 aveva accolto la svalutazione di parte del credito vantato dall'azienda nei confronti della ASL 3 Genovese (2,5 milioni di euro); peraltro, il decremento in questione è stato parzialmente compensato dall'aumento delle spese per la tassa di registro relativa ai contratti di ERP (+ 274 mila euro circa), dall'aumento delle minusvalenze conseguite sulle vendite degli immobili realizzati col contributo dello Stato (+ 314 mila euro circa) ed, infine, dall'incremento di quelle conseguite sulle vendite di libero mercato (+ 477 mila euro circa) dovute alla vendita dell'immobile di Piazza Raggi.

La gestione finanziaria del conto economico, il cui saldo negativo ammonta a circa 3,882 milioni di euro, registra un miglioramento di circa 39 mila euro del risultato 2018 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 "ordinari".

Il Risultato prima delle imposte ammonta ad un utile di circa 1,453 milioni di euro (con un miglioramento di circa 1,044 milioni di euro del risultato del 2018) e, considerando che l'IRES e l'IRAP ammontano rispettivamente a 1,214 milioni di euro circa (+ 1,052 milioni di euro circa rispetto all'anno precedente) ed a 202 mila euro circa (- 19 mila euro circa rispetto all'anno precedente), il Risultato d'esercizio si attesta su un utile di 36 mila euro circa, come già detto.

A proposito del Risultato dell'esercizio, l'azienda evidenzia che – ancora una volta – gli oneri relativi

all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 hanno pesato in maniera determinante sull'utile ed, in mancanza del contributo "straordinario" di 3 milioni di euro di cui ha beneficiato il presente bilancio, avrebbero causato una consistente perdita: più in generale, con riferimento all'intera operazione immobiliare, il Revisore deve rilevare con una certa preoccupazione che, come già accaduto nel 2018, anche nel 2019 gli obiettivi di vendita, fissati in sede di Bilancio preventivo in 18,975 milioni di euro, non sono stati raggiunti in quanto a fine d'anno i ricavi effettivamente conseguiti ammontano a soli 50 mila euro.

Rinnova, inoltre, le perplessità in merito alla sostenibilità dell'operazione, avuto anche riguardo al fatto che al 31 dicembre il valore degli immobili in vendita risulta pari a circa 66,279 milioni di euro mentre l'esposizione debitoria con Banca Carige s.p.a. ammonta ad oltre 107,289 milioni di euro.

Quanto sopra evidenziato, richiama la necessità, sempre più impellente, che l'azienda predisponga un nuovo "Piano industriale" mirato alla gestione dell'operazione 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 raccomanda di ampliare l'utilizzo di strumenti di recupero coattivo tipici dei rapporti privatistici quali i decreti ingiuntivi di cui l'azienda ha recentemente iniziato ad avvalersi.

Si riporta, di seguito, lo schema di confronto tra il Conto economico 2019 e quello 2018:

	Consuntivo 2019		Consuntivo 2018		Differenze	
<b>A TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>28.819.199,37</b>		<b>27.725.869,21</b>		<b>+ 1.093.330,16</b>
1.1 RICAVI DELLA VENDITE	357.000,00		1.391.600,00		- 1.034.600,00	
1.2 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.129.867,44		19.112.930,69		- 983.063,25	
1.3 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	618.541,22		536.144,09		+ 82.397,13	
1.4 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	20.660,00		0,00		+ 20.660,00	
2 VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-265.596,76		-1.363.081,59		+ 1.097.484,83	
3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	498.566,67		-94.863,00		+ 593.429,67	
5.1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ER	386.277,05		414.401,27		- 28.124,22	
5.2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	663.636,72		644.115,25		+ 19.521,47	
5.3 ALTRI RICAVI E PROVENTI	8.410.247,03		7.084.622,50		+ 1.325.624,53	
<b>B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>23.483.788,90</b>		<b>23.395.030,37</b>		<b>+ 88.758,53</b>
6 PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00		0,00		+ 0,00	
7.1 PER SERVIZI GENERALI	1.237.704,32		1.072.831,63		+ 164.872,69	
7.2 PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	11.223.436,35		10.204.003,75		+ 1.019.432,60	
7.3 PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	280.252,20		192.783,88		+ 87.468,32	
8 PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0,00		48.240,36		- 48.240,36	
9 PER IL PERSONALE	5.833.140,02		5.543.357,91		+ 289.782,11	
10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	954.035,93		949.678,79		+ 4.357,14	
11 VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00		0,00		+ 0,00	
12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI	600.000,00		728.493,00		- 128.493,00	
14.1 ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	1.002.925,31		1.030.092,30		- 27.166,99	
14.2 ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.352.294,77		3.625.548,75		- 1.273.253,98	
<b>A - B DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>5.335.410,47</b>		<b>4.330.838,84</b>		<b>+ 1.004.571,63</b>
<b>C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>		<b>-3.882.192,82</b>		<b>-3.922.067,93</b>		<b>+ 39.875,11</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>1.453.217,65</b>		<b>408.770,91</b>		<b>+ 1.044.446,74</b>
<b>IRAP - IRES</b>		<b>1.417.136,48</b>		<b>383.651,86</b>		<b>+ 1.033.484,62</b>
<b>UTILE (-) PERDITA DI ESERCIZIO</b>		<b>36.081,17</b>		<b>25.119,05</b>		<b>+ 10.962,12</b>

## Situazione patrimoniale

A rettifica dei valori riportati, per mero errore materiale, sul provvedimento di approvazione del progetto di bilancio (Decreto AU n. 32394/2020), l'azienda segnala che la situazione patrimoniale al 31/12/2019 presenta attività per euro 516.718.294, passività per euro 179.170.337 ed un Patrimonio netto di euro 337.547.957.

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	395.134.439
Consistenza finale	394.915.859
Variazione in %	-0,06%

In particolare, secondo quanto riferito dall'azienda, tra le immobilizzazioni materiali è compreso il valore degli stabili che è passato da un saldo iniziale di euro 371.846.972 ad uno finale di euro 370.436.879, con un decremento dello 0,38%. Nel corso dell'anno si sono concluse cessioni che hanno comportato una diminuzione del valore storico per euro 1.087.465. E' inoltre transitato da "lavori in corso" a "stabili" un valore di euro 559.087 corrispondenti agli interventi conclusi nell'esercizio. Il saldo della quota ammortamento dell'anno è pari a euro 881.715.

Il valore degli immobili destinati ad uso diretto a seguito della cessione di Piazza Raggi ha subito un decremento del 76,16% passando da un valore iniziale di euro 3.856.658 a quello finale di euro 919.533.

Le immobilizzazioni finanziarie relative alle partecipazioni dell'azienda, nel corso dell'anno non hanno avuto movimentazioni.

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Finanziarie
Consistenza Iniziale	27.297
Consistenza finale	27.297
Variazione in %	0%

Le rimanenze evidenziano i seguenti dati:

DESCRIZIONE	RIMANENZE
Consistenza Iniziale	69.195.963
Consistenza finale	68.930.366
Variazione in %	-0,38%

Tra le rimanenze sono rappresentati:

- il valore del portafoglio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. 22/10 per euro 66.279.698 che, secondo quanto riferisce l'azienda, nel corso degli 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 vendite	Valore al 31/12/2016	Variazione per vendite	Spostamento da rimanenze ad immobilizzazioni	Valore al 31/12/2017	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2018	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2019
Rimanenze	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	-3.672.620,28	67.616.214,80	-1.293.319,59	66.322.895,21	-43.197,00	66.279.698,21
Immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.672.620,28	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28
Totale valore a bilancio	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	0,00	71.288.835,08	-1.293.319,59	69.995.515,49	-43.197,00	69.952.318,49

- il valore del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi per euro 2.464.809;
- il valore del complesso di Via S. Felice a Molassana per euro 185.859.

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

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	47.127.018
Consistenza finale	52.324.207
Variazione in %	+11,03%

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

- le attività liquide dell'azienda risultano ammontare all'importo di euro 442.982 formato dai saldi a credito dei c/c postali (euro 313.040), della cassa interna (euro 13.202), del conto presso CREDIT AGRICOLE ( ex CARISPEZIA) (Euro 116.740 );
- i crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, passano da un ammontare iniziale di euro 16.164.734 ad una consistenza finale di euro 17.767.345 (+ 9,91%);
- le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi passano da una consistenza iniziale di euro 15.782.555 ad una finale di euro 16.795.445 (+6,42%);
- i crediti verso terzi per attività tecnica presentano una consistenza finale pari a euro 8.183.230, con un incremento del 43,56% 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



registrato il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva
Consistenza Iniziale	14.429.883
Consistenza finale	15.030.938
Variazione in %	+4,17%

I debiti verso le imprese riguardanti fatture ricevute al 31/12/2019 e non ancora saldate, risultano i seguenti:

DESCRIZIONE	Debiti a breve verso Imprese
Consistenza Iniziale	7.670.952
Consistenza finale	8.419.831
Variazione in %	+9,76%

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

DESCRIZIONE	Altri debiti
Consistenza Iniziale	40.312.224
Consistenza finale	39.274.921
Variazione in %	-2,57%

Le passività consolidate registrano, invece, il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	110.162.420
Consistenza finale	109.607.249
Variazione in %	-0,50%

Tra le passività consolidate, la voce più significativa è quella relativa alle quote capitali dei mutui in scadenza oltre i cinque anni per euro 100.769.713.

I fondi accantonamento e rischi nel corso del 2019 hanno avuto le seguenti movimentazioni:

	Saldo al 31/12/2018	Decremento	Incremento	Saldo al 31/12/2019	Variazione
Fondo TFR	€ 933.814	€ 376.096	€ 284.703	€ 842.421	-9,79%
Fondo rischi su crediti	€ 4.647.563	€ 6.384	€ 600.000	€ 5.241.179	12,77%
Altri fondi	€ 753.797	€ 0		€ 753.797	0,00%
<b>Totale</b>	<b>€ 6.335.174</b>	<b>€ 382.479</b>	<b>€ 884.703</b>	<b>€ 6.837.397</b>	

Al Fondo rischi su crediti è stato accantonato un importo pari ad euro 600.000,00, di cui euro 87.258,39 quale quota di "competenza fiscale", pari allo 0,50% dei crediti al 31/12/2019, e la differenza quale accantonamento prudenziale a copertura della morosità.

Il Patrimonio Netto al 31/12/2019 risulta costituito come rappresentato nel seguente prospetto e, con riferimento alla sua consistenza al netto dell'utile registrato nell'esercizio in esame (euro 337.511.875), l'azienda riferisce che la quota disponibile ammonta a 9.612.257 euro mentre la quota non disponibile ammonta a Euro 327.899.618:

ORIGINE E NATURA PATRIMONIO NETTO	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Quota non disponibile	Utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti	
					copertura perdite	altro
<b>Capitale</b>						
- Fondo di dotazione	€ 142.582	NO	€ 0	€ 142.582		
<b>Riserve di capitale</b>						
- Fondo manutenzione stabili	€ 1.593.074	SI	€ 1.593.074	€ 0		
- Contributi da Stato e Regione	€ 300.505.172	NO	€ 0	€ 300.505.172		
- Contributi L.R. 10/04 (fondi vendite)	€ 27.251.864	NO	€ 0	€ 27.251.864		
<b>Riserve di utili</b>						
Riserva ordinaria	€ 8.019.183	SI	€ 8.019.183	€ 0	€ 20.805.545	
<b>Totale al 31/12/19</b>	<b>€ 337.511.875</b>		<b>€ 9.612.257</b>	<b>€ 327.899.618</b>	<b>€ 20.805.545</b>	<b>€ 0</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 2019, 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 2019.

Letto, confermato e sottoscritto, ore 16.45.

Il Revisore Unico  
Dr. Luigino Bottini

