

1061751

STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

OGGETTO: Adozione dei seguenti provvedimenti:

- 1) Bilancio Economico di Previsione per l'esercizio 2020 (modifica della versione approvata con Decreto AU n. 32184 del 21/04/2020);
- 2) Piano di Attività 2020-2021-2022 e del relativo Budget triennale (modifica della versione approvata con Decreto AU n. 32184 del 21/04/2020).

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. 231/2011 e delle procedure aziendali in esso contenute.

Il Dirigente

22/6/2020

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 _____

Il Dirigente della Struttura Amministrazione e Gestione

PARERE RICHIESTO AI SENSI DELL'ART. 15 DELLO STATUTO

L'AMMINISTRATORE UNICO
Dott. Ing. Girolamo Cotena

not 11248 del 23/06/2020

APPROVAZIONE DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

- 1) BILANCIO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2020 (modifica della versione approvata con Decreto AU n. 32184 del 21/04/2020);
- 2) PIANO DI ATTIVITA' 2020-2021-2022 E DEL RELATIVO BUDGET TRIENNALE (modifica della versione approvata con Decreto AU n. 32184 del 21/04/2020).

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 dei relativi schemi di bilancio da parte della Giunta regionale, 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 D.lgs 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 ed il relativo "Budget triennale", da approvare contestualmente al Bilancio preventivo annuale.

RITENUTO opportuno, per quanto attiene al summenzionato Piano delle attività 2020 – 2022 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:

- con decreto AU n. 32184 del 21/04/2020 è stato approvato il Bilancio preventivo economico 2020 dell'ARTE di Genova ed il Piano delle attività 2020-2022 con il relativo Budget triennale;
- successivamente all'approvazione del bilancio sono intervenute sostanziali modifiche nel cronoprogramma di vendita del patrimonio L.R. n. 22/2010 che, citando solo quelle che interessano il 2020, consistono nel rinvio al 2021 dell'alienazione dell'ex "Ospedale Arpe" di S. Margherita Ligure e di altri cespiti minori, nonché nell'anticipo al 2020 della vendita dell'ex "Padiglione Barellai" ad Imperia, inizialmente prevista per l'anno successivo;
- pertanto, considerando l'entità delle variazioni che derivano agli assetti contabili previsionali e la circostanza per la quale la Regione Liguria non ha ancora approvato il Bilancio adottato col succitato decreto AU n. 32184/2020, si ritiene opportuno

riapprovare il Preventivo 2020 ed il Piano delle attività 2020-2022 nelle attuali versioni modificate, da inviare, in sostituzione di quelle precedenti, all'Amministrazione regionale per le determinazioni di competenza;

- peraltro, è opportuno rilevare che il presente Bilancio è approvato nelle more di valutare gli impatti economici dell' "emergenza Covid-19" sull'attività aziendale, impatti che – acquisiti i risultati della "Semestrale 2020" - saranno oggetto di un aggiornamento del Preventivo.

PREMESSO altresì che:

- il Bilancio preventivo economico 2020 dell'ARTE di Genova è stato redatto sulla base dei dati forniti dai vari centri di responsabilità individuati nelle Strutture/Uffici aziendali;
- 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, nella versione attuale prevede le risultanze di seguito riportate:

RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 28.304.473,19
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 23.124.076,28
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 5.180.396,91
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 3.724.769,66
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 1.455.627,25
IRAP - IRES	€ 1.385.000,00
UTILE DI ESERCIZIO	€ 70.627,25

PREMESSO, altresì, che:

- con Decreto A.U. n. 32245 del 19 giugno 2020 l'azienda ha approvato il progetto di Bilancio preventivo economico per l'esercizio 2020 ed il progetto di Piano delle Attività 2020-2021-2022, nelle attuali versioni modificate rispetto a quelle iniziali;
- in esito alla verifica effettuata presso il proprio domicilio a causa dell'emergenza sanitaria dovuta al diffondersi del "Covid-19", in data 20 giugno 2020 il Revisore Unico ha espresso parere favorevole all'approvazione dell'attuale versione del Bilancio preventivo e non si è opposto all'ulteriore corso dell'attuale versione del Piano delle attività.

CONSIDERATO che:

- il valore della produzione è previsto ammontare a complessivi euro 28.304.473,19 e comprende le seguenti voci:
 - ✓ i ricavi delle vendite dei cosiddetti "immobili merce" (voce A.1.1) per 5,539 milioni di euro da confrontarsi con la variazione delle rimanenze rappresentata al punto A.2 (- 7,991 milioni di euro circa). Come dettagliato nell'allegato n. 6, mentre le vendite dei box di Via Sertoli e quelle degli immobili realizzati nell' "ex Manifattura

Tabacchi” a Sestri Ponente incidono positivamente sul reddito d’esercizio con ricavi netti, rispettivamente, di circa 21 mila euro e di circa 29 mila euro, per converso le alienazioni del patrimonio L.R. n. 22/10 determinano un componente negativo di reddito di oltre 2,503 milioni di euro;

✓ i ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2) pari a circa 19,211 milioni di euro che, con riferimento alle voci principali, sono così composti:

- canoni di locazione degli alloggi di ERP realizzati con il contributo dello Stato per 7 milioni di euro, che risultano in incremento di circa 119 mila euro rispetto al dato dell’Aggiornamento 2019;
- canoni di locazione degli alloggi di ERP realizzati senza il contributo dello Stato per 450 mila euro, che risultano pressoché allineati al dato dell’esercizio precedente;
- canoni dei locali per circa 2,052 milioni di euro, che risultano in incremento di circa 93 mila euro rispetto al 2019;
- canoni degli alloggi in locazione permanente per 1,043 milioni di euro, che risultano pressoché allineati al dato dell’esercizio precedente;
- canoni degli alloggi in locazione a termine derivanti dall’entrata in reddito di alloggi realizzati nel centro storico cittadino per 23 mila euro circa;
- canoni degli alloggi di edilizia sovvenzionata realizzati con la L. 203/91 per 267 mila euro, anch’essi pressoché allineati al dato dell’esercizio precedente;
- affitti derivanti da unità immobiliari con contratto precario per 105 mila euro che risultano pressoché allineati al dato dello scorso anno;
- canoni di alloggi di libero mercato per 202 mila euro, che risultano in diminuzione di circa 47 mila euro rispetto al 2019;
- corrispettivi derivanti dalla gestione degli alloggi di proprietà comunale in forza della L.R. 10/04 per 1,712 milioni di euro circa che, rispetto al 2019, registrano un incremento di 36 mila euro circa dovuto alla revisione di parte delle convenzioni in essere con un conseguente aumento del compenso di ARTE;
- corrispettivi derivanti dalla gestione dei servizi a rimborso (art. 14 della L.R. n. 10/04) pari a 500 mila euro che registrano un aumento di 471 mila euro rispetto al trascorso esercizio;
- recupero delle spese di attuazione dei Piani vendite per complessivi 650 mila euro: di tale importo, 550 mila euro riguardano le alienazioni effettuate ai sensi della L. 80/14 mentre 100 mila euro riguardano, invece, le vendite dei cosiddetti “immobili di pregio” (con un incremento complessivo di 628 mila euro rispetto all’Aggiornamento 2019);
- recupero dei servizi e delle spese condominiali a carico degli utenti che, considerando cumulativamente tutti i relativi conti, risulta ammontare alla cifra di oltre 5,016 milioni di euro, con decremento di circa 210 mila euro rispetto all’Aggiornamento del passato esercizio.

✓ i ricavi derivanti dall’attività tecnica eseguita per conto proprio (voce A.1.3) per euro 1,061 milioni circa, dettagliati nell’allegato n. 7 al bilancio e nelle relazioni delle competenti Strutture, che risultano in aumento di circa 463 mila euro rispetto al 2019;

✓ i ricavi derivanti dall’attività tecnica per conto terzi (voce A.3) per complessivi 1,118 milioni di euro circa, dettagliati nell’allegato n. 7 al bilancio e nelle relazioni delle

- competenti Strutture, che registrano un aumento di circa 343 mila euro rispetto allo scorso anno;
- ✓ le plusvalenze sulle vendite di immobili patrimoniali di ERP per circa 1,267 milioni di euro (accantonate, unitamente al fondo ERP, alla categoria B.14.1), che risultano in aumento di circa 885 mila euro rispetto al 2019 e 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 1,7 milioni di euro, che risultano in aumento di oltre 1,036 milioni di euro rispetto al dato del 2019 a causa delle maggiori entrate attese dalle alienazioni degli immobili acquisiti dalla ASL 3 nel lontano 2006, con un aumento quantificabile in circa 652 mila euro, e dalle alienazioni delle aree, con un aumento di circa 383 mila euro (si vedano, anche in questo caso, la relazione e l'allegato n. 6 al bilancio);
 - ✓ gli altri ricavi e proventi diversi per 6,391 milioni di euro circa (voce A.5.3) comprendenti, oltre alle poste "ordinarie", anche il contributo di 4,6 milioni di euro stanziato dall'Amministrazione regionale ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 18/15: il confronto col 2019, che evidenzia una diminuzione di oltre 2 milioni di euro, deve tenere conto che, se da un lato il Bilancio dello scorso esercizio ha beneficiato anche del contributo regionale "aggiuntivo" di 3 milioni di euro, non presente nel 2020, dall'altro lato il Bilancio in esame beneficerà di una posta di ricavo di 1,177 milioni di euro derivante dall'eliminazione di un debito nei confronti della "Gestione speciale" ex art. 10 del D.P.R. n. 1036/1972, soppressa dall'art. 32 della L.R. n. 10/2004.
- i "costi della produzione", complessivamente previsti nell'importo di euro 23.124.076,28 comprendono le seguenti voci principali:
- ✓ i "costi per servizi generali" (voce B.7.1) che, registrando un aumento di circa 83 mila euro rispetto all'Aggiornamento 2019, ammontano ad 1,350 milioni di euro circa e riguardano, per citare solo le poste di importo superiore ai 150 mila euro, i compensi dell'Amministratore (euro 173 mila), le spese per l'amministrazione e la manutenzione degli uffici (pari ad euro 299 mila circa, considerando cumulativamente tutti i relativi conti), le spese legali (160 mila euro) ed, infine, le spese per i buoni pasto (205 mila euro);
 - ✓ i "costi per i servizi della gestione immobiliare" (voce B.7.2) che, ammontando a 10,539 milioni di euro circa, risultano in diminuzione di circa 917 mila euro rispetto al 2019. Si citano di seguito solo le voci di importo superiore ai 150 mila euro, che sono:
 - l'assicurazione degli stabili (euro 300 mila), in incremento di 11 mila euro rispetto dato dello scorso anno;
 - le spese condominiali (1,250 milioni di euro), che registrano decremento di 382 mila euro rispetto al 2019;
 - le spese per l'anticipazione dei servizi degli alloggi in autogestione, divise in due diversi conti per distinguere le anticipazioni dovute a morosità degli assegnatari da quelle derivanti dal pagamento di alcune utenze per conto delle cosiddette "autogestioni", pari a complessivi 1,1 milioni di euro, che registrano un decremento di 229 mila euro rispetto al dato del 2019 (pari a 1,329 milioni di euro);

- la voce relativa alle spese di manutenzione del patrimonio di ERP in condominio (446 mila euro circa), che registra un aumento di circa 49 mila euro rispetto allo scorso esercizio;
- le spese di manutenzione del patrimonio di ERP amministrato direttamente dall'azienda relative al contratto di Global service, quantificate in circa 581 mila euro per la cosiddetta "quota fissa" ed in circa 567 mila euro per la cosiddetta "quota variabile", spese che complessivamente registrano un'economia di 144 mila euro rispetto allo scorso anno;
- le spese per la manutenzione dei cosiddetti "servizi non residenziali" (349 mila euro circa), che registrano un incremento di 10 mila euro circa rispetto al 2019 (per il dettaglio degli interventi si veda l'allegato n. 8 e la relazione della competente Struttura);
- le spese per la manutenzione degli alloggi di ERP "extra quota C" (160 mila euro circa), che registrano un aumento di circa 85 mila euro (si veda l'allegato n. 8);
- le spese per la manutenzione degli alloggi in locazione permanente "extra quota C" (245 mila euro circa), che registrano un decremento di circa 37 mila euro (si veda l'allegato n. 8);
- le spese per la manutenzione degli alloggi di libero mercato "extra quota C" (540 mila euro circa), che registrano un incremento di circa 398 mila euro rispetto al trascorso esercizio dovuto, in larga misura, alla necessità di effettuare alcuni interventi in condominio dettagliati nell'allegato n. 8;
- 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 a 3,690 milioni di euro circa, con un decremento di 835 mila euro circa rispetto al 2019 dovuto, almeno in gran parte, alla previsione di contenere i consumi di acqua effettuando alcuni interventi mirati all'eliminazione delle perdite dagli impianti di adduzione ed alla previsione di contenere le spese di riscaldamento a seguito dell'affidamento in concessione della "gestione calore" in esito ad apposite procedure di Partenariato Pubblico Privato (ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs n. 50/2016), le quali prevedono importanti interventi di riqualificazione degli impianti a carico del concessionario;
- ✓ i "costi per servizi dell'attività tecnica" (voce B.7.3), ammontanti ad euro 219 mila circa con un decremento di circa 74 mila euro rispetto al dato 2019;
- ✓ i "costi del personale" (voce B.9), complessivamente previsti in circa 6,034 milioni di euro (dettagliati nell'allegato n. 10 al bilancio e nella relazione della competente Struttura), che registrano un incremento di 158 mila euro circa ascrivibile, in gran parte, al rinnovo del CCNL dei dipendenti;
- ✓ gli "ammortamenti e svalutazioni" (voce B.10) comprendenti l'ammortamento finanziario delle proprietà in diritto di superficie (euro 914 mila) nonché l'ammortamento dei beni materiali ed immateriali (euro 58 mila circa), per un totale complessivo di categoria di euro 972 mila circa;
- ✓ gli "accantonamenti per rischi" (voce B.12) che comprendono l'accantonamento al fondo svalutazione crediti verso locatari, quantificato nell'importo di 150 mila euro, e

l'accantonamento al fondo svalutazione crediti verso gli assegnatari di ERP, pari a 450 mila euro, 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 1,852 milioni di euro circa, che riguardano per circa 584 mila euro l'accantonamento al "Fondo per gli interventi di ERP" di cui alla D.G.R. n. 1652 del 29/12/2011 (si vedano l'allegato n. 4 al bilancio e la relazione della competente Struttura per le modalità di determinazione) e per circa 1,267 milioni di euro l'accantonamento delle plusvalenze delle vendite di ERP di cui alla categoria A.5.1 (comprese quelle derivanti dai cosiddetti "immobili di pregio") 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 circa 1,555 milioni di euro, con un decremento di circa 668 mila euro rispetto allo scorso anno dovuto, almeno in parte, alla consistente diminuzione delle minusvalenze attese dalle vendite effettuate ai sensi della L. 80/14 sulla base del presupposto che, a differenza di quanto accaduto nello scorso esercizio, le alienazioni 2020 si concentreranno sugli immobili siti nell'entroterra, maggiormente redditizi per ARTE rispetto a quelli siti nel contesto cittadino; inoltre, il 2019 ha risentito della minusvalenza derivante dalla vendita dell'immobile di Piazza Raggi pari a circa 477 mila euro che non trova corrispondenza nel bilancio in esame.

EVIDENZIATO, pertanto, che la differenza tra valore e costi della produzione (Risultato operativo) è prevista ammontare a 5.180.396,91 euro.

CONSIDERATO, altresì, che:

- i "proventi finanziari" (euro 24 mila circa), risultano pressoché allineati al dato del 2019;
- gli "oneri finanziari", previsti in complessivi 3,749 milioni di euro circa con una diminuzione di circa 170 mila euro rispetto all'Aggiornamento 2019, comprendono, per citare solo le voci principali:
 - ✓ i costi relativi agli interessi sui mutui a supporto dell'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 che sono previsti ammontare a 3,4 milioni di euro circa, come illustrato nella relazione della competente Struttura e nel prospetto allegato n. 3 al bilancio, configurando una economia di circa 160 mila euro rispetto all'Aggiornamento 2019;
 - ✓ i costi relativi agli interessi sui mutui contratti per far fronte all'attività ordinaria dell'azienda, previsti in complessivi 199 mila euro circa (con una diminuzione di circa 36 mila euro rispetto allo scorso esercizio), per i quali si rimanda, anche in questo caso, all'allegato n. 3 ed alla relazione della competente Struttura.
- pertanto, il risultato prima delle imposte ammonta ad un utile di 1,455 milioni di euro circa e, considerando i costi che si prevede di sostenere per le imposte (1,385 milioni di euro), descritti nello specifico nella relazione della competente Struttura, il risultato d'esercizio dopo le imposte è previsto ammontare ad un utile di 70 mila euro circa.

PRESO ATTO che il raffronto con il Conto consuntivo 2018 determina i risultati di seguito riportati:

	Preventivo 2020		Consuntivo 2018		Differenze	
A TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE		28.304.473,19		27.725.869,21		+ 578.603,98
1.1 RICAVI DELLA VENDITE	5.539.000,00		1.391.600,00		+ 4.147.400,00	
1.2 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	19.211.401,13		19.112.930,69		+ 98.470,44	
1.3 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	1.061.405,96		536.144,09		+ 525.261,87	
1.4 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	6.400,00		0,00		+ 6.400,00	
2 VARIAZIONI DA RM DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-7.991.471,16		-1.363.081,59		- 6.628.389,57	
3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	1.118.517,52		-94.863,00		+ 1.213.380,52	
5.1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	1.267.319,74		414.401,27		+ 852.918,47	
5.2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	1.700.000,00		644.115,25		+ 1.055.884,75	
5.3 ALTRI RICAVI E PROVENTI	6.391.900,00		7.084.622,50		- 692.722,50	
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		23.124.076,28		23.395.030,37		- 270.954,09
6 PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00		0,00		+ 0,00	
7.1 PER SERVIZI GENERALI	1.350.307,00		1.072.831,63		+ 277.475,37	
7.2 PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	10.539.399,03		10.204.003,75		+ 335.395,28	
7.3 PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	219.750,00		192.783,88		+ 26.966,12	
8 PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0,00		48.240,36		- 48.240,36	
9 PER IL PERSONALE	6.034.560,00		5.543.357,91		+ 491.202,09	
10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	972.550,00		949.678,79		+ 22.871,21	
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	1.852.084,74		1.030.092,30		+ 821.992,44	
14.2 ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.555.425,51		3.625.548,75		- 2.070.123,24	
A - B DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE		5.180.396,91		4.330.838,84		+ 849.558,07
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		-3.724.789,86		-3.922.067,93		+ 197.298,27
D RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		0,00		0,00		+ 0,00
A+B+C+D RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		1.455.627,25		408.770,91		+ 1.046.856,34
IRAP - IRES		1.385.000,00		383.651,86		+ 1.001.348,14
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO		70.627,25		25.119,05		+ 45.508,20

CONSIDERATO che da tale raffronto emerge che:

- il valore della produzione dovrebbe aumentare di 2 punti percentuali circa in quanto la consistente variazione negativa determinata dalle minusvalenze attese per il 2020 dalle vendite degli immobili merce (- 2,480 milioni di euro circa, pari alla somma algebrica delle categorie A.1.1 e A.2, che sono ascrivibili, per lo più, al patrimonio L.R. n. 22/10) risulta compensata, almeno in larga misura, dagli incrementi previsti per la maggior parte delle altre categorie che, di seguito, si dettagliano (almeno con riferimento a quelli maggiormente significativi):
 - ✓ la variazione dei ricavi derivanti dagli interventi tecnici eseguiti per conto proprio

- (categoria A.1.3), per i quali è previsto un incremento di circa 525 mila euro (+ 97% circa);
- ✓ la variazione dei ricavi derivanti dagli interventi tecnici eseguiti per conto terzi (categoria A.3), per i quali è previsto un incremento di circa 1,213 milioni di euro (+ 1.279% circa);
- ✓ la variazione delle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di ERP (categoria A.5.1), per le quali è previsto un incremento di 852 mila euro circa (+ 205% circa) ascrivibile, essenzialmente, alla prevista operatività dei Piani vendita degli immobili della L. 80/14 e degli immobili "di pregio", operatività non presente nel 2018;
- ✓ la variazione delle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di libero mercato (categoria A.5.2), per le quali è previsto un incremento di 1,055 milioni di euro circa (+ 163% circa);
- ✓ il decremento degli altri ricavi e proventi (categoria A.5.3) di circa 692 mila euro (- 9,78% circa) in quanto il 2018 ha beneficiato di una voce di ricavo straordinaria derivante dal recupero, a carico dei proventi di vendita L.R. n. 10/04, di una parte degli oneri manutentivi sostenuti nei precedenti esercizi. Per quanto riguarda, invece, i ricavi derivanti dall'eliminazione di debiti, se il 2018 ha beneficiato dell'eliminazione di quello nei confronti di ARTE Servizi (circa 989 mila euro), si prevede che il 2020 benefici dell'eliminazione della posta passiva nei confronti della "Gestione speciale", attualmente soppressa, (circa 1,177 milioni di euro);
- i costi della produzione dovrebbero diminuire di 1,16 punti percentuali circa a causa, essenzialmente, delle seguenti principali dinamiche:
 - ✓ la variazione delle spese per i servizi generali (categoria B.7.1), per le quali è previsto un incremento di 277 mila euro circa (+ 25% circa);
 - ✓ la variazione delle spese per la gestione immobiliare (categoria B.7.2), per le quali è previsto un incremento di 335 mila euro circa (pari al 3% circa);
 - ✓ la variazione prevista alla categoria B.9 riguardante le spese di personale, per le quali è previsto un incremento di circa 491 mila euro (+ 8% circa);
 - ✓ la variazione degli accantonamenti per rischi (categoria B.12), per i quali è previsto un decremento di 128 mila euro circa (- 17% circa);
 - ✓ la variazione degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (categoria B.14.1), per i quali è previsto un incremento di circa 821 mila euro (+ 79% circa), da mettere in relazione, essenzialmente, alla già citata operatività dei Piani vendita degli immobili della L. 80/14 e degli immobili "di pregio";
 - ✓ la variazione degli oneri diversi di gestione (categoria B.14.2), per i quali è previsto un decremento di 2,070 milioni di euro circa (- 57% circa) da mettere in relazione, almeno in larga misura, alla circostanza per la quale il bilancio 2018 ha accolto la svalutazione di 2,5 milioni di euro del credito di 3 milioni di euro vantato dall'azienda nei confronti della ASL Genovese per la mancata valorizzazione del compendio di Quarto;
- di conseguenza, il risultato operativo dovrebbe aumentare di circa 849 mila euro, pari ad un incremento percentuale del 19% circa;
- per effetto delle dinamiche sopra descritte, considerando anche che il previsto miglioramento del saldo negativo della gestione finanziaria di 197 mila euro circa (+

- 5% circa), l'utile prima delle imposte registrerà un aumento di circa 1,046 euro milioni di euro (+ 256% circa);
- il peso dell'imposizione fiscale aumenterà di circa 1,001 milioni di euro (+ 261%) e, pertanto, il risultato d'esercizio registrerà, presumibilmente, un incremento di circa 45 mila euro (+ 181% 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:

1. come già anticipato, nell'esercizio in esame si ipotizza di procedere all'alienazione dell'immobile denominato "Padiglione Barellai" di Costarainera (Imperia) al prezzo di 5,3 milioni di euro, con una previsione di minusvalenze di circa 2,503 milioni di euro;
2. i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono previsti in 80 mila euro;
3. i costi di gestione e quelli relativi alle consulenze amministrative e legali sono quantificati in complessivi 132 mila euro. Peraltro, è necessario considerare che le spese di manutenzione ordinaria e pronto intervento previste nell'esercizio risultano coperte dall'apposito accantonamento effettuato in sede di Consuntivo 2013;
4. secondo quanto già riferito trattando della relativa categoria e come più diffusamente descritto sia nell'allegato n. 3 che nella relazione della competente Struttura, gli oneri finanziari si prevede ammontino a complessivi 3,410 milioni di euro circa (comprese le spese bancarie);
5. il saldo tra ricavi e costi della produzione è atteso negativo per circa 2,555 milioni di euro, cosicché è possibile affermare che la gestione degli immobili in questione dovrebbe diminuire il risultato operativo di tale importo; considerando, poi, anche il peso degli oneri finanziari, si prevede che la gestione complessiva del compendio L.R. n. 22/10 peggiori il risultato d'esercizio di circa 5,966 milioni di euro;
6. avendo sempre a riferimento l'allegato A è, dunque, possibile affermare che, al netto delle poste relative al patrimonio in questione, il risultato operativo previsionale ammonta a circa 7,735 milioni di euro ed il risultato d'esercizio previsionale ammonta ad un utile di circa 6,036 milioni di 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 2020 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. 80/14 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.

RICHIAMATI, inoltre, i seguenti ulteriori allegati costituenti il "Piano delle attività 2020-2021-2022":

1. Relazione sul Piano delle attività;
2. Budget triennale;
3. Mutui In Ammortamento;
4. Fondo per gli Interventi Erp;
5. Gestione Case Comunali;
6. Vendite Arte, vendite L. 80/14 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.

Su proposta della Struttura Amministrazione e Gestione,

DECRETA N. 32250

1. Di approvare il Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2020 e relativi allegati previsti dal vigente Regolamento di contabilità, come richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante del presente decreto.

2. Di stabilire che – anche ai fini di quanto prescritto dall'art. 13, comma 3, della L.R. n. 10/2008 (invio all'Amministrazione regionale per gli adempimenti di sua competenza) – il presente Bilancio deve intendersi sostitutivo di quello approvato con decreto AU n. 32184 del 21/04/2020.
3. Di dare atto che le risultanze complessive di detto bilancio sono sintetizzabili nel risultato operativo previsionale di euro 5.180.396,91 e nell'utile d'esercizio previsionale di euro 70.627,25 al netto delle imposte.
4. Di dare atto, altresì, che - al netto delle poste relative al patrimonio L.R. n. 22/10 dettagliatamente riportate nell'allegato A - il risultato operativo previsionale ammonta a circa 7,735 milioni di euro ed il risultato d'esercizio previsionale ammonta ad un utile di circa 6,036 milioni di euro.

D E C R E T A, altresì

5. Di approvare il "Piano delle attività 2020-2021-2022" e relativi allegati, come richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante del presente decreto.
6. Di stabilire che il presente Piano deve intendersi sostitutivo di quello approvato con decreto AU n. 32184 del 21/04/2020.

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



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



Genova, 23 GIU. 2020

AM/SS

Bilancio Preventivo 2020

Situazione contabile delle poste di bilancio riguardanti il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10.

1) Ricavi di vendita e relativo accantonamento

	Voci di ricavo	Preventivo 2020	Aggiornamento 2019	Differenza
A.1.1	41010103000 Vendita immobili patrimonio L.R. n. 22/10	5.300.000,00	50.000,00	+ 5.250.000,00
A.2	410222301010 Rimanenze patrimonio L.R. 22/10	-7.803.364,51	-43.197,00	- 7.760.167,51
	Totale ricavi di vendita	-2.503.364,51	6.803,00	-2.510.167,51

	Voci di costo	Preventivo 2020	Aggiornamento 2019	Differenza
B.10	52102150000 Accantonamento al fondo deprezzamento patrimonio L.R. n. 22/10	0,00	0,00	0,00
B.14.2	52140508000 Accantonamento proventi L.R. 22/10	0,00	0,00	+ 0,00
	Totale costi	0,00	0,00	0,00

Differenza tra ricavi di vendita e accantonamenti (1)	-2.503.364,51	6.803,00	- 2.510.167,51
--	----------------------	-----------------	-----------------------

2) Ricavi ed oneri di gestione

	Voci di ricavo	Preventivo 2020	Aggiornamento 2019	Differenza
A.1.2	41010201035 Entrate diverse patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	80.000,00	98.000,00	- 18.000,00
A.1.4	41010302045 Recupero costi patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	0,00	0,00	+ 0,00
	Totale ricavi	80.000,00	98.000,00	- 18.000,00

	Voci di costo	Preventivo 2020	Aggiornamento 2019	Differenza
B.7.1	52070110050 Consulenze e spese legali patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	40.000,00	42.000,00	- 2.000,00
B.7.2	52070209000 Costi di gestione e di amministrazione patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	12.000,00	4.000,00	+ 8.000,00
B.14.2	52140507000 IMU patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	80.000,00	82.700,00	- 2.700,00
	Totale costi	132.000,00	128.700,00	+ 3.300,00

Differenza tra ricavi e costi gestionali (2)	-52.000,00	-30.700,00	- 21.300,00
---	-------------------	-------------------	--------------------

3) Proventi e Oneri finanziari

	Voci di ricavo	Preventivo 2020	Aggiornamento 2019	Differenza
C	43160404050 Recupero interessi e spese bancarie su anticipazioni patrimonio L.R. 22/10	0,00	0,00	+ 0,00
	Totale ricavi	0,00	0,00	+ 0,00

	Voci di costo	Preventivo 2020	Aggiornamento 2019	Differenza
C	53170302150 Spese bancarie patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	0,00	0,00	+ 0,00
C	53170302160 Spese bancarie mutui L.R. n. 22/10	10.000,00	0,00	+ 10.000,00
C	53170307000 Interessi su anticipazioni di cassa patrimonio L.R. 22/10	0,00	0,00	+ 0,00
C	53170402000 Q.I. su mutuo acquisto patrimonio L.R. n. 22/10	3.400.780,50	3.561.578,40	- 160.797,90
	Totale costi	3.410.780,50	3.561.578,40	-150.797,90

Differenza (3)	-3.410.780,50	-3.561.578,40	+ 150.797,90
-----------------------	----------------------	----------------------	---------------------

SALDO A CARICO DEL RISULTATO OPERATIVO (DIFFERENZE 1+2)	-2.555.364,51	-23.897,00	-2.531.467,51
--	----------------------	-------------------	----------------------

SALDO A CARICO DELLA GESTIONE FINANZIARIA (DIFFERENZA 3)	-3.410.780,50	-3.561.578,40	150.797,90
---	----------------------	----------------------	-------------------

SALDO A CARICO DELL'UTILE D'ESERCIZIO (DIFFERENZE 1+2+3)	-5.966.145,01	-3.585.475,40	-2.380.669,61
---	----------------------	----------------------	----------------------

VALORE DELLA PRODUZIONE SENZA POSTE L.R. N. 22/10	7.735.761,42	5.407.834,68	+2.327.926,74
--	---------------------	---------------------	----------------------

GESTIONE FINANZIARIA SENZA POSTE L.R. N. 22/10	-313.989,16	-331.179,64	+17.190,48
---	--------------------	--------------------	-------------------

RISULTATO D'ESERCIZIO SENZA POSTE L.R. N. 22/10	6.036.772,26	3.659.518,16	+2.377.254,10
--	---------------------	---------------------	----------------------