

PIANO DELLE ATTIVITA' ESERCIZI 2020 – 2021 - 2022

(allegato n. 8)

Relazione del Revisore Unico dei Conti

(VERSIONE MODIFICATA)



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 2020
dell'ARTE della Provincia di GENOVA

Presa d'atto dell'avvenuta redazione del
Piano delle attività 2020 – 2021 – 2022

(versioni che modificano quelle approvate con Decreto AU n. 32184 del 21/04/2020)

In data 20 giugno 2020, alle ore 08.15, il Revisore Unico, Dott. Luigino Bottini, esamina il progetto di Bilancio preventivo economico dell'esercizio 2020 approvato con Decreto A.U. n. 32245 del 19/06/2020, nella versione che modifica quella iniziale, approvata con Decreto A.U. n. 32184 del 21 aprile 2020.

Preso atto della volontà di ARTE Genova di approvare un documento che modifica il Preventivo approvato in precedenza limitatamente ad alcune voci, il Revisore - in considerazione dell'intervenuta emergenza sanitaria dovuta al Covid-19 e delle conseguenti ricadute economiche - deve preliminarmente raccomandare all'azienda di predisporre al più presto un aggiornamento di bilancio nel quale, tenendo conto dei probabili effetti negativi registrati nella prima parte del 2020, venga rivisto l'assetto previsionale di tutte le voci di entrata e di uscita dell'esercizio in questione.

Il Conto economico del bilancio 2020, nell'attuale versione, presenta le seguenti previsioni complessive:

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

Il Revisore prende atto, preliminarmente all'esame delle poste "ordinarie" del bilancio, che anche nell'attuale versione il Preventivo 2020 risulta fortemente influenzato dalle poste riguardanti il patrimonio L.R. n. 22/2010, come accaduto negli esercizi precedenti.

Più nello specifico, l'assetto previsionale delle poste riguardanti il patrimonio L.R. n. 22/2010 dichiarato dall'azienda è quello di seguito riportato:

- i ricavi di vendita degli immobili in questione sono previsti in 5,3 milioni di euro circa con minusvalenze per circa 2,503 milioni di euro;
- i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono previsti in 80 mila euro;
- i costi di gestione nonché quelli relativi alle consulenze amministrative e legali sono quantificati in complessivi 132 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 sono stimati in complessivi 3,410 milioni di euro circa e riguardano la linea di credito attivata a partire dal mese di dicembre 2017 sotto forma di tre mutui ipotecari.

A tale proposito si rileva, ancora una volta, che le previsioni di vendita 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, già oggi insufficienti al rimborso del debito, si dovessero ulteriormente ridurre. In tal senso, auspica la revisione dello specifico Piano industriale, tanto più se l'azienda, come espresso nei documenti di bilancio, intende rinegoziare le condizioni economiche dell'indebitamento.

Il confronto con l'Aggiornamento 2019 evidenzia una diminuzione del valore della produzione di circa 757 mila euro dovuta essenzialmente alle seguenti principali variazioni:

- ⤴ l'incremento dei ricavi delle vendite degli alloggi "merce" (voce A.1.1), pari a 5,182 milioni di euro, dovuto alla previsione di alienare uno dei cespiti di maggior valore tra quelli appartenenti al patrimonio L.R. n. 22/10. Peraltro, tale incremento va confrontato con la diminuzione prevista alla voce A.2 relativa alla variazione delle rimanenze (- 7,725 milioni di euro circa), per ottenere un aumento delle minusvalenze rispetto al 2019 di oltre 2,543 milioni di euro;
- ⤴ l'incremento dei ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2), pari a circa 1,110 milioni di euro, che l'azienda mette in relazione, almeno in gran parte, all'aumento dei corrispettivi per le gestione dei condomini ed all'aumento dei ricavi a copertura degli oneri di attuazione dei Piani vendita;
- ⤴ l'incremento previsto alla voce relativa ai compensi per l'attività tecnica svolta per conto proprio (voce A.1.3) per circa 463 mila euro;
- ⤴ l'incremento previsto alla voce relativa ai compensi per l'attività tecnica svolta per conto terzi (voce A.3) per circa 343 mila euro;
- ⤴ l'aumento delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili patrimoniali di ERP (categoria A.5.1) per circa 885 mila euro che, tuttavia, non influisce sull'equilibrio economico essendo le plusvalenze in questione interamente destinate all'investimento: peraltro, l'azienda ascrive tale aumento alla piena operatività del nuovo Piano vendite redatto ai sensi della L. 80/14 che, peraltro, dovrebbe causare anche il conseguimento di minusvalenze per 73 mila euro circa rappresentate alla categoria B.14.2 (in diminuzione di 248 mila euro rispetto a quello dello scorso esercizio);
- ⤴ l'aumento delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili patrimoniali di libero mercato (categoria A.5.2) per circa 1,036 milioni di euro;
- ⤴ il decremento previsto alla voce relativa agli "Altri ricavi e proventi diversi" (A.5.3) per circa 2,052 milioni di euro dovuto, essenzialmente, alla mancanza del contributo straordinario di 3 milioni di euro stanziato per lo scorso esercizio, mancanza che risulta parzialmente compensata dalla previsione di eliminare un debito di 1,177 milioni di euro nei confronti della "Gestione speciale" ex art. 10 del D.P.R. n. 1036/1972, attualmente soppressa dall'art. 32 della L.R. n. 10/2004.

I costi della produzione, invece, sono previsti in diminuzione di circa 553 mila euro quale risultato delle seguenti principali variazioni:

- ⤴ l'incremento dei "costi per servizi generali" (voce B.7.1) per circa 83 mila euro;
- ⤴ il decremento di circa 917 mila euro dei servizi della gestione immobiliare (B.7.2) dovuto, essenzialmente, al contenimento delle spese condominiali (- 382 mila euro rispetto al 2019), delle spese

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

per l'anticipazione dei servizi degli alloggi in autogestione (- 229 mila euro) e delle spese per i servizi a rimborso degli alloggi di ERP (- 835 mila euro circa, considerando cumulativamente tutti i relativi conti); peraltro, l'azienda segnala che a tale andamento si opporrà, almeno parzialmente e citando solo quello più consistente, l'incremento di circa 398 mila euro delle spese per la manutenzione degli alloggi di libero mercato;

- ▲ il decremento dei costi per servizi dell'attività tecnica (B.7.3) per circa 74 mila euro;
- ▲ l'incremento dei costi del personale (voce B.9) per 158 mila euro circa che l'azienda mette in relazione, in gran parte, al rinnovo del CCNL del personale dipendente;
- ▲ l'incremento di circa 865 mila euro alla categoria relativa all'accantonamento dei fondi ERP (voce B.14.1) dovuto all'operatività del Piano di vendita della L. 80/2014 e del Piano vendita degli alloggi "di pregio", come riportato a proposito dei ricavi;
- ▲ la diminuzione degli "altri oneri diversi di gestione" (categoria B.14.2) per circa 668 mila euro dovuto, per la maggior parte, al decremento delle minusvalenze che l'azienda prevede di conseguire sia sulle vendite L. 80/2014 che su quelle di libero mercato.

Complessivamente, dunque, l'azienda prevede che il reddito operativo diminuisca di circa 203 mila euro rispetto all'Aggiornamento 2019, assestandosi sull'importo di circa 5,180 milioni di euro; la gestione finanziaria, dal canto suo, dovrebbe diminuire il proprio saldo negativo di circa 167 mila euro, mentre il risultato prima delle imposte dovrebbe ammontare a 1,455 milioni di euro circa, con una diminuzione di circa 35 mila euro rispetto al dato dell'anno scorso; le imposte dovrebbero diminuire di 32 mila euro cosicché il risultato d'esercizio è previsto in calo di soli 3 mila euro circa rispetto a quello atteso per l'anno precedente, assestandosi su un utile di circa 70 mila euro.

Il confronto con l'ultimo Consuntivo approvato, quello relativo all'esercizio 2018, riportato in calce alla presente relazione, evidenzia invece le differenze di seguito dettagliate.

Il valore della produzione registra un aumento di circa 578 mila euro (+ 2% circa) che l'azienda mette in relazione, essenzialmente, alle seguenti variazioni: l'incremento dei ricavi della gestione immobiliare per circa 98 mila euro (+ 0,52%); l'incremento dei ricavi derivanti dall'attività tecnica svolta per conto proprio per circa 525 mila euro (+ 97% circa); l'incremento dei ricavi derivanti dall'attività per conto di terzi per circa 1,213 milioni di euro circa (+ 1.279% circa); l'incremento delle plusvalenze di immobili patrimoniali di ERP per circa 852 mila euro (+ 205% circa); l'incremento delle plusvalenze di immobili patrimoniali di libero mercato per circa 1,055 milioni di euro (+ 163% circa). Peraltro, a tali variazioni in aumento si oppongono quelle di segno contrario di seguito elencate: innanzitutto, l'incremento delle minusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili merce che aumentano di circa 2,480 milioni di euro (somma algebrica delle variazioni della categoria A.1.1 e delle categoria A.2) a causa, essenzialmente, delle minusvalenze attese dalle vendite del patrimonio L.R. n. 22/10; in secondo luogo, la variazione in diminuzione degli altri ricavi e proventi per circa 692 mila euro (- 9% circa).

I costi della produzione risultano, invece, maggiormente allineati a quelli dell'esercizio 2018, con una diminuzione di 270 mila euro circa (- 1% circa): in tal senso, al previsto aumento dei costi per servizi generali (B.7.1), pari a 277 mila euro circa (+ 25% circa), a quello dei costi per servizi della gestione immobiliare (B.7.2), pari a 335 mila euro (+ 3% circa), a quello dei costi del personale (B.9), pari a 491 mila euro circa (+ 8% circa) ed, infine, a quello degli accantonamenti dei f.di ERP, pari a 821 mila euro circa (+ 79% circa), si contrappongono le diminuzioni previste alla categoria degli accantonamenti per rischi (B.12), pari a 128 mila euro circa (- 17% circa), e, soprattutto, quella degli oneri diversi di gestione (B.14.2), pari a 2,070 milioni di euro circa (- 57% circa), dovuta alla circostanza che il Bilancio 2018

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

aveva dovuto contabilizzare la perdita sul credito che l'azienda vantava nei confronti della ASL 3 Genovese per l'indennizzo relativo alla mancata valorizzazione del compendio di Genova Quarto.

Il Risultato operativo è, pertanto, previsto in aumento di circa 849 mila euro (+ 19% circa), mentre la gestione finanziaria registra un miglioramento del suo saldo negativo di circa 197 mila euro (+ 5% circa), cosicché il Risultato prima delle imposte aumenta di circa 1,046 milioni di euro (+ 256% circa); il peso dell'imposizione fiscale è previsto in aumento di circa 1,001 milioni di euro (+ 261% circa) ed il risultato d'esercizio è previsto in aumento di circa 45 mila euro (+ 181% circa).

Di seguito si riporta lo schema di confronto tra il Conto economico previsionale 2020 e quello del Consuntivo 2018.

	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 VENDITA	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 RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMI E FINITI	-7.991.471,16	-1.363.091,59	-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	-3.724.769,66	-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

A margine dell'esame del presente Preventivo, il Revisore ritiene opportuno ribadire le seguenti considerazioni già effettuate in precedenza: la prima, di carattere generale, riguarda la necessità di ridurre i tempi di approvazione del Bilancio che rischiano di non essere compatibili con un efficace controllo della spesa; la seconda considerazione riguarda, invece, l'operazione immobiliare effettuata ai sensi

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

della L.R. n. 22/10 ed, in particolare, la necessità che l'azienda proceda all'individuazione ed alla conseguente rimozione di eventuali elementi ostativi che siano tuttora di intralcio all'alienazione di alcuni cespiti: ci si riferisce, soprattutto, ai casi nei quali lo stato manutentivo degli immobili ovvero la mancanza di progetti di recupero sufficientemente definiti possano ridurre sensibilmente l'appetibilità dei cespiti sul mercato immobiliare. A questo si aggiunga che, spesso, gli strumenti urbanistici adottati dai Comuni ove sono ubicati gli immobili non favoriscono le destinazioni d'uso commerciali e residenziali, impedendo, di fatto, la valorizzazione degli stessi cespiti, valorizzazione il cui controvalore, peraltro, ARTE ha a suo tempo corrisposto all'Amministrazione regionale.

IL REVISORE UNICO:

- tutto quanto sopraddeito ed avuto riguardo soprattutto alle raccomandazioni sopra esposte;
- 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 2020, nell'attuale versione riformulata rispetto a quella approvata con Decreto A.U. n. 32184 del 21 aprile 2020.

Inoltre, esaminato anche il Piano delle attività per il triennio 2020-2022, nell'attuale versione riformulata rispetto a quella approvata col succitato Decreto A.U. n. 32184/20, il cui progetto è stato approvato contestualmente al Preventivo 2020, non si oppone all'ulteriore corso del Piano.

Infine, come già detto nelle premesse del presente parere, in considerazione dell'intervenuta emergenza sanitaria dovuta al Covid-19 e delle conseguenti ricadute economiche, raccomanda all'azienda di predisporre al più presto un aggiornamento di bilancio.

La riunione si conclude alle ore 15.45.

Chiavari, 20 giugno 2020.

Dott. Luigino Bottini



