

PIANO DELLE ATTIVITA’ ESERCIZI 2021 – 2022 - 2023

(allegato n. 18)

Relazione del Revisore Unico dei Conti

Relazione del Revisore Unico dei Conti
al Bilancio Preventivo 2021
dell'ARTE della Provincia di GENOVA

Presa d'atto dell'avvenuta redazione del
Piano delle Attività 2021 – 2022 – 2023

In data 16 aprile 2021, con inizio alle ore 8 e minuti 5, il Dott. Luigino Bottini esamina dal suo domicilio, a causa dell'emergenza sanitaria dovuta al Covid-19, il progetto di Bilancio preventivo economico dell'esercizio 2021, approvato dall'azienda con Decreto A.U. n. 157 del 14/04/2021.

Il Conto economico del bilancio 2021, presenta le seguenti previsioni complessive:

RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 25.763.919,55
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 21.818.110,39
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 3.945.809,16
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 2.517.030,02
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 1.428.779,14
IRAP - IRES	€ 1.389.000,00
UTILE DI ESERCIZIO	€ 39.779,14

Il Revisore prende atto, preliminarmente all'esame delle poste "ordinarie" del bilancio, che il Preventivo 2021 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 12,335 milioni di euro circa con minusvalenze per circa 3,766 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 174 mila euro;
- gli oneri derivanti dall'indebitamento contratto per finanziare l'operazione sono stimati in complessivi 2,287 milioni di euro circa sulla base dell'ipotesi che lo spread sul tasso di interesse venga ridotto dal 3,25% al 2,25% con effetto retroattivo a partire dal 1° gennaio, ipotesi sulla quale il revisore si riserva di effettuare le considerazioni riportate alla fine della presente relazione.

A proposito delle previsioni di vendita rileva, ancora una volta, che le stesse 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.

Peraltro, il Revisore deve prendere favorevolmente atto della circostanza che a dicembre '20 l'azienda è riuscita a rinegoziare le condizioni di rimborso del prestito, ottenendo una proroga di un anno del periodo di pre-ammortamento ed una riduzione della quota in conto capitale da versare durante il periodo di ammortamento attraverso l'introduzione di un cosiddetto "balloon finale".



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

Il confronto con il Preventivo 2020 evidenzia una diminuzione del valore della produzione di circa 2,540 milioni di euro dovuta essenzialmente alle seguenti principali variazioni:

- ▲ l'incremento dei ricavi delle vendite degli alloggi "merce" (voce A.1.1), pari a 7,013 milioni di euro circa, dovuto alla previsione di alienare una serie di cespiti 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 (- 8,275 milioni di euro circa), per ottenere un aumento delle minusvalenze rispetto al 2020 di oltre 1,263 milioni di euro;
- ▲ il decremento dei ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2), pari a circa 856 mila euro, che l'azienda mette in relazione, almeno in gran parte, alla diminuzione dei canoni dei locali, alla diminuzione dei corrispettivi di gestione degli immobili del Comune di Genova ed, infine, alla diminuzione dei ricavi derivanti dal recupero delle spese di attuazione dei piani di vendita;
- ▲ il decremento previsto alla voce relativa ai compensi per l'attività tecnica svolta per conto proprio (voce A.1.3) per circa 518 mila euro;
- ▲ il decremento previsto alla voce relativa ai compensi per l'attività tecnica svolta per conto terzi (voce A.3) per circa 273 mila euro;
- ▲ la diminuzione delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili patrimoniali di ERP (categoria A.5.1) per circa 429 mila euro che, tuttavia, non influisce sull'equilibrio economico essendo le plusvalenze in questione interamente destinate all'investimento;
- ▲ il decremento delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili patrimoniali di libero mercato (categoria A.5.2) per 1,092 milioni di euro;
- ▲ l'aumento previsto alla voce relativa agli "Altri ricavi e proventi diversi" (A.5.3) per circa 1,893 milioni di euro dovuto, essenzialmente, alla presenza di alcune poste straordinarie, in gran parte ascrivibili alla chiusura del contenzioso col Comune di Genova.

I costi della produzione, invece, sono previsti in diminuzione di circa 1,305 milioni di euro quale risultato delle seguenti principali variazioni:

- ▲ la diminuzione dei "costi per servizi generali" (voce B.7.1) per circa 73 mila euro;
- ▲ il decremento di circa 307 mila euro dei servizi della gestione immobiliare (B.7.2) dovuto, essenzialmente, al contenimento delle spese per l'anticipazione dei servizi per conto delle autogestioni (- 200 mila euro), delle spese di attuazione dei piani vendita (- 112 mila euro), di alcune voci relative alla manutenzione (- 123 mila euro per i cosiddetti "servizi non residenziali" e - 230 mila circa per gli stabili di libero mercato) nonché delle spese di gestione delle centrali termiche; peraltro, l'azienda segnala che a tale andamento si opporranno una serie di incrementi tra i quali, citando solo il più consistente, vi è quello di circa 351 mila euro riguardante le spese per l'anticipazione dei servizi degli assegnatari morosi nei confronti delle amministrazioni condominiali;
- ▲ l'incremento dei costi per servizi dell'attività tecnica (B.7.3) per circa 31 mila euro;
- ▲ la diminuzione dei costi del personale (voce B.9) per 286 mila euro circa;
- ▲ la diminuzione degli accantonamenti per rischi di 100 mila euro;
- ▲ la diminuzione di circa 432 mila euro prevista alla categoria relativa all'accantonamento dei fondi ERP (voce B.14.1) dovuto all'attesa diminuzione delle plusvalenze derivanti dalle vendite;
- ▲ la diminuzione degli "altri oneri diversi di gestione" (categoria B.14.2) per circa 137 mila euro dovuto al decremento di alcuni voci di costo quali quella relativa alle "altre imposte e tasse" (- 58 mila euro) e quella relativa alle vertenze legali (- 69 mila euro).



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

Complessivamente, dunque, l'azienda prevede che il reddito operativo diminuisca di circa 1,234 milioni di euro rispetto al Preventivo 2020, assestandosi sull'importo di circa 3,945 milioni di euro; la gestione finanziaria, dal canto suo, dovrebbe diminuire il proprio saldo negativo di circa 1,207 milioni di euro mentre il risultato prima delle imposte dovrebbe ammontare a 1,428 milioni di euro circa, con una diminuzione di circa 26 mila euro rispetto al dato dell'anno scorso; le imposte dovrebbero diminuire leggermente cosicché il risultato d'esercizio è previsto in calo di soli 30 mila euro circa rispetto a quello atteso per l'anno precedente e si dovrebbe assestare su un utile di 39 mila euro circa.

Il confronto con l'ultimo Consuntivo approvato, quello relativo all'esercizio 2019, riportato in calce alla presente relazione, evidenzia invece le differenze di seguito dettagliate.

Il valore della produzione registra una diminuzione di circa 3,055 milioni di euro (- 10% circa) che l'azienda mette in relazione, innanzitutto, all'incremento delle minusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili merce che aumentano di circa 3,806 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. Le altre variazioni significative sono le seguenti: l'incremento dei ricavi della gestione immobiliare per circa 224 mila euro (+ 1% circa); la diminuzione dei ricavi derivanti dall'attività tecnica svolta per conto proprio per circa 75 mila euro (- 12% circa); l'incremento dei ricavi derivanti dall'attività per conto di terzi per circa 346 mila euro (+ 69% circa); l'incremento delle plusvalenze di immobili patrimoniali di ERP per circa 451 mila euro (+ 116% circa); il decremento delle plusvalenze di immobili patrimoniali di libero mercato per circa 55 mila euro (- 8% circa); infine, il decremento degli altri ricavi e proventi per circa 124 mila euro (- 1% circa).

I costi della produzione registrano, invece, una diminuzione di 1,665 milioni di euro circa (- 7% circa) dovuta alle seguenti principali variazioni: la diminuzione dei costi per servizi della gestione immobiliare per circa 991 mila euro (- 8% circa); la diminuzione dei costi del personale per circa 85 mila euro (-1% circa); la diminuzione dell'accantonamento per rischi per 100 mila euro (- 16% circa); l'incremento degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP per circa 416 mila euro (+ 41% circa); infine, la diminuzione degli oneri diversi di gestione per circa 934 mila euro (- 39% circa).

Il Risultato operativo è, pertanto, previsto in diminuzione di circa 1,389 milioni di euro (- 26% circa), mentre la gestione finanziaria registra un miglioramento del suo saldo negativo di oltre 1,365 milioni di euro (+ 35% circa), cosicché il risultato prima delle imposte diminuisce di soli 24 mila euro circa (-1% circa); il peso dell'imposizione fiscale è previsto in diminuzione di circa 28 mila euro (-1% circa) ed il risultato d'esercizio è previsto in aumento di circa 3 mila euro (+ 10% circa).

Di seguito si riporta lo schema di confronto tra il Conto economico previsionale 2021 e quello del Consuntivo 2019.



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

	Preventivo 2021	Consuntivo 2019	Differenze
A TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE	25.763.919,55	28.819.199,37	- 3.055.279,82
1.1 RICAVI DELLA VENDITE	12.552.200,00	357.000,00	+ 12.195.200,00
1.2 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.354.660,00	18.129.867,44	+ 224.792,56
1.3 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	543.141,17	618.541,22	- 75.400,05
1.4 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	4.800,00	20.660,00	- 15.860,00
2 VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-16.267.249,68	-265.596,76	- 16.001.652,92
3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	845.118,06	498.566,67	+ 346.551,39
5.1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	838.000,00	386.277,05	+ 451.722,95
5.2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	608.000,00	663.636,72	- 55.636,72
5.3 ALTRI RICAVI E PROVENTI	8.285.250,00	8.410.247,03	- 124.997,03
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	21.818.110,39	23.483.788,90	- 1.665.678,51
6 PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
7.1 PER SERVIZI GENERALI	1.276.750,00	1.237.704,32	+ 39.045,68
7.2 PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	10.231.770,39	11.223.436,35	- 991.665,96
7.3 PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	251.000,00	280.252,20	- 29.252,20
8 PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0,00	0,00	+ 0,00
9 PER IL PERSONALE	5.748.125,00	5.833.140,02	- 85.015,02
10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	972.550,00	954.035,93	+ 18.514,07
11 VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI	500.000,00	600.000,00	- 100.000,00
14.1 ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	1.419.765,00	1.002.925,31	+ 416.839,69
14.2 ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.418.150,00	2.352.294,77	- 934.144,77
A - B DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	3.945.809,16	5.335.410,47	- 1.389.601,31
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-2.517.030,02	-3.882.192,82	+ 1.365.162,80
D RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0,00	0,00	+ 0,00
A-B+C+D RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.428.779,14	1.453.217,65	- 24.438,51
IRAP - IRES	1.389.000,00	1.417.136,48	- 28.136,48
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	39.779,14	36.081,17	+ 3.697,97

Infine, con riferimento alla prevista riduzione di 1 punto percentuale dello spread sul tasso di interesse che scontano i tre mutui a supporto dell'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010, il Revisore deve rilevare che, ad oggi, Banca Carige s.p.a. non ha ancora formalmente accordato tale riduzione: pertanto, partendo dal presupposto che il mancato avveramento della previsione porterebbe ad un consistente aumento degli oneri finanziari, raccomanda fortemente all'azienda di continuare l'interlocuzione con la Banca al fine di pervenire al più presto al raggiungimento dell'accordo nei termini ipotizzati.

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;

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

- 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 2021, il cui progetto è stato approvato con Decreto A.U. n. 157 del 14/04/2021.

Inoltre, esaminato anche il Piano delle attività per il triennio 2021-2023, il cui progetto è stato approvato contestualmente a quello del Preventivo 2021,

non si oppone all'ulteriore corso del Piano.

L'esame si conclude alle ore 19 e minuti venti.

Dott. Luigino Bottini

Chiavari, 16 aprile 2021.

