

PIANO DELLE ATTIVITA' ESERCIZI 2022 – 2023 - 2024

(allegato n. 18)

Relazione del Revisore Unico dei Conti

Relazione del Revisore Unico dei Conti
al Bilancio Preventivo 2022
dell'ARTE della Provincia di GENOVA

Presenza d'atto dell'avvenuta redazione del
Piano delle Attività 2022 – 2023 – 2024

In data 7 aprile 2022, con inizio alle ore 9,00, il Dott. Luigino Bottini esamina il progetto di Bilancio preventivo economico dell'esercizio 2022, approvato dall'azienda con Decreto A.U. n. 140 del 6 aprile 2022.

Il Conto economico 2022 presenta le seguenti previsioni complessive:

| | |
|---|-----------------------|
| RICAVI DELLA PRODUZIONE | € 31.152.912,22 |
| COSTI DELLA PRODUZIONE | € 27.849.789,23 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE | € 3.303.122,98 |
| PROVENTI ED ONERI FINANZIARI | -€ 1.833.930,73 |
| RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | € 0,00 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | € 1.469.192,25 |
| IRAP - IRES | € 1.323.400,00 |
| UTILE DI ESERCIZIO | € 145.792,25 |

Preliminarmente all'esame del bilancio, il Revisore prende atto che – secondo le previsioni formulate dall'azienda - anche l'esercizio 2022 continuerà ad essere significativamente influenzato dalle poste riguardanti il patrimonio L.R. n. 22/2010.

Più nello specifico, l'assetto previsionale di tali poste è quello di seguito riportato:

- i ricavi di vendita degli immobili in questione sono previsti in 3,365 milioni di euro con minusvalenze per circa 1,123 milioni di euro;
- i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono previsti in 53 mila euro circa;
- i costi di gestione nonché quelli relativi alle consulenze amministrative e legali sono quantificati in complessivi 159 mila euro circa;
- gli oneri derivanti dall'indebitamento contratto per finanziare l'operazione sono stimati in complessivi 1,634 milioni di euro circa sulla base dell'ipotesi che lo spread sul tasso di interesse venga ridotto dal 3,25% al 2,00% per l'intero esercizio, ipotesi sulla quale il revisore si riserva di effettuare le considerazioni riportate alla fine della presente relazione dal momento che, allo stato, la riduzione è stata accordata solo per il primo semestre 2022.

A proposito delle previsioni di vendita, il Revisore - pur prendendo favorevolmente atto dei consistenti volumi di vendita realizzati nel 2021 - raccomanda comunque che le stesse siano improntate alla massima prudenza allo scopo di valutare attentamente le procedure da attuare nell'eventualità che i volumi di vendita, già oggi insufficienti al rimborso del debito, si dovessero ulteriormente ridurre.

Il confronto con il Preventivo 2021 evidenzia un aumento del valore della produzione di circa 5,388 milioni di euro dovuta essenzialmente alle seguenti principali variazioni:

- ▲ il decremento dei ricavi delle vendite degli alloggi "merce" (voce A.1.1), pari a 8,901 milioni di euro circa, dovuto essenzialmente alla riduzione degli introiti provenienti dalle alienazioni dei cespiti

appartenenti al patrimonio L.R. n. 22/10. Peraltro, tale incremento va confrontato con quello previsto alla voce A.2 relativo alla variazione delle rimanenze (+ 11,554 milioni di euro circa), per ottenere una riduzione delle minusvalenze rispetto a quelle previste nel 2021 di oltre 2,652 milioni di euro;

- ▲ l'incremento dei ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2), pari a circa 945 mila euro, che l'azienda mette in relazione, almeno in gran parte, all'aumento dei canoni degli alloggi di ERP (+ 207 mila euro), all'aumento dei ricavi derivanti dal recupero delle spese di attuazione dei piani di vendita (+ 654 mila euro circa) ed a quello dei ricavi derivanti dal recupero dei servizi a rimborso sempre degli immobili di ERP (+ 239 mila euro circa);
- ▲ l'incremento previsto alla voce relativa ai compensi per l'attività tecnica svolta per conto proprio (voce A.1.3) per circa 1,502 milioni di euro che - secondo quanto riferisce l'azienda - è ascrivibile, tra l'altro, alle spese tecniche riconosciute dal Comune di Genova per gli interventi di riqualificazione energetica col cosiddetto "Superbonus al 110%" sul suo patrimonio di ERP;
- ▲ il decremento previsto alla voce relativa ai compensi per l'attività tecnica svolta per conto terzi (voce A.3) per circa 331 mila euro;
- ▲ l'incremento delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili patrimoniali di ERP (categoria A.5.1) per 3,710 milioni di euro, che l'azienda mette in relazione all'avvio del nuovo Piano vendita L.R. n. 10/2004; peraltro, tale incremento non influisce sull'equilibrio economico dal momento che le plusvalenze in questione sono interamente accantonate alla voce B.14.1, essendo destinate all'investimento;
- ▲ l'incremento delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili patrimoniali di libero mercato (categoria A.5.2) per 109 mila euro circa;
- ▲ il decremento previsto alla voce relativa agli "Altri ricavi e proventi diversi" (A.5.3) per circa 3,194 milioni di euro dovuto, essenzialmente, al fatto che nel 2021 erano presenti alcune poste straordinarie, in gran parte ascrivibili alla chiusura del contenzioso col Comune di Genova.

I costi della produzione sono previsti anch'essi in aumento, con una variazione di circa 6,031 milioni di euro, a causa delle seguenti principali dinamiche:

- ▲ l'incremento di circa 898 mila euro dei servizi della gestione immobiliare (B.7.2) dovuto, essenzialmente, all'aumento delle spese per l'anticipazione dei servizi per conto degli assegnatari (+ 107 mila euro circa), all'aumento di alcune voci relative alla manutenzione (+ 69 mila euro per quella degli stabili di ERP in condominio, + 196 mila euro circa per quella effettuata dal global service manutentivo sugli alloggi di ERP, + 45 mila euro circa per quella relativa ai servizi non residenziali e + 220 mila euro circa per quella degli stabili in condominio "extra quota C") ed, infine, all'aumento di alcune voci relative ai servizi (+ 252 mila euro circa per l'acqua potabile, + 313 mila euro circa per l'illuminazione delle parti comuni, + 53 mila euro circa per la pulizia delle parti comuni e + 121 mila euro circa per gli interventi all'interno degli alloggi); peraltro, l'azienda segnala che a tale andamento si opporranno una serie di decrementi tra i quali, citando solo i più consistenti, quello delle spese anticipate per conto delle autogestioni (- 113 mila euro circa), quello delle spese manutentive "extra quota C" degli alloggi di locazione permanente (- 230 mila euro circa) e quello delle spese per le utenze degli alloggi in locazione permanente (- 41 mila euro circa);
- ▲ l'incremento dei costi per servizi dell'attività tecnica (B.7.3) per circa 53 mila euro;
- ▲ l'aumento degli accantonamenti per rischi (B.12) di 500 mila euro;

- ▲ l'aumento di circa 3,632 milioni di euro previsto alla categoria relativa all'accantonamento dei fondi ERP (voce B.14.1) dovuto all'atteso aumento delle plusvalenze derivanti dalle vendite, come già riferito;
- ▲ l'aumento degli "altri oneri diversi di gestione" (categoria B.14.2) per circa 935 mila euro dovuto all'incremento di alcuni voci di costo quali quella relativa alle "altre imposte e tasse" (+ 307 mila euro circa), quella relativa alle minusvalenze sulle alienazioni di libero mercato (+ 404 mila euro circa) ed, infine, quella relativa agli altri oneri di gestione (+ 236 mila euro circa).

Complessivamente, dunque, l'azienda prevede che il reddito operativo diminuisca di circa 642 mila euro rispetto al Preventivo 2021, assestandosi sull'importo di circa 3,303 milioni di euro; la gestione finanziaria, dal canto suo, dovrebbe diminuire il proprio saldo negativo di circa 683 mila euro mentre il risultato prima delle imposte dovrebbe ammontare a 1,469 milioni di euro circa, con un aumento di circa 40 mila euro rispetto al dato dell'anno scorso; le imposte dovrebbero diminuire leggermente (- 65 mila euro circa) cosicché il risultato d'esercizio è previsto in aumento di 106 mila euro circa rispetto a quello atteso per l'anno precedente e si dovrebbe assestare su un utile di 145 mila euro circa.

Il confronto con l'ultimo Consuntivo approvato, quello relativo all'esercizio 2020, riportato in calce alla presente relazione, evidenzia invece le differenze di seguito dettagliate.

Il valore della produzione registra un aumento di circa 6,612 milioni di euro (+ 26% circa) che l'azienda mette in relazione, innanzitutto, al decremento delle minusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili merce che diminuiscono di circa 1,392 milioni di euro (somma algebrica delle variazioni della categoria A.1.1 e delle categoria A.2) a causa, essenzialmente, del decremento 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 1,238 milioni di euro (+ 6% circa); l'aumento dei ricavi derivanti dall'attività tecnica svolta per conto proprio per circa 1,329 milioni di euro (+ 185% circa); il decremento dei ricavi derivanti dall'attività per conto di terzi per circa 149 mila euro (- 22% circa); l'incremento delle plusvalenze di immobili patrimoniali di ERP per circa 4,164 milioni di euro (+1.086% circa); infine, il decremento degli altri ricavi e proventi per circa 1,297 milioni di euro (- 20% circa).

I costi della produzione registrano un aumento di 7,465 milioni di euro circa (+ 36% circa) dovuto alle seguenti principali variazioni: l'aumento dei costi per i servizi generali per circa 175 mila euro (+ 15% circa), l'aumento dei costi per servizi della gestione immobiliare per circa 1,054 milioni di euro (+10% circa); l'aumento dei costi dei servizi tecnici per circa 126 mila euro (+ 71% circa); l'aumento dei costi del personale per circa 102 mila euro (+ 1% circa); l'aumento dell'accantonamento per rischi per 896 mila euro circa (+ 870% circa); l'incremento degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP per circa 4,049 milioni di euro (+ 403% circa); infine, l'aumento degli oneri diversi di gestione per circa 1,041 milioni di euro (+ 79% circa).

Il risultato operativo è, pertanto, previsto in diminuzione di circa 852 mila euro (- 20% circa), mentre la gestione finanziaria registra un miglioramento del suo saldo negativo di oltre 1,921 milioni di euro (+51% circa), cosicché il risultato prima delle imposte aumenta di 1,068 milioni di euro circa (+ 266% circa); dal momento che il peso dell'imposizione fiscale è previsto pressoché invariato, il risultato d'esercizio è atteso in aumento di circa 1,060 milioni di euro (+ 115% circa).

Di seguito si riporta lo schema di confronto tra il Conto economico previsionale 2022 e quello del Consuntivo 2021.

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

| | Preventivo 2022 | | Consuntivo 2020 | | Differenze | |
|----------------|---|---------------|----------------------|---------------|-----------------------|--|
| A | TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE | | 24.540.338,67 | | + 6.612.573,55 | |
| 1.1 | 3.651.000,00 | 31.152.912,22 | 5.510.300,00 | 24.540.338,67 | - 1.859.300,00 | |
| 1.2 | 19.300.038,15 | | 18.061.174,04 | | + 1.238.864,11 | |
| 1.3 | 2.045.431,42 | | 715.650,11 | | + 1.329.781,31 | |
| 1.4 | 0,00 | | 2.000,00 | | - 2.000,00 | |
| 2 | -4.713.156,98 | | -7.964.785,81 | | + 3.251.628,83 | |
| 3 | 513.590,55 | | 663.271,94 | | - 149.681,39 | |
| 5.1 | 4.548.000,00 | | 383.382,39 | | + 4.164.617,61 | |
| 5.2 | 717.709,08 | | 781.083,43 | | - 63.374,35 | |
| 5.3 | 5.090.300,00 | | 6.388.282,57 | | - 1.297.982,57 | |
| B | TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE | | 20.384.222,64 | | + 7.465.566,59 | |
| 6 | 0,00 | 27.849.789,23 | 0,00 | 20.384.222,64 | + 0,00 | |
| 7.1 | 1.275.618,32 | | 1.100.515,76 | | + 175.102,56 | |
| 7.2 | 11.130.292,36 | | 10.075.945,28 | | + 1.054.347,08 | |
| 7.3 | 304.700,00 | | 178.102,07 | | + 126.597,93 | |
| 8 | 0,00 | | 0,00 | | + 0,00 | |
| 9 | 5.760.650,00 | | 5.657.766,06 | | + 102.883,94 | |
| 10 | 972.600,00 | | 953.636,27 | | + 18.963,73 | |
| 11 | 0,00 | | 0,00 | | + 0,00 | |
| 12 | 1.000.000,00 | | 103.000,91 | | + 896.999,09 | |
| 14.1 | 5.052.545,72 | | 1.002.929,03 | | + 4.049.616,69 | |
| 14.2 | 2.353.382,83 | | 1.312.327,26 | | + 1.041.055,57 | |
| A - B | DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE | | 4.156.116,03 | | - 852.993,05 | |
| C | PROVENTI ED ONERI FINANZIARI | | -3.755.516,43 | | + 1.921.585,70 | |
| D | RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | | 0,00 | | + 0,00 | |
| A-B+C+D | RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | | 400.599,60 | | + 1.068.592,65 | |
| | IRAP - IRES | | 1.315.665,30 | | + 7.734,70 | |
| | UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO | | -915.065,70 | | + 1.060.857,95 | |

Infine, con riferimento alla riduzione di 1,25 punti percentuali 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 – prendendo positivamente atto che per il primo semestre 2022 tale riduzione è già certa - deve comunque rilevare che, allo stato, Banca Carige s.p.a. non l'ha ancora formalmente estesa al secondo semestre: pertanto, partendo dal presupposto che il mancato avveramento della previsione porterebbe ad un aumento degli oneri finanziari, raccomanda all'azienda di continuare l'interlocuzione con la Banca al fine di pervenire al più presto al raggiungimento dell'accordo nei termini ipotizzati anche per la seconda parte dell'esercizio in esame.

IL REVISORE UNICO:

- tutto quanto sopraddetto 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;

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

- 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

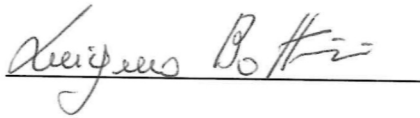
all'approvazione del Bilancio preventivo economico per l'esercizio 2022, il cui progetto è stato approvato con Decreto A.U. n. 140 del 6 aprile 2022.

Inoltre, esaminato anche il Piano delle attività per il triennio 2022-2024, il cui progetto è stato approvato contestualmente a quello del Preventivo 2022,

non si oppone all'ulteriore corso del Piano.

L'esame si conclude alle ore 12,30.

Dott. Luigino Bottini



Genova, 7 aprile 2022.



GALLO
PAOLO
07.04.2022
14:09:23
UTC