

# **BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO**

ESERCIZIO 2022

(allegato “F”)

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

## VERBALE DEL REVISORE UNICO

Il giorno 06 luglio 2023, con inizio alle ore 15,00, il Revisore Unico, rag. Sbezzo Malfei Giuseppe, ha predisposto la seguente relazione in ordine al Bilancio consuntivo 2022, il cui progetto è stato approvato dall'Azienda con Decreto A.U. n. 200 del 04/07/2023.

### **Bilancio consuntivo 2022**

In ordine al Consuntivo per l'esercizio 2022, il Revisore prende in visione l'intero fascicolo riguardante il Bilancio composto da: Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa (con i suoi allegati), Relazione sulla gestione e Rendiconto finanziario di cassa.

In via preliminare il Revisore precisa che, essendo stato nominato in data 16/06/2022 con decorrenza 15/07/2022 (D.G.R. n. 547/2022), non ha potuto seguire le questioni di ordine contabile-amministrativo consuntivate nel Bilancio dell'Ente sin dall'inizio dell'esercizio.

### **Conto economico**

Il Conto economico evidenzia un risultato operativo di euro 2.089.460,68 ed una perdita d'esercizio di euro 495.270,90: rispetto all'esercizio 2021, la differenza tra valore e costi della produzione evidenzia un miglioramento di circa 11 mila euro mentre il risultato d'esercizio evidenzia un miglioramento di circa 2,264 milioni di 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 aumento dei ricavi della produzione (+ 1,937 milioni di euro circa) cui si è accompagnato un incremento dei costi della produzione (+ 1,926 milioni di euro circa).

In relazione ai ricavi della produzione, i quali ammontano a 24,478 milioni di euro circa, l'Azienda rileva che l'incremento registrato (+ 1,937 milioni di euro circa) risulta ascrivibile, per lo più, al fatto che i ricavi netti di vendita degli immobili "merce", derivanti dal saldo delle categorie A.1.1 e A.2, registrano un aumento di circa 4,792 milioni di euro; altra variazione in aumento degna di nota è quella che ha interessato le plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di ERP (A.5.1), che hanno registrato un aumento di circa 1,126 milioni di euro; tali incrementi risultano peraltro parzialmente compensate dal decremento di circa 1,312 milioni di euro registrato dai ricavi della gestione immobiliare (A.1.2) e da quello di circa 2,302 milioni di euro registrato dagli altri ricavi e proventi (A.5.3).

Con riferimento, invece, all'incremento dei costi della produzione, i quali ammontano a 22,389 milioni di euro circa, l'Azienda rileva che esso risulta in massima parte ascrivibile alle variazioni registrate alle voci dei costi dei servizi della gestione immobiliare (B.7.2), ammontanti a 11,033 milioni di euro circa, che risultano superiori di circa 1,222 milioni di euro al valore registrato nel 2021 ed alla voce degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (B.14.1), ammontanti a 2,183 milioni di euro circa, che registrano un incremento di circa 1,019 milioni di euro.

La gestione finanziaria del conto economico, il cui saldo negativo ammonta a circa 1,887 milioni di euro, registra un miglioramento di circa 1,697 milioni di euro del risultato 2021 dovuto essenzialmente al contenimento degli oneri relativi all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 dovuto alla riduzione di 1,25% dello spread sul tasso di interesse accordata dall'Istituto di credito.

Il risultato prima delle imposte ammonta ad un utile di circa 202 mila euro (con un miglioramento di circa 1,709 milioni di euro del risultato positivo conseguito nel 2021) e, considerando che l'IRES e l'IRAP ammontano complessivamente a 697 mila euro circa (- 555 mila euro rispetto all'anno precedente), il risultato d'esercizio si attesta su una perdita di 495 mila euro circa, come già detto, che l'Azienda dichiara di voler coprire con la riserva ordinaria ammontante a circa 4,379 milioni di euro.

A proposito del risultato dell'esercizio, il Revisore evidenzia che è risultata determinante la circostanza per quale, con la riduzione dello spread, il tasso di interesse applicato sui mutui dell'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010 è stato contenuto nel 2,00% annuo: in mancanza di tale riduzione, l'onere per interessi sarebbe stato assai considerevole.

Alla luce di quanto testé evidenziato e del fatto che al 31/12/2022 il valore degli immobili in vendita risulta pari a 30,920 milioni di euro circa mentre l'esposizione debitoria ammonta ad oltre 79,172 milioni di euro circa, il Revisore non può che rinnovare tutte le sue perplessità in merito alla sostenibilità dell'operazione.

Altro motivo di preoccupazione, anche questo già segnalato nelle precedenti occasioni, è la situazione della morosità degli inquilini che deve essere costantemente monitorata per i relativi impatti sullo stato delle finanze dell'azienda: 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 già si avvale.

Si riporta, di seguito, lo schema di confronto tra il Conto economico 2022 e quello 2021:

		Consuntivo 2022	Consuntivo 2021	Differenze
<b>A</b>	<b>TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>24.478.565,64</b>	<b>22.540.858,23</b>	<b>+ 1.937.707,41</b>
1.1	RICAVI DELLA VENDITE	2.388.500,00	19.032.500,00	- 16.644.000,00
1.2	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	17.508.399,04	18.820.448,87	- 1.312.049,83
1.3	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	255.041,02	107.455,69	+ 147.585,33
1.4	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	1.000,00	154.115,85	- 153.115,85
2	VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINIITI	-3.145.788,26	-24.582.412,23	#####
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	252.019,97	612.533,34	- 360.513,37
5.1	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	1.690.413,30	564.243,77	+ 1.126.169,53
5.2	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	499.580,37	500.518,38	- 938,01
5.3	ALTRI RICAVI E PROVENTI	5.029.400,20	7.331.454,56	- 2.302.054,36
<b>B</b>	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>22.389.104,96</b>	<b>20.462.442,21</b>	<b>+ 1.926.662,75</b>
6	PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
7.1	PER SERVIZI GENERALI	1.174.914,09	1.091.658,07	+ 83.256,02
7.2	PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	11.033.890,88	9.811.840,30	+ 1.222.050,58
7.3	PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	238.400,74	177.783,87	+ 60.616,87
8	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0,00	0,00	+ 0,00
9	PER IL PERSONALE	5.476.624,71	5.559.676,29	- 83.051,58
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	960.554,39	963.018,56	- 2.464,17
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	0,00	101.190,93	- 101.190,93
14.1	ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	2.183.780,63	1.164.755,85	+ 1.019.024,78
14.2	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.320.939,52	1.592.518,34	- 271.578,82
<b>A - B</b>	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.089.460,68</b>	<b>2.078.416,02</b>	<b>+ 11.044,66</b>
<b>C</b>	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	<b>-1.887.008,39</b>	<b>-3.584.797,09</b>	<b>+ 1.697.788,70</b>
<b>D</b>	<b>RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0,00</b>	<b>-212,28</b>	<b>+ 212,28</b>
<b>A-B+C+D</b>	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>202.452,29</b>	<b>-1.506.593,35</b>	<b>+ 1.709.045,64</b>
	IRAP - IRES	697.723,19	1.253.576,51	- 555.853,32
	<b>UTILE /(-) PERDITA DI ESERCIZIO</b>	<b>-495.270,90</b>	<b>-2.760.169,86</b>	<b>+ 2.264.898,96</b>

## Situazione patrimoniale

La situazione patrimoniale al 31/12/2022 presenta attività per euro 487.775.356, passività per euro 144.362.166 ed un patrimonio netto di euro 343.413.190.

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	396.811.639
Consistenza finale	397.907.753
Variazione in %	+0,28%

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 369.767.116 ad uno finale di Euro 370.232.005, con un incremento dello 0,28%. Nel corso dell'anno si sono concluse cessioni che

hanno comportato una diminuzione del valore storico di euro 1.519.797. Il saldo della quota ammortamento dell'anno è risultato pari a euro 884.002 mentre l'incremento di valore dovuto all'effettuazione di interventi è risultato di euro 2.868.688.

Le rimanenze evidenziano i seguenti dati:

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>RIMANENZE</b>
Consistenza Iniziale	36.383.168
Consistenza finale	33.237.379
Variazione in %	-8,65%

Tra le rimanenze sono rappresentati:

- il valore del portafoglio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. 22/10 per euro 30.920.625 che, secondo quanto riferisce l'Azienda, nel corso dell'esercizio in esame ha subito un decremento di circa 2,984 milioni di euro dovuto alla vendita di n. 2 cespiti;
- il valore del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi per euro 2.200.658, per il quale si è registrata la vendita di una unità immobiliare;
- il valore del complesso di Via S. Felice a Molassana per euro 116.097, per il quale si è registrata la vendita di n. 3 posti auto.

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

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Crediti Diversi</b>
Consistenza Iniziale	52.026.518
Consistenza finale	56.464.839
Variazione in %	+8,53%

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

- le attività liquide dell'azienda risultano ammontare all'importo di euro 1.659.155 formato dai saldi a credito del conto di tesoreria presso BPER Banca (euro 1.267.966), dei c/c postali (euro 269.714), della cassa interna (euro 7.300), del conto presso Credit Agricole (euro 112.350) e della Post Pay aziendale (euro 1.824);
- i crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, passano da un ammontare iniziale di euro 20.582.736 ad una consistenza finale di euro 20.430.180 (- 0,74%);
- le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi passano da una consistenza iniziale di euro 18.112.230 ad una finale di euro 17.696.556 (- 2,29%);
- i crediti verso terzi per attività tecnica presentano una consistenza finale pari a euro 4.303.709, con un incremento del 1,62 % 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	€ 16.187.386
Consistenza finale	€ 16.680.753
Variazione in %	+3,05%

L'andamento dei debiti verso le imprese, riguardanti fatture ricevute a tutto il 31/12/2022 e non ancora saldate, risulta essere il seguente:

DESCRIZIONE	Debiti a breve verso Imprese
Consistenza Iniziale	€ 5.233.018
Consistenza finale	€ 8.527.148
Variazione in %	+62,95%

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

DESCRIZIONE	Altri debiti
Consistenza Iniziale	€ 39.482.836
Consistenza finale	€ 41.672.464
Variazione in %	+5,55%

Le passività consolidate registrano, invece, il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	€ 83.404.118
Consistenza finale	€ 72.127.687
Variazione in %	-13,52%

Tra le passività consolidate, la voce più significativa è quella relativa alle quote capitali dei mutui in scadenza oltre i cinque anni per euro 65.056.544 che riguarda ormai esclusivamente i tre mutui contratti per sostenere finanziariamente l'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010.

I fondi accantonamento e rischi nel corso del 2022 hanno avuto le seguenti movimentazioni:

	Saldo al 31/12/2021	Decremento	Incremento	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Fondo TFR	€ 734.283	-€ 324.354	+€ 301.513	€ 711.442	-3,11%
Fondo rischi su crediti	€ 3.972.873	-€ 83.998	+€	€ 3.888.875	-2,11%

Altri fondi	€ 753.797			€ 753.797	0,00%
<b>Totale</b>	<b>€ 5.460.953</b>	<b>-€ 408.352</b>	<b>+€ 301.513</b>	<b>€ 5.354.114</b>	

Il Patrimonio Netto al 31/12/2022 al lordo della perdita registrata nell'esercizio in esame risulta costituito come rappresentato nel seguente prospetto: la quota disponibile ammonta a circa 5,973 milioni di euro mentre la quota non disponibile ammonta a circa 337,935 milioni di euro:

ORIGINE E NATURA PATRIMONIO NETTO	Importo	Possibilità di utilizzo	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	€ 311.454.186	NO	€ 0	€ 311.454.186		
- Contributi L.R. 10/04 (fondi vendite)	€ 26.338.623	NO	€ 0	€ 26.338.623		
<b>Riserve di utili</b>						
- Riserva ordinaria	€ 4.379.996	SI	€ 4.379.996	€ 0	€ 2.760.170	
<b>Totale al 31/12/22</b>	<b>€ 343.908.461</b>		<b>€ 5.973.070</b>	<b>€ 337.935.391</b>	<b>€ 2.760.170</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 2022, 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:

ARTE Provincia di Genova  
*Il Revisore Unico dei Conti*

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

all'approvazione del Conto Consuntivo relativo all'esercizio 2022.

Letto, confermato e sottoscritto, ore 17,00.

Il Revisore Unico

Rag. Sbezzo Malfei Giuseppe

Firmato digitalmente da: Giuseppe Sbezzo Malfei  
Data: 06/07/2023 17:06:50