

**RELAZIONE DEL REVISORE DEI CONTI SUL BILANCIO**  
**CHIUSO AL 31/12/2015**

**ex. artt. D.Lgs. 27/01/2010 n.° 39 e n.° 2429 cc**

L'anno 2016, il mese di Dicembre nel giorno 6 nella sede dell'A.R.T.E di Savona – Via Aglietto n.° 90 il Revisore dei Conti dell'Ente, Dott.ssa Mirella Diana ha provveduto alla stesura della presente relazione inerente la revisione contabile del bilancio d'esercizio di A.R.T.E. Savona chiuso al 31/12/2015.

L'esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti nel suo complesso attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Si da atto che l'attuale revisore, nominato con Deliberazione della Giunta Regionale n.° 665 del 15 luglio 2016, è subentrato in tale data al precedente revisore Dott. Giorgio Bruschi il quale ha riferito sull'attività svolta nel corso dell'esercizio 2015. Si ritiene che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del mio giudizio professionale. La revisione contabile sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015 è stata svolta in conformità alla normativa vigente nel corso di tale esercizio.

Il bilancio d'esercizio di A.R.T.E. Savona al 31 dicembre 2015 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso, redatto con il metodo economico-patrimoniale, è stato sviluppato con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico dell'Azienda per l'esercizio chiuso a tale data.

Il Revisore ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa dell'Azienda e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette e raccolta di informazioni dall'organo amministrativo e ritiene, conclusivamente, che tale struttura organizzativa sia risultata adeguata alla dimensione ed alle esigenze aziendali e che i predetti principi di corretta amministrazione siano stati e continuino ad

essere rispettati; ha effettuato, altresì, le prescritte verifiche trimestrali di cassa ed ha analizzato il bilancio di previsione 2015.

Considerata la situazione, si è valutata e vigilata l'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché l'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione mediante l'ottenimento di informazioni dall'organo amministrativo, l'esame di documenti aziendali e, principalmente, i risultati dell'analisi del lavoro svolto in materia di revisione contabile; sono stati poi analizzati analiticamente alcuni conti di bilancio.

Sulla base delle riscontrate risultanze, anche il sistema amministrativo e contabile risulta, a giudizio dell'organo sindacale, adeguato alle esigenze aziendali ed affidabile per la corretta rappresentazione dei fatti di gestione.

La gestione evidenzia una perdita al 31/12/2015 pari ad € 1.368.083,16 dovuta alla svalutazione della partecipazione nella Società Progetto Ponente Srl per € 1.762.389,40.

A conclusione dell'esame del Conto Consuntivo dell'Esercizio 2015 si precisa quanto di seguito:

#### IL REVISORE

- visto il Bilancio Economico di Previsione per l'esercizio 2015 assunto dall'A.U. con proprio Decreto n.° 282 del 31/12/2014, verificato con la Deliberazione della Giunta Regionale n.° 145 del 20/02/2015;
- considerato che al momento della stesura del presente verbale non risultano pendenti atti dell'Azienda all'esame della Giunta Regionale riguardanti la gestione dell'esercizio 2015,

#### VERIFICATO CHE:

- i dati analitici e sintetici contenuti nel conto consuntivo in esame trovano corrispondenza nelle registrazioni contabili dell'Ente e nei pertinenti documenti conservati agli atti;
- le rilevazioni contabili sono state annotate su un giornale cronologico delle reversali e dei mandati;
- risultano emessi e regolarmente contabilizzati n.° 851 ordini di introito e n.° 3429 mandati di pagamento;
- i mandati di pagamento sono stati emessi in forza di provvedimenti esecutivi e sono stati regolarmente estinti e verificati con la tecnica del campionamento;

- le procedure per la contabilizzazione delle riscossioni e dei pagamenti sono risultate conformi alle disposizioni di legge;
- i compensi rilevati derivano dalle attività amministrative e tecniche svolte anche per le società partecipate e per conto dei Comuni con cui sono state stipulate idonee convenzioni;
- l'Azienda, nei termini stabiliti dal D.Lgs. n.° 196/03, "Codice in Materia di Protezione dei Dati Personali" ha redatto ed aggiornato il Documento Programmatico sulla Sicurezza;
- l'Azienda si è dotata del Modello di Organizzazione e Controllo e Prevenzione della Corruzione ai sensi della Legge n.° 231/2001,

il Revisore procede, quindi, a rielaborare e sintetizzare il Conto Consuntivo, come risulta dai seguenti prospetti:

**SITUAZIONE FINANZIARIA AL 31/12/2015 RELATIVA AL SERVIZIO DI CASSA**

Fondo iniziale di cassa all'01.01.2015	€ 343.474,46
+ Reversali emesse	€ 10.450.752,77
- Mandati emessi	€ 10.559.452,32
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>€ 234.774,91</b>

**STATO PATRIMONIALE  
ATTIVO**

	Cons. 2015	Cons. 2014
Immobilizzazioni immateriali	€ 208.319	€ 212.216
Immobilizzazioni materiali	€ 124.531.679	€ 115.203.476
<u>Immobilizzazioni finanziarie</u>	<u>€ 225.467</u>	<u>€ 2.060.396</u>
<i>Totale Immobilizzazioni</i>	<i>€ 124.965.465</i>	<i>€ 117.476.088</i>
Rimanenze	€ 4.650.999	€ 4.646.654
Crediti	€ 16.104.793	€ 21.958.887
<u>Disponibilità liquide</u>	<u>€ 3.366.955</u>	<u>€ 894.665</u>
<i>Totale Attivo Circolante</i>	<i>€ 24.122.747</i>	<i>€ 27.500.206</i>
<u>Ratei e risconti</u>	<u>€ 9.999</u>	<u>€ 13.099</u>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>€ 149.098.211</b>	<b>€ 144.989.393</b>

**PASSIVO**

Patrimonio Netto	€ 117.974.094	€ 120.553.592
Fondo rischi ed oneri	€ 4.549.412	€ 4.566.775
TFR	€ 1.071.061	€ 1.161.574
<u>Debiti</u>	<u>€ 25.503.644</u>	<u>€ 18.707.452</u>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>€ 149.098.211</b>	<b>€ 144.989.393</b>

**CONTI D'ORDINE**

1) Fidejussioni prestate	€ 1.618.296	€ 1.618.296
2) Garanzie	€ 26.994.718	€ 31.149.964

Procedendo con l'analisi delle voci dello Stato Patrimoniale e dei loro scostamenti rispetto al precedente esercizio, si specifica quanto segue:

- Il decremento della voce "immobilizzazioni immateriali" è dovuto al normale ammortamento delle stesse;
- la variazione positiva registrata nelle "immobilizzazioni materiali" è diretta conseguenza dell'iscrizione al conto "Stabili di proprietà" dell'Immobile ex Ospedale Marino Piemontese, poiché in data 31/12/2015 è stato stipulato il relativo atto di acquisto con l'ASL n.° 2 SV, della capitalizzazione dei costi di straordinaria manutenzione sostenuti sui beni di proprietà, nonché delle capitalizzazioni per recupero/risanamento e nuova costruzione di alloggi da destinarsi alla locazione inserite al conto "Immobilizzazioni in corso" (il tutto al netto delle vendite E.R.P. realizzate);
- le "immobilizzazioni finanziarie" hanno subito un decremento per l'azzeramento della partecipazione nella società Progetto Ponente Srl la quale ha chiuso il proprio bilancio d'esercizio con un patrimonio netto negativo di € 2.137.101 e per la svalutazione per € 19.929,16 della partecipazione della ex società A.R.R.E.D. a seguito della fusione in IRE Spa. Rimangono le partecipazioni nella società I.R.E Spa per € 10.378,00, nella società Liguria Digitale per € 263,93, nella società Provalida per € 75,07 e nella società ARTE SI Srl per € 164.000,00;
- le "rimanenze finali di prodotti in corso di lavorazione" non hanno subito sostanziali variazioni;
- per quanto attiene ai crediti, sono stati in parte volturati i beni dell'ASL 2 di Savona, come detto in precedenza, quindi figurano nel conto "Crediti v/ASL Savona" ancora € 2.829.059,00. Sono stati versati ulteriori € 635.000,00 a titolo di caparra confirmatoria ed € 1.435.000,00 a titolo di acconto prezzo per l'acquisto da Progetto Ponente srl di n.° 64 alloggi e relativi posti auto facenti parte del complesso realizzato in area ex Balbontin, Savona (come da preliminare di compravendita registrato in data 09.01.2015 e sottoposto a condizioni sospensive/risolutive). Inoltre, è stato azzerato il precedente conto n.° 15.6.80 per € 688.180,00 come da decreto dell'A.U. in merito alle correzioni degli errori materiali rilevati e relativo parere del Revisore (che si allegano);
- il "patrimonio netto" è variato in diminuzione poiché è stato diminuito il "Fondo di Dotazione" per la correzione di errori materiali avvenuti nel momento del passaggio alla contabilità economica, come ampiamente dettagliato nella Nota Integrativa e nel sopraccitato decreto e per la diminuzione del "Fondo di Riserva" per la copertura della perdita conseguita nell'esercizio 2014;
- si rileva, infine, un incremento dei "debiti v/fornitori" determinato soprattutto dal rallentamento nel pagamento di alcuni SAL afferenti gli interventi costruttivi intrapresi e l'attività di manutenzione ordinaria in conseguenza delle scarse risorse economico-finanziarie a disposizione ed un incremento del conto "Altri Debiti" che accoglie il debito verso la Regione Liguria per € 6.000.000,00 relativo ad una anticipazione di cassa concessa.

Inoltre, il Revisore dà atto che, per quanto attiene le società partecipate, sono stati controllati e correttamente imputati i rapporti di debito/credito tra A.R.T.E. Savona e Progetto Ponente srl (€ 495.049,60 credito verso partecipata, € 1.435.000,00 credito per acconti su acquisto n.° 64 alloggi ex Balbontin, € 1.135.000,00 credito per caparra su acquisto alloggi ex Balbontin più € 145.000,00 per fatture da emettere), nonché tra A.R.T.E. Savona ed ARTE SI (€ 7.870,23 debito verso la partecipata più € 14.000,00 credito per fatture da emettere).

**COSTI DELLA PRODUZIONE**

	<b>Prev. 2015</b>	<b>Cons. 2015</b>	<b>Cons. 2014</b>
Costi interventi alloggi destinati alla vendita (corrispettivi appalto)	€ 400.000	€ 2.827	€ 598.917
Costi interventi alloggi destinati alla locazione (corrispettivi appalto)	€ 700.000	€ 816.433	€ 1.054.045
Costi interventi alloggi destinati alla locazione (recupero edilizio)	€ 2.950.000	€ 41.749	€ 52.932
Costi interventi per manutenzione	€ 3.492.401	€ 765.280	€ 1.079.686
Costi per servizi	€ 1.618.400	€ 1.346.604	€ 1.298.220
Costi per godimento beni di terzi	€ 35.000	€ 15.152	€ 12.801
Costi per il personale	€ 1.562.500	€ 1.647.875	€ 1.765.937
Ammortamenti e svalutazioni	€ 222.200	€ 17.228	€ 18.746
Accantonamento per rischi	€ 60.000	€ 0	€ 0
Altri accantonamenti	€ 150.000	€ 0	€ 0
Oneri diversi di gestione	€ 2.636.500	€ 1.933.512	€ 1.521.575
Oneri finanziari	€ 370.000	€ 387.626	€ 367.053
Rettifiche Attività Finanziarie	€ 0	€ 1.782.319	€ 0
<u>Oneri straordinari</u>	<u>€ 257.529</u>	<u>-€ 1.314.156</u>	<u>€ - 55.891</u>
<b>TOTALE (A PAREGGIO )</b>	<b>€ 14.454.530</b>	<b>€ 7.442.448</b>	<b>€ 7.714.021</b>
Imposte su reddito di esercizio	€ 235.000	€ 35.508	€ 135.318
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>€ 2.529</b>	<b>-€ 1.368.083</b>	<b>€ -195.222</b>

- L'analisi dei costi tra il valore preventivato ed il valore in consuntivo relativo agli interventi evidenzia una notevole differenza dovuta a lavori preventivati e rinviati a causa della nota crisi economica del settore, della mancata liquidità dell'Ente e delle note vicende che hanno interessato i cantieri di San Fedele e Lavagnola. In particolare, quindi, si segnalano, tra gli interventi preventivati, i lavori di nuova costruzione in Albenga Località S. Fedele per € 300.000,00, i lavori in Loano Località Fornaci per € 100.000,00, i lavori a Lavagnola, Savona per il recupero dell'area ex Centrale Enel per € 2.950.000,00 e lavori per adeguamento delle caldaie e di recupero degli alloggi eseguiti solo in parte;
- il decremento subito dai "costi per il personale" rispetto al precedente consuntivo deriva dal pensionamento di una figura appartenente alla struttura;

- la differenza che si rileva in sede di preventivo 2015 – consuntivo 2015 per quanto riguarda gli “ammortamenti e svalutazioni” deriva dal mancato accantonamento al fondo rischi su crediti per canoni e servizi, in quanto il fondo precedentemente costituito pari ad € 768.917,14 è risultato congruo;
- gli accantonamenti per spese impreviste obbligatorie e di manutenzione (“accantonamento per rischi” e “altri accantonamenti”) inseriti in sede di previsione 2015 non sono stati utilizzati nel corso dello stesso anno;
- per la voce “oneri diversi di gestione” la differenza con il valore indicato a preventivo deriva, anche in questo caso, da una differente contabilizzazione del fondo E.R.P., senza, comunque, incidere sul risultato economico d’esercizio;
- gli “oneri finanziari” attengono principalmente agli interessi passivi bancari pagati alla Cassa di Risparmio di Savona sull’apertura di credito a suo tempo concessa per l’acquisizione dei beni ASL 2 SV - a seguito di convenzione stipulata il 12 settembre 2008, circostanza questa che continua ad influenzare pesantemente il risultato di esercizio;
- la voce “rettifiche attività finanziarie” racchiude le svalutazioni delle partecipazioni detenute nell’ex A.R.R.E.D. Spa ora I.R.E Spa per € 19.929.16, a seguito della fusione tra A.R.R.E.D. Spa, A.r.e. Liguria Spa ed Infrastrutture Liguria Srl in I.R.E. Spa e nella PROGETTO PONENTE Srl per € 1.762.389,40. La società, partecipata al 100% dall’Ente, ha presentato al 31/12/2015 un patrimonio netto negativo pari a - € 2.137.101,00 evento che, considerata molto improbabile nel breve/medio periodo una ripresa del mercato immobiliare, ha comportato la totale svalutazione della partecipazione detenuta.
- si sottolinea, da ultimo, che tra gli oneri straordinari, in linea con il piano dei conti adottato dalla Regione Liguria si collocano le imposte sul reddito di esercizio a titolo di IRAP per € 35.507,77 ed una perdita di esercizio ante imposte di € 1.332.575,39 e, quindi, una perdita definitiva di € 1.368.083,16.

## RICAVI DI ESERCIZIO

	Prev. 2015	Cons. 2015	Cons. 2014
Ricavi delle vendite	€ 3.335.600	€ 18.209	€ 19.957
Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare	€ 3.573.500	€ 3.435.590	€ 3.490.421
Ricavi dalle prestazioni per conto terzi	€ 100.000	€ 170.038	€ 131.372
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione – semilavorati e finiti	-€ 1.638.971	€ 9.127	€ 173.823
Incrementi di immobilizzazioni	€ 7.142.401	€ 1.623.462	€ 2.616.539

Altri ricavi e Proventi	€ 457.000	€ 2.146.485	€ 1.004.551
Proventi finanziari	€ 25.000	€ 16.959	€ 26.144
<u>Proventi straordinari</u>	<u>€ 1.460.000</u>	<u>€ 22.578</u>	<u>€ 251.214</u>
<b>TOTALE (A PAREGGIO)</b>	<b>€ 14.454.530</b>	<b>€ 7.442.448</b>	<b>€ 7.714.021</b>

- L'analisi dei ricavi di esercizio non evidenzia discordanze rilevanti con il precedente esercizio 2014 dovuto alla persistente stagnazione del mercato immobiliare che ha fortemente influenzato in termini negativi l'alienazione del patrimonio aziendale destinato alla libera vendita, mentre sono proseguite le cessioni di immobili di E.R.P. a seguito di indizione di aste pubbliche;
- come già segnalato per i costi di esercizio, lo scostamento tra quanto preventivato alle voci "altri ricavi e proventi" e "proventi straordinari" rispetto a quanto conseguito è dovuta ad una diversa contabilizzazione tra il bilancio preventivo ed il conto consuntivo di ricavi/plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di proprietà. Inoltre, con riferimento agli "altri ricavi e proventi" sono stati registrati in detta voce € 1.229.260,61 derivanti dal riparto ex D.G.R. n.° 1410/2015 del fondo per l'edilizia istituito con L.R. n.° 118/2015 "al fine di superare l'attuale situazione di sofferenza economico-finanziaria derivante dalla grave crisi del settore immobiliare e le situazioni di disagio abitativo, nelle more dell'aggiornamento della Legge Regionale 21 giugno 1996, n.° 27 (Canone degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.)".

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare dell'Ente, composto in gran parte da alloggi ormai vetusti, considerata anche la situazione finanziaria aziendale che presenta forti criticità, è da sottolineare la difficoltà nel reperire fondi per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'analisi delle garanzie prestate da A.R.T.E. Savona alla società partecipata Progetto Ponente Srl presenta la seguente situazione:

- lettera di patronage a favore di CA.R.I.S.A per € 150.000,00 a garanzia di apertura di credito;
- lettera di patronage a favore di CA.R.I.S.A per € 154.937,07 a garanzia di apertura di credito ed a garanzia rateizzazione a seguito accertamento con adesione;
- lettera di patronage a favore di CA.R.I.S.A per € 26.500.000,00 a garanzia di mutuo ipotecario;
- garanzia a favore di CA.R.I.S.A per € 189.781,37 a fronte di mutuo ipotecario integrativo.

Per quanta riguarda la situazione creditizia si fa presente che il totale degli stessi è fortemente diminuito per il passaggio ad Immobilizzazioni del Credito vantato verso ASL N. 2 SV a seguito della stesura dell'atto definitivo di parte della compravendita dell'ex Ospedale Marino Piemontese,

avvenuto per € 8.197.000,00; rimangono ancora nella voce "crediti v/ASL 2 SV" € 2.829.059,00. Con riferimento ai crediti, la criticità anche per questo esercizio è rappresentata da quelli relativi all'inquinato per la difficoltà nella loro riscossione con un incremento rispetto al precedente esercizio di € 136.205,60 che, comunque, rappresenta il miglior risultato degli ultimi cinque anni.

Tra i crediti sono di rilevante importanza i crediti vantati verso la Regione Liguria per finanziamenti che L'Azienda deve ancora incassare ed i crediti verso la società partecipata progetto Ponente Srl, come già specificato.

Il fondo svalutazione crediti di € 768.917,14 risulta invariato rispetto all'anno precedente, come già anticipato, tuttavia appare ancora ragionevolmente adeguato considerato il monte crediti attuale ed i controlli in fase di svolgimento in merito alla loro effettiva esigibilità.

In conclusione, il Revisore sottolinea che la relazione sulla gestione è stata redatta in coerenza con i dati e le risultanze del bilancio e completa, con chiarezza, il contenuto dello stesso anche con evidenza dei fatti di rilievo verificati successivamente alla chiusura dell'esercizio e dà atto che, nella relazione sulla gestione, l'Amministratore Unico ha illustrato in modo dettagliato le azioni intraprese finalizzate al contenimento ed alla razionalizzazione delle spese di gestione e i relativi risultati conseguiti: a tal proposito, si deve sottolineare l'esigenza di tenere sotto controllo i costi, nonché di monitorare la situazione finanziaria.

Completato l'esame del Bilancio Consuntivo 2015 dell'A.R.T.E. di Savona il Revisore, tenuto conto delle considerazioni ed osservazioni sopra riportate, esprime parere favorevole all'approvazione dello stesso.

Savona, 06/12/2016 .

IL REVISORE

(Mirella Diana)

