

VERBALE N. 1

**RELAZIONE DEL REVISORE DEI CONTI AL CONTO ECONOMICO DI
PREVISIONE DEGLI ANNI 2018/2020**

In data 29/01/2018 il Revisore dei Conti di A.R.T.E. Savona, Dott.ssa Mirella Diana, ha proceduto all'esame del Conto Economico di Previsione per gli anni 2018, 2019 e 2020 predisposto ai sensi di quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n.° 1746 del 27/12/2004 in relazione agli schemi-tipo di Conto Economico e Stato Patrimoniale, tenuto conto delle novità normative introdotte dal D.Lgs. n.° 139/2015 attuativo della Direttiva U.E. n.° 34/2013 e corredato della Relazione Illustrativa, della Relazione sulla Gestione a firma del Dirigente f.f., avendo il precedente Amministratore Unico concluso il proprio mandato, del Piano delle Attività o Piano di Programma di cui al D.Lgs. n.° 118/2011, nonché del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2018-2020 ed Elenco Annuale 2018 adottati con Decreto dell'A.U. n.° 324 del 29/09/2017 (ai sensi dell'art. 21, D.Lgs. n.° 50/2016 e del D.M. Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 24.10.2014) e successivamente approvati con Decreto del Dirigente f.f. n.° 411 del 28.12.2017.

Il Conto Economico di Previsione 2018/2020 può essere così rappresentato:

Conto Economico di Previsione per gli esercizi 2018/2020

Ricavi di esercizio	Prev. 2017	Prev. 2018	Prev. 2019	Prev. 2020
Ricavi delle vendite	502.426,00	0,00	0,00	0,00
Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare	3.755.788,00	3.731.063,00	4.254.514,00	4.359.094,00
Ricavi delle prestazioni per conto terzi	32.000,00	30.000,00	17.500,00	0,00
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	204.813,00	11.620,00	907.118,00	1.807.119,00
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	2.616.015,00	915.600,00	3.771.614,00	3.865.000,00
Altri ricavi e proventi	2.055.000,00	2.061.005,00	2.074.005,00	2.084.505,00
Proventi finanziari	17.500,00	15.400,00	16.050,00	16.650,00
TOTALE COMPLESSIVO RICAVI	9.183.542,00	6.764.688,00	11.040.801,00	12.132.368,00

Costi d'esercizio	Prev. 2017	Prev. 2018	Prev. 2019	Prev. 2020
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.916.015,00	1.235.100,00	4.968.614,00	5.872.000,00
Costi per servizi	1.655.800,00	1.220.620,00	1.539.900,00	1.352.800,00
Costi per godimento beni di terzi	22.500,00	22.500,00	22.500,00	22.500,00
Costi per il personale e compensi Amministratore Unico, Revisore dei Conti, Organismo di Vigilanza	1.708.611,00	1.783.934,00	1.814.034,00	1.814.234,00
Ammortamenti e svalutazioni crediti	11.900,00	16.870,00	13.995,00	13.100,00
Accantonamenti per rischi	0,00	0,00	0,00	0,00
Altri accantonamenti	150.000,00	75.000,00	80.000,00	120.000,00
Oneri diversi di gestione	962.900,00	961.605,00	967.205,00	970.855,00
Interessi ed altri oneri finanziari	740.500,00	585.000,00	627.000,00	794.000,00
Imposte varie ed Iva indetraibile	666.500,00	628.000,00	726.500,00	775.500,00
Imposte sul reddito di esercizio	240.000,00	210.000,00	230.000,00	245.000,00
Utile d'esercizio	108.816,00	26.059,00	51.053,00	152.379,00
TOTALE A PAREGGIO	9.183.542,00	6.764.688,00	11.040.801,00	12.132.368,00

Considerato che:

- il Conto Consuntivo relativo all'esercizio 2016 adottato dall'Amministratore Unico con Decreto n.° 284 del 10/08/2017 è stato approvato con D.G.R. n.° 918 del 17/11/2017 da parte dei competenti organi regionali;
- il Bilancio di Previsione per il triennio 2017-2019 è stato adottato con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 73 del 08/02/2017 ed approvato dalla Regione Liguria con D.G.R. n.° 226 del 24/03/2017;

vista la normativa che presiede alla formazione del bilancio di previsione degli Enti strumentali della Regione Liguria, nonché i principi e le norme generali che riguardano la formazione dei bilanci di previsione degli enti pubblici,

il Revisore dei Conti

in merito alla legittimità ed alla congruità delle previsioni contenute nel progetto di Bilancio di Previsione per gli anni 2018/2020, evidenzia quanto segue con riferimento alle voci più rilevanti:

Per quanto concerne i ricavi di esercizio:

Con riferimento specifico ai "ricavi delle vendite di interventi costruttivi", non è stata inserita, a titolo prudenziale, alcuna previsione di vendita in quanto, per quanto attiene al terreno sito nel Comune di Loano, località Fornaci non sono andate a buon fine le trattative per la vendita alla società IDEAFimit sgr a causa di alcune criticità del bene emerse nel corso delle contrattazioni. Si ritiene quindi di dover risolvere le problematiche riscontrate prima di procedere con ulteriori tentativi di vendita. Invece, per il cantiere di nuova costruzione in Albenga, località San Fedele, relativo alla costruzione di n. 33 alloggi di cui n. 19 da destinare alla vendita, si dovrà richiedere un nuovo permesso a costruire in quanto il precedente è scaduto. Infine, per le alienazioni di n. 6 villette in Villanova di Albenga, non è stata prevista alcuna vendita dato che è ancora in corso un contenzioso con il Comune relativo alle opere di urbanizzazione.

Anno 2018: € 0

Anno 2019: € 0

Anno 2020: € 0

Le previsioni di entrata relative ai ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare risultano conformi alle consuete modalità di conteggio ovvero, assumendo quale base di partenza l'attuale fatturato da canoni di locazione, si è determinato detto importo tenendo conto dall'adeguamento ISTAT annualmente applicato, degli alloggi di risulta, di nuova costruzione e di quelli inseriti in programmi di manutenzione straordinaria che saranno ricollocati nel corso degli esercizi 2018-2020, del canone E.R.P. medio attuale pari a circa € 93,00, nonché delle vendite attese.

Inoltre, detta previsione include gli affitti a canone moderato derivanti dalla graduale messa a reddito degli alloggi realizzati presso il complesso immobiliare sito in Savona, area ex Balbontin da Progetto Ponente srl che l'Azienda acquisirà, come da piano aziendale approvato dalla Regione Liguria con nota prot. n. PG/2017/271390 in data 4 agosto 2017. Si specifica che i costi dell'operazione e le altre fonti di finanziamento del programma sono stati inseriti nei diversi conti di competenza del presente budget.

Anno 2018: € 3.012.691,00 per gli alloggi di proprietà
€ 273.806,00 per gli alloggi in gestione di proprietà dei Comuni
Anno 2019: € 3.543.154,00 per gli alloggi di proprietà
€ 273.806,00 per gli alloggi in gestione di proprietà dei Comuni
Anno 2020: € 3.570.834,00 per gli alloggi di proprietà
€ 273.806,00 per gli alloggi in gestione di proprietà dei Comuni

I ricavi derivanti dalla gestione del patrimonio di natura commerciale di proprietà dell'Azienda tengono conto dei contratti in essere, nonché della graduale messa a reddito dei locali a piano terra del complesso "ex Balbontin" a partire dal secondo trimestre 2018.

Anno 2018: € 175.389,00
Anno 2019: € 185.889,00
Anno 2020: € 265.889,00

I "ricavi delle prestazioni per conto terzi" afferiscono il riconoscimento dell'attività prestata a favore delle società partecipate Progetto Ponente srl ed ARTE SI srl per le quali è prevista altresì la progressiva liquidazione non esistendo più i presupposti e/o la convenienza alla prosecuzione delle loro attività.

Anno 2018: € 30.000,00
Anno 2019: € 17.500,00
Anno 2020: € 0

L'importo appostato al conto "variazione delle rimanenze d'interventi costruttivi destinati alla vendita" è diretta conseguenza delle attività incrementative previste dal Piano Triennale 2018-2020; nel dettaglio, trattasi di rimanenze immobiliari in Albenga - loc. San Fedele, Loano - loc. Gazzi, Villanova D'Albenga - loc. Lerrone, Albenga - Via Pagliari e Reg. Rapalline, Pietra Ligure - Via Piani e rimanenze varie di modesta entità presso i Comuni di Tovo San Giacomo, Albenga e Celle Ligure.

Si prende, inoltre, atto che il correlato costo di costruzione di detto patrimonio non E.R.P. previsto per gli anni 2018, 2019 e 2020 è approntato al conto n.° 520603.

Anno 2018: € 11.620,00
Anno 2019: € 907.118,00
Anno 2020: € 1.807.119,00

Il conto "Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni" contiene la capitalizzazione degli interventi di recupero e risanamento previsti negli anni 2018/2020 e precisamente la prosecuzione del recupero di n.° 88 alloggi relativi al P.R.U in Savona, Loc. Lavagnola presso l'ex centrale elettrica Enel (infatti, il relativo recupero, interrotto per complesse problematiche con le imprese appaltatrici, si prevede possa ripartire nell'anno 2018), nonché la capitalizzazione dei costi inerenti la riqualificazione

energetica nell'ambito dei "Fondi FESR", la messa in sicurezza degli alloggi in Via Istria 1 in Savona e, comunque, tutti gli interventi previsti dal Piano Triennale 2018-2020.

Anno 2018: € 18.000,00 per "attività costruttiva-altri interventi costruttivi"
€ 822.600,00 per "attività manutentiva-interventi di manutenzione straordinaria"
€ 75.000,00 per "attività manutentiva-altri interventi"
Anno 2019: € 1.800.000,00 per "attività costruttiva - altri interventi costruttivi"
€ 1.891.614,00 per "interventi di manutenzione straordinaria"
€ 80.000,00 per "attività manutentiva-altri interventi"
Anno 2020: € 3.600.000,00 per "attività costruttiva - altri interventi costruttivi"
€ 180.000,00 per "interventi di manutenzione straordinaria"
€ 85.000,00 per "attività manutentiva-altri interventi"

La voce "Altri ricavi e proventi - Rimborsi e proventi diversi" registra principalmente la previsione delle entrate derivanti dalle vendite degli alloggi E.R.P per un importo di € 630.000,00 annuo in considerazione della flessione registrata nel settore, i proventi derivanti dall'estinzione dei diritti di prelazione in favore di A.R.T.E previsti per € 83.000,00, il rimborso assicurativo di danni già verificatesi e, voce rilevante, il contributo derivante dal riparto del fondo straordinario decennale istituito con L.R. n.° 18/2015 per un importo annuale pari a € 1.500.000,00. Nel conto economico, tuttavia, è stata inserita la sola parte in conto esercizio, in quanto una parte di tale contributo, così come individuata nel sopraccitato piano di cui alla nota prot. n. PG/2017/271390, verrà utilizzata a parziale copertura della quota capitale della rata di mutuo ipotecario acceso per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Savona, area ex Balbontin. Tale contributo, pertanto, è stato inserito nel conto economico per € 1.260.000,00 nel 2018, € 1.265.000,00 nel 2019 ed € 1.270.000,00 nel 2020.

Anno 2018: € 2.061.005,00
Anno 2019: € 2.074.005,00
Anno 2020: € 2.084.505,00

Il conteggio degli interessi bancari sui depositi è in linea con i vigenti tassi riconosciuti dalle banche ai clienti di primaria importanza.

Anno 2018: € 15.400,00
Anno 2019: € 16.050,00
Anno 2020: € 16.650,00

Per quanto concerne i costi della produzione:

Il conto n.° 520603 - "Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita" riporta la prevista ripresa del cantiere di Albenga, Loc. San Fedele, sospeso da dicembre 2012, e che, come evidenziato, va ad incrementare il conto n.° 410221 - "Rimanenze finali di interventi costruttivi destinati alla vendita".

Il conto n.° 520607 - "Corrispettivi di appalto per interventi di recupero destinati alla locazione" attiene all'intervento in loc. Lavagnola, ex centrale ENEL - Savona (n. 88 alloggi) e trova la propria contropartita nel conto n.° 41040103 per le operazioni di capitalizzazione.

Il conto n.° 520608 - “Corrispettivi di appalto relativi al recupero e risanamento” raccoglie gli interventi di manutenzione straordinaria da realizzarsi sul patrimonio direttamente gestito coerentemente a quanto indicato nel Piano Triennale 2018-2020 in contropartita al conto n.° 41040202.

Anno 2018: € 1.235.100,00

Anno 2019: € 4.968.614,00

Anno 2020: € 5.872.000,00

Il Revisore prende atto dell’ammontare previsto per i “costi per servizi” per i quali l’Azienda ha prestato massima attenzione al loro contenimento. Si riporta la previsione della voce con esclusione del conto n.° 52070101 “Indennità, compensi e rimborsi Amministratore, Sindaci e Organismo di Vigilanza...”.

Anno 2018: € 1.220.620,00

Anno 2019: € 1.539.900,00

Anno 2020: € 1.352.800,00

I “costi per il personale”, intesi in senso lato facendovi rientrare anche i compensi per l’Amministratore Unico ed il Revisore Contabile, tengono conto del fatto che nel corso dell’esercizio 2018 verrà mantenuto inalterato il numero di dipendenti procedendo con l’assunzione di n.° 3 unità in sostituzione di un dipendente dimissionario e del pensionamento di altre due dipendenti, senza un significativo incremento di spesa in quanto il risparmio dovuto al livello inferiore dei nuovi assunti coprirà le retribuzioni per avanzamenti di livello all’interno della fascia di appartenenza spettanti ad alcuni dipendenti dell’Azienda, nonché l’adeguamento delle retribuzioni in aderenza al CCNL Federcasa 2016/2018.

Anno 2018: € 1.783.934,00

Anno 2019: € 1.814.034,00

Anno 2020: € 1.814.234,00

Gli “ammortamenti” relativi alle immobilizzazioni immateriali e materiali sono stati conteggiati in conformità alle norme di settore tenuto conto della residua possibilità di utilizzazione. Inoltre, si segnala che in linea con gli esercizi precedenti non è stata prevista l’imputazione degli ammortamenti economici calcolati sul valore patrimoniale degli immobili destinati alla locazione: l’art. 2426 cc, infatti, stabilisce che il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo, deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione; quindi, il precetto codicistico va ad escludere dall’ammortamento gli immobili abitativi che, stanti le particolari modalità di utilizzo, non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell’uso, riduzioni che, peraltro, sono compensate dalle manutenzioni ordinarie addebitate in conto economico.

Anno 2018: € 16.870,00

Anno 2019: € 13.995,00

Anno 2020: € 13.100,00

Il Revisore prende atto degli “altri accantonamenti” prudenziali per passività potenziali connesse a situazioni caratterizzate da stato di incertezza.

Anno 2018: € 75.000,00

Anno 2019: € 80.000,00

Anno 2020: € 120.000,00

La voce “oneri diversi di gestione-costi ed oneri diversi” prevede quali voci principali la quota da contabilizzare al fondo vendite E.R.P e l'accantonamento al fondo per gli interventi di E.R.P. da utilizzarsi a sostegno dell'attività costruttiva/manutentiva e contabilizzati secondo i criteri indicati dalla Giunta Regionale con Deliberazione n.° 960 del 04/08/2003 e s.m.i..

Anno 2018: € 961.605,00

Anno 2019: € 967.205,00

Anno 2020: € 970.855,00

Il conto “interessi ed altri oneri finanziari” registra gli interessi dovuti per l'apertura di credito per l'acquisto dei beni immobili ASL 2 Savonese che si prevede possa essere rinegoziata con una trasformazione in mutuo ipotecario dal secondo semestre 2018. Il conto registra altresì la quota di interessi prevista sull'accensione di mutuo ipotecario per l'acquisizione dell'intero complesso in Savona, area ex Balbontin, nonché gli oneri passivi collegati ad apertura di credito/mutuo ipotecario necessari al completamento dei lavori in località Lavagnola, Savona - area ex centrale Enel ed in località San fedele ad Albenga.

Anno 2018: € 585.000,00

Anno 2019: € 627.000,00

Anno 2020: € 794.000,00

La voce “imposte dirette, tasse e contributi” contiene principalmente la previsione delle imposte di registro, imposte di bollo, IMU, TASI, I.V.A. indetraibile previste per il triennio.

L'accantonamento per IMU/TASI o, in generale, per la tassazione sugli immobili è in linea con quanto l'Ente sarà chiamato a corrispondere nel corso del triennio.

L' I.V.A. indetraibile è stata determinata in considerazione della percentuale di indetraibilità pari al 77%.

Anno 2018: € 628.000,00

Anno 2019: € 726.500,00

Anno 2020: € 775.500,00

A.R.T.E. Savona prevede, infine, di chiudere gli esercizi in oggetto con un utile rispettivamente di € 26.059,00 per il 2018, di € 51.053,00 per il 2019 ed € 152.379,00 per il 2020.

A corredo dell'esame della gestione si riporta il seguente schema rappresentativo del progetto di bilancio in esame.

Conto Economico di Previsione 2018 non comprensivo dei risultati derivanti dall'attività costruttiva di edilizia convenzionata, delle plusvalenze “straordinarie” da alienazione e dei relativi oneri:

- Ricavi delle prestazioni della gestione e immobiliare	€ 3.731.063,00
- Ricavi delle prestazioni per conto terzi	€ 30.000,00
- Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	€ 915.600,00
- Altri ricavi e proventi	€ 88.005,00
- Proventi finanziari	€ 15.400,00
	=====

€ 4.780.068,00

- Materie prime sussidiarie e di consumo e merci (escluso quanto riferito agli alloggi destinati alla vendita)	€ 1.230.600,00	
- Costi per servizi	€ 1.220.620,00	
- Costi per godimento beni di terzi	€ 22.500,00	
- Costi per il personale e compensi Amministratore Unico, Revisore dei Conti, Organismo di Vigilanza	€ 1.783.934,00	
- Ammortamenti e svalutazioni crediti	€ 16.870,00	
- Altri accantonamenti	€ 75.000,00	
- Oneri diversi di gestione	€ 80.605,00	
- Interessi ed altri oneri finanziari	€ -	
- Imposte varie ed IVA indetraibile	€ 628.000,00	
- Imposte sul reddito di esercizio	€ 210.000,00	
	=====	<u>€ 5.298.129,00</u>
PERDITA DERIVANTE DALLA GESTIONE ORDINARIA		-€ 518.061,00

- Ricavi delle vendite	€ 0,00	
- Variazioni delle rimanenze di prodotti...	€ 11.620,00	
- Altri ricavi e proventi:		
• Ricavi di vendita di alloggi costruiti con contributo dello Stato	€ 630.000,00	
• Proventi per estinzione diritti prelazione	€ 83.000,00	
• Altri	€ 1.260.000,00	
	=====	<u>€ 1.984.620,00</u>
- Materie prime sussidiarie e di consumo e merci (con riferimento agli alloggi destinati alla vendita)	€ 4.500,00	
- Altri accantonamenti	-	
- Oneri diversi di gestione (accantonamenti ai fondi ERP)	€ 881.000,00	
- Oneri finanziari	€ 585.000,00	
	=====	<u>€ 1.470.500,00</u>

UTILE DERIVANTE DALLA GESTIONE "STRAORDINARIA" € 514.120,00

===== UTILE DI ESERCIZIO € 26.059,00

La riclassificazione sopra esposta mette in evidenza che la gestione tipica di A.R.T.E. Savona, ovvero quella strettamente afferente la gestione del patrimonio edilizio, è di norma caratterizzata da uno sbilancio derivante dall'esiguità dei canoni di locazione fissati per legge rispetto ai costi per l'acquisizione di beni e servizi che di fatto si muovono in un libero mercato. Quindi, è evidente che, nonostante il costante monitoraggio delle uscite, la perdita derivante, nonché eventuali altre operazioni a carattere "straordinario" non possono prescindere da attività extra-caratteristiche come la cessione dell'eventuale patrimonio di E.R.P./E.R.S. ed in libera vendita a disposizione e da fonti di finanziamento di altra natura quali, ad esempio, il contributo decennale istituito con L.R. n.° 18/2015 dalla Regione Liguria nelle more dell'aggiornamento della L.R. n.° 27/1996 e finalizzato alle operazioni di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare.

IL REVISORE DEI CONTI

a conclusione dell'esame del progetto di Conto Economico di Previsione per gli esercizi 2018/2020, tenuto conto delle considerazioni sopra indicate e prendendo atto di quanto comunicato dai competenti uffici e dall'Amministratore Unico riguardo alle attività previste, esprime **parere favorevole** all'ulteriore corso dello stesso.

Savona, 29 gennaio 2018

IL REVISORE DEI CONTI
f.to Dott.ssa Mirella Diana