

**RELAZIONE DEL REVISORE DEI CONTI AL CONTO ECONOMICO DI
PREVISIONE DEGLI ANNI 2019/2021**

In data 26/02/2019 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 2019, 2020 e 2021 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, del Piano delle Attività o Piano di Programma di cui al D.Lgs. n.° 118/2011, nonché del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2019-2021 ed Elenco Annuale 2019 adottati con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 139 del 15.10.2018 (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 dell'Amministratore Unico n.° 190 del 27.12.2018.

Il Conto Economico di Previsione 2019/2021 può essere così rappresentato:

Conto Economico di Previsione per gli esercizi 2019/2021

Ricavi di esercizio	Prev. 2018	Prev. 2019	Prev. 2020	Prev. 2021
Ricavi delle vendite	0,00	400.000,00	0,00	0,00
Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare	3.731.063,00	3.832.222,00	4.077.251,00	4.163.719,00
Ricavi delle prestazioni per conto terzi	30.000,00	113.859,00	7.000,00	7.000,00
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	11.620,00	-52.069,00	357.945,00	2.527.119,00
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	915.600,00	0,00	0,00	0,00
Altri ricavi e proventi	2.061.005,00	2.159.005,00	2.164.005,00	2.169.005,00
Proventi finanziari	15.400,00	13.865,00	12.730,00	12.100,00
TOTALE COMPLESSIVO RICAVI	6.764.688,00	6.466.882,00	6.618.931,00	8.878.943,00

Costi d'esercizio	Prev. 2018	Prev. 2019	Prev. 2020	Prev. 2021
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.235.100,00	600.595,00	692.376,00	2.590.000,00
Costi per servizi	1.220.620,00	1.380.032,00	1.498.182,00	1.511.000,00
Costi per godimento beni di terzi	22.500,00	22.500,00	21.500,00	21.500,00
Costi per il personale e compensi Amministratore Unico, Revisore dei Conti, Organismo di Vigilanza	1.783.934,00	1.768.300,00	1.729.600,00	1.642.200,00
Ammortamenti e svalutazioni crediti	16.870,00	15.791,00	9.345,00	8.200,00
Accantonamenti per rischi	0,00	80.000,00	160.000,00	110.000,00
Altri accantonamenti	75.000,00	75.000,00	80.000,00	85.000,00
Oneri diversi di gestione	961.605,00	748.855,00	747.005,00	745.405,00
Interessi ed altri oneri finanziari	585.000,00	694.000,00	608.000,00	720.000,00
Imposte varie ed Iva indetraibile	628.000,00	655.500,00	683.800,00	663.800,00
Imposte sul reddito di esercizio	210.000,00	269.378,00	291.000,00	297.000,00
Utile d'esercizio	26.059,00	156.931,00	98.123,00	484.838,00
TOTALE A PAREGGIO	6.764.688,00	6.466.882,00	6.618.931,00	8.878.943,00

Considerato che:

- il Conto Consuntivo relativo all'esercizio 2017 adottato dall'Amministratore Unico con Decreto n.° 93 del 03.08.2018 è stato approvato con D.G.R. n.° 736 del 12.09.2018 da parte dei competenti organi regionali;
- il Bilancio di Previsione per il triennio 2018/2020 è stato adottato con Decreto del Dirigente f.f. n.° 7 del 02.02.2018 ed approvato dalla Regione Liguria con D.G.R. n.° 152 del 16.03.2018;

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 2019/2021, 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", si è inserita la previsione di cessione del terreno sito in Loano – loc. Fornaci senza il relativo progetto di costruzione ad oggi non più praticabile.

Non sono state inserite a titolo prudenziale cessioni di immobili ad uso non abitativo a supporto dell'avvenuta acquisizione del complesso immobiliare "Balbontin" in C.so Ricci – Savona del 28/12/2018, poiché ad oggi non ancora determinabili in termini di costo di costruzione ed eventuali relative plusvalenze da realizzarsi.

Anno 2019: € 400.000,00

Anno 2020: € 0,00

Anno 2021: € 0,00

Le previsioni di entrata relative ai "Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare", per quanto attiene ai canoni di locazione degli alloggi di E.R.P./E.R.S. gestiti, 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/o acquisizione e di quelli inseriti in programmi di manutenzione straordinaria che saranno ricollocati nel corso degli esercizi 2019-2021, 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 a seguito dell'avvenuta acquisizione, nonché la collocazione sul mercato di n.° 23 alloggi, sempre appartenenti al medesimo complesso, con la formula del "Rent to Buy" ossia l'affitto a riscatto.

Anno 2019: € 3.075.080,00 + € 289.288,00

Anno 2020: € 3.257.082,00 + € 293.477,00

Anno 2021: € 3.305.937,00 + € 297.880,00

I ricavi derivanti dalla gestione del patrimonio di natura commerciale di proprietà dell'Azienda tengono conto dei contratti in essere, di un immobile commerciale acquisito c/o "Balbontin" già affittato e della progressiva locazione di n.° 2 locali nel corso del triennio sempre facenti parte del complesso di C.so Ricci.

Anno 2019: € 232.554,00

Anno 2020: € 286.692,00

Anno 2021: € 299.402,00

Le altre voci di entrata registrate tra i "Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare" non evidenziano particolari scostamenti con i precedenti esercizi preventivi e consuntivi.

I "Ricavi delle prestazioni per conto terzi per interventi di manutenzione straordinaria" afferiscono il riconoscimento dei compensi tecnici calcolati all'interno dei quadri economici di progetto sviluppati per gli interventi di cui al Piano Triennale dei Lavori 2019-2021.

Anno 2019: € 101.029,00

Anno 2020: € 0,00

Anno 2021: € 0,00

L'importo appostato al conto "Variazioni delle rimanenze d'interventi costruttivi destinati alla vendita" è diretta conseguenza delle attività incrementative previste dal Piano Triennale 2019-2021 e delle cessioni non E.R.P. attese; nel dettaglio, trattasi di rimanenze immobiliari in Albenga - loc. San Fedele, 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. L'incremento è dovuto al previsto nuovo affidamento dei lavori per il cantiere in Albenga, loc. San Fedele, sospeso dal 2012 e per il quale è prevista nell'anno 2019 la predisposizione della documentazione utile all'ottenimento del permesso a costruire nel frattempo scaduto e la predisposizione del bando di gara nel 2020.

Si prende, inoltre, atto che il correlato costo di costruzione di detto patrimonio non E.R.P. previsto per gli anni 2019, 2020 e 2021 è approntato al conto n.° 52.6.3.

Anno 2019: € 36.000,00

Anno 2020: € 350.826,00

Anno 2021: € 2.520.000,00

Il conto "Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni" non viene più movimentato dal bilancio 2017 in quanto, su invito formale della Regione Liguria, l'Azienda ha provveduto a variare le proprie scritture per la capitalizzazione dei costi incrementativi portandoli in aumento diretto al bene oggetto dell'intervento.

Anno 2019: € 0,00

Anno 2020: € 0,00

Anno 2021: € 0,00

La voce "Altri ricavi e proventi" registra entrate quali la previsione di incasso derivanti dal rimborso delle spese istruttorie per vendite di alloggi E.R.P., da eventuali sopravvenienze attive, dal recupero delle spese contrattuali per l'appalto dei lavori, dai compensi per il servizio di lettura e contabilizzazione del calore, dai diritti di prelazione, ma, soprattutto, 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 ed i proventi da accantonare al Fondo Vendite E.R.P. .

Anno 2019: € 2.159.005,00

Anno 2020: € 2.164.005,00

Anno 2021: € 2.169.005,00

Per quanto concerne i costi della produzione:

Il sopraccitato conto n.° 52.6.3 - "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.° 41.2.21 - "Rimanenze finali di interventi costruttivi destinati alla vendita".

Anno 2019: € 36.000,00

Anno 2020: € 350.826,00

Anno 2021: € 2.520.000,00,00

Il conto n.° 52.6.8 - "Corrispettivi di appalto relativi al recupero e risanamento" raccoglie gli interventi di manutenzione straordinaria non capitalizzabili da realizzarsi sul patrimonio direttamente gestito coerentemente a quanto indicato nel Piano Triennale 2019-2021.

Anno 2019: € 564.595,00

Anno 2020: € 341.550,00

Anno 2021: € 70.000,00

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.° 52.7.101 "Indennità, compensi e rimborsi Amministratore, Sindaci e Organismo di Vigilanza...".

Anno 2019: € 1.380.032,00

Anno 2020: € 1.498.182,00

Anno 2021: € 1.511.000,00

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 2019 l'Azienda prevede il collocamento a riposo di un dipendente e nell'anno 2020 di numero due dipendenti con la sostituzione degli stessi mediante assunzione concorsuale di numero tre soggetti a livelli inferiori. A fronte delle ipotizzate riduzioni dei costi, l'Ente ipotizza di assumere a tempo determinato n.° 3 soggetti da affiancare all'Ufficio Assegnazioni e Vendite nella predisposizione e gestione del nuovo bando relativo agli alloggi di nuova acquisizione, al Servizio Gestioni Condominiali a parziale copertura di una prolungata malattia ed al servizio Tecnico. La previsione di spesa tiene

anche conto dell'ulteriore adeguamento economico delle retribuzioni che dovrebbe essere riconosciuto con il nuovo CCNL Federcasa 2019/2021.

Anno 2019: € 1.768.300,00

Anno 2020: € 1.729.600,00

Anno 2021: € 1.642.200,00

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 2019: € 15.791,00

Anno 2020: € 9.345,00

Anno 2021: € 8.200,00

Il Revisore prende atto degli "Altri accantonamenti" prudenziali per passività potenziali connesse a situazioni caratterizzate da stato di incertezza. Sono state valutate le situazioni riguardanti gli accertamenti IMU anno 2012 - per il quale si è già provveduto ad un accantonamento prudenziale a consuntivo nell'esercizio 2017 - e per gli anni 2014, 2015 e 2016, nonché il contenzioso in corso per i lavori in Savona, Piazzale Moroni e loc. Lavagnola ed in Albenga, loc. San Fedele rimandando ogni decisione di eventuali accantonamenti in sede di Bilancio Consuntivo 2018 in attesa di ragionevoli ipotesi circa gli sviluppi futuri.

Anno 2019: € 75.000,00

Anno 2020: € 80.000,00

Anno 2021: € 85.000,00

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 2019: € 748.855,00

Anno 2020: € 747.005,00

Anno 2021: € 745.405,00

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; la rinegoziazione del finanziamento con trasformazione in mutuo non è avvenuta nel corso dell'anno 2018 e si ritiene possa essere effettuata nell'anno 2019 con un tasso previsto dell'1,5%. Il conto registra, altresì, la quota di interessi per l'acquisizione del complesso "Balbontin" da corrispondere semestralmente dall'esercizio 2019, 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 2019: € 694.000,00

Anno 2020: € 608.000,00

Anno 2021: € 720.000,00

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

L'accantonamento per IMU/TASI o, in generale, per la tassazione sugli immobili è in linea con quanto l'Ente ha provveduto a versare nei precedenti esercizi.

L' I.V.A. indetraibile è stata determinata in considerazione della percentuale di indetraibilità pari al 75%.

Anno 2019: € 655.500,00

Anno 2020: € 683.800,00

Anno 2021: € 663.800,00

Per la altre voci di spesa, non richiamate puntualmente, non si evidenziano particolari scostamenti con i precedenti esercizi preventivi e consuntivi.

A.R.T.E. Savona prevede, infine, di chiudere gli esercizi in oggetto con un utile rispettivamente di € 156.931,00 per il 2019, di € 98.123,00 per il 2020 ed € 484.838,00 per il 2021.

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

Conto Economico di Previsione 2019 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	€ 3.832.222,00	
- Ricavi delle prestazioni per conto terzi	€ 113.859,00	
- Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	€ 0,00	
- Altri ricavi e proventi	€ 97.005,00	
- Proventi finanziari	€ 13.865,00	
		<u>€ 4.056.951,00</u>
- Materie prime sussidiarie e di consumo e merci (escluso quanto riferito agli alloggi destinati alla vendita)	€ 564.595,00	
- Costi per servizi	€ 1.380.032,00	
- Costi per godimento beni di terzi	€ 22.500,00	
- Costi per il personale e compensi Amministratore Unico, Revisore dei Conti, Organismo di Vigilanza	€ 1.768.300,00	
- Ammortamenti e svalutazioni crediti	€ 15.791,00	
- Accantonamenti per rischi	€ 80.000,00	
- Oneri diversi di gestione	€ 79.855,00	
- Interessi ed altri oneri finanziari	€ -	
- Imposte varie ed IVA indetraibile	€ 655.500,00	
- Imposte sul reddito di esercizio	€ 269.378,00	
		<u>€ 4.835.951,00</u>
PERDITA DERIVANTE DALLA GESTIONE ORDINARIA		-€ 779.000,00

- Ricavi delle vendite non E.R.P.	€	400.000,00	
- Variazioni delle rimanenze di prodotti...	€	-52.069,00	
- Altri ricavi e proventi:			
• Ricavi di vendita di alloggi costruiti con contributo dello Stato...	€	400.000,00	
• Proventi per estinzione diritti prelazione	€	92.000,00	
• Altri	€	1.570.000,00	
			<u>€ 2.409.931,00</u>
- Materie prime sussidiarie e di consumo e merci (con riferimento agli alloggi destinati alla vendita)	€	36.000,00	
- Altri accantonamenti	€	75.000,00	
- Oneri diversi di gestione (accantonamenti ai fondi ERP)	€	669.000,00	
- Oneri finanziari	€	694.000,00	
			<u>€ 1.474.000,00</u>
UTILE DERIVANTE DALLA GESTIONE "STRAORDINARIA"	€	935.931,00	
===== UTILE DI ESERCIZIO	€	156.931,00	

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 copertura della 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 2019/2021, 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, 26 febbraio 2019.

IL REVISORE DEI CONTI
(Dott.ssa Mirella Diana)