

RELAZIONE DEL REVISORE DEI CONTI SUL BILANCIO

CHIUSO AL 31/12/2018

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

L'anno 2019, il mese di Luglio nel giorno 12 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 31/12/2018.

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. La revisione contabile sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 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 2018 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, sulla 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 abbia garantito il rispetto dei predetti principi di corretta amministrazione; ha effettuato, altresì, le prescritte verifiche trimestrali di cassa ed ha analizzato il bilancio di previsione 2018.

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, il sistema amministrativo-contabile risulta, a giudizio dell'organo sindacale, adeguato alle esigenze aziendali ed affidabile per la corretta rappresentazione dei fatti di gestione.

La gestione evidenzia un utile al 31/12/2018 pari ad € 209.462,93. In merito all'esame del Conto Consuntivo dell'Esercizio 2018 si precisa quanto di seguito:

IL REVISORE

- visto il Bilancio Economico di Previsione per l'esercizio 2018 assunto dal Dirigente f.f. - ai sensi dell'art. n.° 13, c.2, L.R. n.° 9/98 e dell'art. n.° 17 dello Statuto dell'Azienda - con Decreto n.° 7 del 02.02.2018, verificato con la Deliberazione della Giunta Regionale n.° 152 del 16.03.2018 e 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 2018,

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.° 678 ordini di introito e n.° 3478 mandati di pagamento;
- i mandati di pagamento sono stati emessi in forza di provvedimenti esecutivi e sono stati regolarmente 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 si è dotata del Modello di Organizzazione e Controllo e Prevenzione della Corruzione ai sensi della Legge n.° 231/2001, nonché del Piano Triennale per la Prevenzione della

Corruzione e della Trasparenza e dell'ulteriore documentazione ai sensi della L. n.° 190/2012 e relativi decreti attuativi,

il Revisore procede, quindi, a rielaborare e sintetizzare il Conto Consuntivo 2018, come risulta dai seguenti prospetti:

SITUAZIONE FINANZIARIA AL 31/12/2018 RELATIVA AL SERVIZIO DI CASSA

Fondo iniziale di cassa all'01.01.2018	€ 2.538.292,34
+ Reversali emesse	€ 7.266.385,50
- Mandati emessi	€ 6.925.015,21
Saldo al 31/12/2018	€ <u>2.879.662,63</u>

STATO PATRIMONIALE	Cons. 2018	Cons. 2017
ATTIVO		
Immobilizzazioni immateriali	€ 438.337	€ 439.786
Immobilizzazioni materiali	€ 155.147.421	€ 125.917.862
<u>Immobilizzazioni finanziarie</u>	€ 179.671	€ 181.752
<i>Totale Immobilizzazioni</i>	€ 155.765.429	€ 126.539.400
Rimanenze	€ 4.472.915	€ 4.48.507
Crediti	€ 12.741.508	€ 15.608.95
<u>Disponibilità liquide</u>	€ 3.525.006	€ 3.138.714
<i>Totale Attivo Circolante</i>	€ 20.739.429	€ 23.235.216
<u>Ratei e risconti</u>	€ 4.741	€ 6.128
TOTALE ATTIVO	€ 176.509.599	€ 149.780744
PASSIVO		
Patrimonio Netto	€ 118.995.732	€ 118728.641
Fondo rischi ed oneri	€ 5.710.060	€ 5.710.060
TFR	€ 1.003.993	€ 945.88
<u>Debiti</u>	€ 50.799.814	€ 24.396.56
TOTALE PASSIVO	€ 176.509.599	€ 149.780.744

IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE (art. n.° 2427, c. 9 Codice Civile):

1) Fidejussioni prestate	€ 1.237.539	€ 1.618.296
2) Garanzie	€ -	€ 8.797.777

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

- la voce “Immobilizzazioni immateriali” è rimasta sostanzialmente invariata rispetto all’esercizio precedente;
- la variazione positiva registrata nelle “Immobilizzazioni materiali” è dovuta al fatto che nel corso del 2018 sono state acquisite le centrali termiche un tempo di proprietà della società partecipata A.R.T.E. SI srl, ad oggi in liquidazione, ai fini di una loro gestione diretta da parte dell’Ente.

Nel corso dell’esercizio 2018, precisamente in data 28/12/2018, l’Azienda ha inoltre concluso l’iter di acquisto del complesso Immobiliare “Balbontin”: detta operazione ha comportato un incremento di patrimonio di € 29.150548,00 totalmente imputato a “Stabili di proprietà”.

La voce comprende altresì le capitalizzazioni degli interventi di manutenzione straordinaria effettuati nell’anno per € 18.503,63 sui fabbricati gestiti esternamente ed € 21.702,29 sugli immobili a gestione diretta di cui € 15.698,56 relativi all’intervento di riqualificazione energetica nell’ambito FESR dei fabbricati siti in Millesimo, Via Moneta ed in Quiliano, Via Bertolotto;

- le “Immobilizzazioni finanziarie” hanno subito un modesto decremento per la diminuzione dei crediti derivanti dalla concessione di pagamenti dilazionati sulle cessioni di immobili di E.R.P.

Permangono, invariate, le partecipazioni nelle società I.R.E. Spa, Liguria Digitale Spa, Progetto Ponente Srl in liquidazione ed Arte SI Srl in liquidazione, mentre si riscontra la recente adesione al Consorzio Energia Liguria. Per quanto attiene la partecipazione al 100% in ARTE S.I. Srl, si prende atto del contenzioso giudiziario esistente con l’impresa aggiudicatrice dei lavori nel Quartiere Piazzale Moroni in Savona e delle motivazioni alla base della scelta operata di non procedere ad alcuna svalutazione del suo valore, nonché dell’ammontare dei crediti commerciali vantati nei confronti di detta partecipata. Per quanto attiene la partecipata Progetto Ponente Srl, l’Azienda ha finalmente portato a termine l’operazione di acquisizione del complesso immobiliare “Balbontin” secondo il piano approvato dalla Regione Liguria da ultimo in data 19/12/2018 con prot. n.° PG/2018/349283 ed in data 21/12/2018 con prot. n.° PG/2018/351831;

- le variazioni del conto “Rimanenze finali di prodotti in corso di lavorazione” si riferiscono alle spese sostenute per l’intervento di costruzione di n.° 33 alloggi in loc. San Fedele, Albenga ed alla vendita di n.° 1 soffitta facente parte del lotto “A” in Villanova di Albenga;

- per quanto attiene i crediti si da atto che sono stati azzerati i crediti verso la società partecipata progetto Ponente Srl di € 1.135.000,00 ed € 1.435.000,00 relativi ad acconti e caparre a seguito dell'avvenuto acquisto in data 28/12/2018 del complesso immobiliare.

I crediti relativi agli utenti ammontano ad € 3.137.844,06; a fronte degli stessi è presente un "Fondo svalutazione crediti" al 31/12/2018 per € 78.190,72; si ribadisce, comunque, la necessità di proseguire con un monitoraggio puntuale e costante di detti crediti v/assegnatari al fine di abbattere il più possibile la morosità pregressa. Tale fondo appare ancora ragionevolmente adeguato considerato il monte crediti attuale ed i controlli in fase di svolgimento in merito alla loro effettiva esigibilità.

Permane il credito residuo verso l'ASL n.° 2 Savonese, in forza della Convenzione stipulata in data 12/9/2008 e successivi atti aggiuntivi, per i beni ancora da volturare per € 2.829.059,00 e tra i crediti assumono rilevante importanza quelli vantati verso lo Stato per finanziamenti che l'Azienda deve ancora incassare inerenti il recupero/risanamento dell'area ex centrale Enel in loc. Lavagnola, Savona (€ 2.065.827,60). I crediti verso la Regione Liguria ammontano ad € 520.389,84 e comprendono i finanziamenti che l'Azienda deve ancora incassare per i programmi straordinari per il recupero degli alloggi sfitti ex D.L. n.° 159/2007 (€ 276.600,00) e per la ristrutturazione di alloggi "GESEP" (€ 243.789,84) – si evidenzia a tal proposito che eventuali discordanze derivano dai diversi criteri di contabilizzazione applicati da A.R.T.E. Savona rispetto all'Ente controllante in conseguenza dell'adozione del sistema economico-patrimoniale.

Il "Fondo svalutazione crediti v/partecipate" per €392.457,00, inserito nell'anno 2016 per il rischio di insolvenza della partecipata Progetto Ponente srl in liquidazione, non è stato ulteriormente incrementato in quanto il liquidatore della società ha confermato anche per l'esercizio 2018 il precedente grado di soddisfazione dei creditori;

- il "Patrimonio netto" nel suo complesso è variato in leggero aumento per la riduzione della perdita pregressa con gli utili conseguiti nel precedente esercizio (come indicato nella D.G.R. n.° 736/2018 di approvazione del consuntivo 2017) e per i movimenti delle "Altre riserve – Finanziamenti in c/capitale ..." come illustrato nel prospetto di calcolo del Fondo E.R.P.;
- si rileva, infine, per quanto riguarda la voce "Altri debiti", che la stessa accoglie il debito verso la Regione Liguria relativo ad una anticipazione di cassa concessa nel 2015 ai sensi della L.R. n.° 40/2014 per un importo iniziale di € 6.000.000,00 che è stato ridotto ad € 3.726.364,73 al 31/12/2018 anche a seguito della compensazione effettuata con i

finanziamenti/contributi a suo tempo trattenuti dalla Regione Liguria. Inoltre, con D.G.R. n.° 1090/2016 è stata accordata una restituzione rateizzata del debito residuo in n.° 15 rate a partire dal 30/04/2017.

Persiste il debito v/CA.RI.GE. connesso all'apertura di credito per l'acquisto dei beni ASL n.° 2 SV (€ 7.000.677,07), nonostante l'avvio di due procedure per la sua trasformazione in mutuo fondiario che sono andate deserte e di altre tre procedure ad evidenza pubblica finalizzate alla vendita dell'ex Ospedale Marino Piemontese anch'esse non andate a buon fine per mancanza di interesse.

Si evidenzia, inoltre, un'importante monitoraggio dei debiti verso fornitori che, unitamente al contributo straordinario istituito con L.R. n.° 18/2015 ed alla sopraccitata anticipazione di cassa, ha portato ad una riduzione delle passività a breve riconducendole a livelli coerenti con il volume d'affari dell'Ente.

Tra i "Debiti tributari" è da rilevare la voce "Debiti IMU da ravvedere" che contiene principalmente l'importo del debito rilevato nei confronti del Comune di Savona a seguito di un Avviso di Accertamento notificato e relativo all'anno 2012. A.R.T.E. Savona ha impugnato presso la Commissione Tributaria detto avviso, tuttora pendente ed in via prudenziale, pur ribadendo la fondatezza delle eccezioni opposte, in sede di chiusura 2017 ha accantonato gli importi richiesti per imposta ed interessi. Si evidenzia inoltre che nel corso dell'esercizio 2018 sono giunti altri n.° 3 avvisi di accertamento per IMU 2014, 2015 e 2016 in conseguenza del mancato riconoscimento della qualità di alloggio sociale agli immobili E.R.P. che è stato integralmente contestato dall'Azienda in sede di udienza da ultimo in data 28/06/2019; considerati l'orientamento di FEDERCASA, il parere espresso dalla Regione Liguria e le recenti sentenze in materia in linea con la strategia difensiva dell'Azienda, al momento non si rileva un rischio di soccombenza tale da giustificare un accantonamento preventivo.

Si evidenzia l'accollo dei due mutui derivanti dall'acquisizione del complesso immobiliare "Balbontin" per € 26.490.000,00 ed € 34.219,66 nonché l'apertura di un nuovo mutuo per € 3.200.000,00 sempre legato ai costi derivanti dal completamento dell'operazione.

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 (€ 479.700,00 a credito per fatture emesse oltre ad €205.000,00 per fatture da emettere sulla base del contratto di servizio sottoscritto tra le parti ed € 15.349,60 quale credito residuo per finanziamento

soci esercizio 2003), nonché tra A.R.T.E. Savona ed ARTE SI (€ 41.827,50 a debito per fatture ricevute ed € 49.663,75 per fatture da ricevere in relazione ad incarichi affidati alla partecipata, nonché € 43.125,60 per fatture emesse per il rimborso delle spese inerenti l'attività di terzo responsabile sulle caldaie di ARTE S.I. ed € 164.000.000 ovvero il valore della partecipazione al 100% del capitale detenuta da A.R.T.E. Savona che, per le motivazioni illustrate in nota integrativa, l'Azienda ritiene di non dover sottoporre ad alcuna svalutazione).

Da ultimo, il Revisore rileva che permangono le fidejussioni e le garanzie prestate dall'Azienda e sono rappresentate da:

- fidejussione con CA.RI.SA. (ora CA.RI.GE.) a favore del Comune di Albenga per oneri di urbanizzazione in loc. San Fedele - € 321.278,00;
- n.° 3 fidejussioni con CA.RI.SA. (ora CA.RI.GE.) a favore del Comune di Savona per adempimento obblighi relativi alla cessione delle aree presso l'ex centrale ENEL di Lavagnola (€ 305.329,00), per gli oneri di urbanizzazione connessi al cantiere di Lavagnola, ex centrale ENEL (€ 344.518,00) e per gli oneri di urbanizzazione in loc. Mongrifone (€ 64.717,14) – totale € 714.564,14;
- fidejussione come co-obbligato con Progetto Ponente Srl con Carige Assicurazioni e Vittoria Assicurazioni a favore del Comune di Savona a garanzia degli oneri di urbanizzazione da realizzarsi nell'area ex Balbontin - € 201.696,73;
- le n.° 4 lettere di patronage per Progetto Ponente srl sono state cancellate in occasione l'acquisto del complesso immobiliare.

COSTI DELLA PRODUZIONE

	Prev. 2018	Cons. 2018	Cons. 2017
Costi interventi alloggi destinati alla vendita (corrispettivi appalto)	€ 4.500	€ 7.119	€ 7.119
Costi interventi alloggi destinati alla locazione (corrispettivi appalto)	€ 0	€ 0	€ 14.314
Costi interventi alloggi destinati alla locazione (recupero edilizio)	€ 18.000	€ 0	€ 0
Costi interventi per manutenzione	€ 1.212.600	€ 496.642	€ 547.187
Costi per servizi	€ 1.345.254	€ 1.724.206	€ 1.463.432
Costi per godimento beni di terzi	€ 22.500	€ 16.007	€ 15.972
Costi per il personale	€ 1.659.300	€ 1.538.289	€ 1.593.247
Ammortamenti e svalutazioni	€ 16.870	€ 11.639	€ 10.966

Accantonamento per rischi	€ 0	€ 0	€ 0
Altri accantonamenti	€ 75.000	€ 0	€ 600.868
Oneri diversi di gestione	€ 1.589.605	€ 959.295	€ 933.287
Oneri finanziari	€ 585.000	€ 401188	€ 397.070
<u>Rettifiche Attività Finanziarie</u>	<u>€ 0</u>	<u>€ 0</u>	<u>€ 0</u>
Imposte su reddito di esercizio	€ 210.000	€ 229.578	€ 218.090
<u>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</u>	<u>€ 26.059</u>	<u>€ 209.463</u>	<u>€ 23078</u>
TOTALE A PAREGGIO	€ 6.764.688	€ 5.593.426	€ 6.032.630

- L'analisi dei costi tra il valore preventivato ed il valore a consuntivo relativo agli interventi edilizi evidenzia una notevole differenza in relazione ai costi per manutenzione, principalmente in conseguenza del differente metodo di imputazione a bilancio delle capitalizzazioni utilizzato a partire dal bilancio 2017 come richiesto dalla Regione Liguria (metodo diretto), nonché per il rinvio di alcuni cantieri;
- i “costi per servizi” evidenziano un aumento rispetto all'esercizio precedente dovuto in particolare ai lavori di manutenzione sugli alloggi di proprietà e/o gestiti e, per di più, trattasi di costi non capitalizzabili in quanto non incrementativi dei valori a patrimonio; in realtà, il contratto per la manutenzione ordinaria sul patrimonio di norma presenta valenza biennale ed il sostenimento dei relativi costi, in conseguenza della programmazione, si è concentrato soprattutto sull'esercizio 2018 unitamente al fatto che sono stati sostenuti anche oneri per interventi urgenti e non prevedibili;
- per la voce “Oneri diversi di gestione” la differenza con il valore indicato a preventivo deriva principalmente dal Fondo E.R.P. ovvero dal mancato accantonamento al fondo vendite per la ben nota situazione di stallo venutasi a creare in conseguenza del conflitto di attribuzione del potere legislativo in materia tra Stato e Regione;
- gli “Oneri finanziari” attengono principalmente agli interessi passivi bancari pagati alla Cassa di Risparmio di Genova sull'apertura di credito a suo tempo concessa per l'acquisizione dei beni ASL n.° 2 SV - a seguito di convenzione stipulata il 12 settembre 2008 e successivi atti aggiuntivi - circostanza questa che continua ad influenzare pesantemente il risultato di esercizio;
- si prende atto, da ultimo, delle imposte sul reddito di esercizio, che calcolate sulla base delle aliquote vigenti, ammontano rispettivamente ad € 47.333,00 a titolo di IRAP e ad € 182.245,00 per IRES, nonché del positivo risultato dell'esercizio pari ad € 209.462,93.

RICAVI DI ESERCIZIO

	Prev. 2018	Cons. 2018	Cons. 2017
Ricavi delle vendite	€ 0	€ 22.800	€ 261.038
Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare	€ 3.731.063	€ 3.339.217	€ 3.385.227
Ricavi dalle prestazioni per conto terzi	€ 30.000	€ 25.067	€ 52.666
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione – semilavorati e finiti	€ 11.620	€ -10.690	€ -17.432
Incrementi di immobilizzazioni	€ 915.600	€ 0	€ 0
Altri ricavi e Proventi	€ 2.061.005	€ 2.210.213	€ 2.497.084
<u>Proventi finanziari</u>	<u>€ 15.400</u>	<u>€ 6.819</u>	<u>€ 11.047</u>
TOTALE A PAREGGIO	€ 6.764.688	€ 5.593.426	€ 6.032.630

- L'analisi dei ricavi non evidenzia discordanze rilevanti con il precedente esercizio 2017 per l'abbassamento ormai consolidato del valor medio ISEE e per la persistente stagnazione del mercato immobiliare che ha fortemente influenzato in termini negativi l'alienazione del patrimonio aziendale destinato alla libera vendita; a fronte, non sono proseguite neppure le cessioni di immobili di E.R.P. per le ragioni sopra delineate;
- come da Piano Triennale dei Lavori 2018-2020 non si rilevano variazioni significative in relazione alle "Rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione ...";
- le differenze rispetto al preventivo 2018 in relazione agli "Incrementi di immobilizzazioni ...", come già spiegato per i costi di manutenzione, derivano dalla variazione apportata al metodo di contabilizzazione delle capitalizzazioni;
- nella voce residuale "Altri ricavi e proventi" l'elemento principale è dato dall'inserimento a conto economico del contributo incassato ai sensi della L.R. n.° 18/2015 unitamente all'impiego del Fondo E.R.P. per un importo totale di € 2.001.026,38.

Il Revisore prende atto che il bilancio di esercizio 2018 ha recepito le novità introdotte dal D.Lgs. n.° 139/2015 in attuazione alla Direttiva U.E. n.° 34/2013 e dal D.Lgs. n.° 118/2011 in materia di armonizzazione contabile. Poiché l'Azienda con D.G.R. n.° 267 del 04/04/2019 è stata inserita tra i soggetti compresi nel bilancio consolidato regionale, si è già provveduto ad inviare all'Ente controllante le tabelle di riconciliazione dei crediti/debiti verso la Regione Liguria con nota prot. part. n.° 4018 del 19.04.2019 ed il riepilogo delle operazioni infragruppo tra A.R.T.E. Savona e gli

Enti, Aziende e Società compresi nel bilancio consolidato con nota prot. part. n.° 4640 del 15.05.2019. Inoltre, poiché necessari ai fini del consolidamento regionale, sono stati compilati gli ulteriori schemi di conto economico e stato patrimoniale, unitamente ad una relazione esplicativa, sulla base delle “Direttive per l’acquisizione delle informazioni ...” allegate alla sopraccitata D.G.R. n.° 267/2019.

In conclusione, il Revisore sottolinea che la relazione sulla gestione a firma dell’Amministratore Unico è stata redatta in coerenza con i dati e le risultanze del bilancio e completa, con chiarezza, il contenuto dello stesso; inoltre, il Revisore sottolinea l’esigenza di persistere nel tenere sotto controllo i costi, nonché di monitorare la situazione finanziaria.

Completato l’esame del Bilancio Consuntivo 2018 dell’A.R.T.E. di Savona, il Revisore, tenuto conto delle considerazioni ed osservazioni sopra riportate, esprime parere favorevole all’approvazione dello stesso.

IL REVISORE

f.to Dott.ssa Mirella Diana