



Sede Legale: Via Aglietto civ. 90, Savona (SV)

tel. 019/84101 - fax 019/8410210

☒ <http://www.artesv.it> - ☒ info@artesv.it ☒ posta@cert.artesv.it

Codice fiscale – Partita IVA 00190540096

REA SV - 117696

RELAZIONE DEL REVISORE DEI CONTI AL CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE DEGLI ANNI 2020-2021-2022

In data 24/02/2020 il Revisore dei Conti di A.R.T.E. Savona, Dott. Fabio UGO, ha proceduto all'esame del Conto Economico di Previsione per gli anni 2020, 2021 e 2022 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 2020-2022 ed Elenco Annuale 2020 e Programma Biennale 2020-2021 per forniture e servizi adottati con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 218 del 27.12.2019 (ai sensi dell'art. 21, D.Lgs. n.° 50/2016 e del D.M. Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n.° 14 del 16.01.2018).

Il Conto Economico di Previsione 2020/2022 può essere così rappresentato:

Conto Economico di Previsione per gli esercizi 2020/2022

Ricavi di esercizio	Prev. 2019	Prev. 2020	Prev. 2021	Prev. 2022
Ricavi delle vendite	400.000,00	400.000,00	0,00	0,00
Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare	3.832.222,00	3.932.500,00	4.173.700,00	4.145.700,00
Ricavi delle prestazioni per conto terzi	113.859,00	71.167,00	9.667,00	9.667,00
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-52.069,00	-52.069,00	357.945,00	2.527.119,00
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0,00	0,00	0,00	0,00
Altri ricavi e proventi	2.159.005,00	3.323.005,00	2.973.005,00	2.977.505,00
Proventi finanziari	13.865,00	10.030,00	9.750,00	9.450,00
TOTALE COMPLESSIVO RICAVI	6.466.882,00	7.684.633,00	7.524.067,00	9.669.441,00

Costi d'esercizio	Prev. 2019	Prev. 2020	Prev. 2021	Prev. 2022
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	600.595,00	478.764,00	461.445,00	2.527.119,00
Costi per servizi	1.501.532,00	1.793.260,00	1.850.250,00	1.560.000,00
Costi per godimento beni di terzi	22.500,00	27.800,00	22.500,00	22.700,00
Costi per il personale e compensi Amministratore Unico, Revisore dei Conti, Organismo di Vigilanza	1.646.800,00	1.753.150,00	1.697.700,00	1.697.700,00
Ammortamenti e svalutazioni crediti	15.791,00	18.567,00	17.385,00	15.985,00
Variazioni delle rimanenze di materie prime,	0,00	0,00	0,00	0,00

sussidiarie, di consumo e merci				
Accantonamenti per rischi	80.000,00	0,00	100.000,00	110.000,00
Altri accantonamenti	75.000,00	0,00	80.000,00	90.000,00
Oneri diversi di gestione	1.404.355,00	2.702.105,00	2.188.705,00	2.104.805,00
Interessi ed altri oneri finanziari	694.000,00	612.000,00	608.000,00	741.000,00
Imposte sul reddito di esercizio	269.378,00	288.000,00	319.000,00	321.000,00
Utile d'esercizio	156.931,00	10.987,00	179.082,00	479.132,00
TOTALE A PAREGGIO	6.466.882,00	7.684.633,00	7.524.067,00	9.669.441,00

Considerato che:

- il Conto Consuntivo relativo all'esercizio 2018 adottato dall'Amministratore Unico con Decreto n.° 101 del 18.07.2019 è stato approvato con D.G.R. n.° 879 del 22.10.2019 da parte dei competenti organi regionali;
- il Bilancio di Previsione per il triennio 2019/2021 è stato adottato con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 34 del 27.03.2019 ed approvato dalla Regione Liguria con D.G.R. n.° 372 del 10.05.2019;

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 2020/2022, 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 2020: € 400.000,00

Anno 2021: € 0,00

Anno 2022: € 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 2020-2022 (anche grazie ai finanziamenti in conto capitale di cui al "Fondo Strategico Regionale"), 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.

Anno 2020: € 3.196.000,00 + € 264.000,00

Anno 2021: € 3.364.000,00 + € 266.000,00

Anno 2022: € 3.372.000,00 + € 268.000,00

I ricavi derivanti dalla gestione del patrimonio di natura commerciale di proprietà dell'Azienda per prudenza sono stati calcolati considerando i soli contratti già in essere al 31/12/2019, tenuto conto anche del patrimonio non abitativo collocato presso il complesso immobiliare ex "Balbontin".

Anno 2020: € 225.000,00

Anno 2021: € 258.000,00

Anno 2022: € 258.000,00

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 2020-2022.

Anno 2020: € 61.500,00

Anno 2021: € 0,00

Anno 2022: € 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 2020-2022 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 per le quali si presume una riduzione della loro consistenza derivante dall'alienazione del sopra indicato terreno in Loano, loc. Fornaci più che compensata dall'incremento correlato al completamento del fabbricato in Albenga, loc. San Fedele (che, comunque, dovrà inevitabilmente comportare una preventiva rivalutazione dei costi attraverso il computo metrico estimativo delle opere alla luce dei prezzi correnti e, quindi, il rilascio di un nuovo permesso a costruire essendo il precedente scaduto).

Si prende, inoltre, atto che il correlato costo di costruzione di detto patrimonio non E.R.P. previsto per gli anni 2020, 2021 e 2022 è approntato al conto n.° 52.6.3.

Anno 2020: € - 52.069,00

Anno 2021: € 357.945,00

Anno 2022: € 2.527.119,00

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 2020: € 0,00

Anno 2021: € 0,00

Anno 2022: € 0,00

La voce “Altri ricavi e proventi” registra entrate quali le previsioni 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, include 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 (in linea con gli stanziamenti fino ad oggi erogati) ed i proventi da accantonare al “Fondo vendite E.R.P.”, unitamente al contributo concordato con il Comune di Vado Ligure (€ 30.000,00 x 2) per la sistemazione dei n.° 2 alloggi oggetto di compravendita.

Si specifica che la previsione circa il “Fondo vendite E.R.P.” è stata sviluppata in coerenza con il fabbisogno economico-finanziario rappresentato dalla rata annuale per mutuo ipotecario acceso a copertura dell’acquisizione del complesso ex “Balbontin”, tenuto conto che, da intese con la Regione Liguria in conformità con quanto disposto dalle norme di riferimento, A.R.T.E. Savona potrà utilizzare il 30% dei ricavi da alienazione di immobili E.R.P. a favore di tale operazione straordinaria di rinnovo del patrimonio gestito.

Anno 2020: € 3.323.005,00

Anno 2021: € 2.973.005,00

Anno 2022: € 2.977.505,00

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 2020: € 43.119,00

Anno 2021: € 357.945,00

Anno 2022: € 2.527.119,00,00

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 2020-2022.

Anno 2020: € 435.645,00

Anno 2021: € 103.500,00

Anno 2022: € 0,00

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 2020: € 1.671.200,00

Anno 2021: € 1.726.250,00

Anno 2022: € 1.435.000,00

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 2020 l'Azienda prevede, a fronte del collocamento a riposo di un dipendente a Novembre 2019, una nuova assunzione a tempo indeterminato di livello B3 a partire da Febbraio 2020. È previsto inoltre il pensionamento di n.° 2 quadri Q1 e loro sostituzione con altrettanti soggetti di livello Q2. Siccome i contratti per i n.° 4 assunti a tempo determinato, livello B3 ed attualmente in forza agli uffici Tecnico, Gestioni Condominiali ed Assegnazioni giungeranno a naturale scadenza, è prevista l'assunzione a tempo indeterminato di n.° 2 livelli B3 a fine esercizio 2020 (che verrà comunque valutata nel prosieguo alla luce delle effettive risorse finanziarie a disposizione dell'Azienda) e, inoltre, sono stati inclusi n.° 2 incarichi a progetto di 6 mesi nel corso del 2020 a supporto presumibilmente dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio Gestioni Condominiali, nonché l'assunzione di un soggetto disabile, livello C1, a partire dal 2° semestre 2020.

Anno 2020: € 1.875.210,00

Anno 2021: € 1.821.700,00

Anno 2022: € 1.822.700,00

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 2020: € 18.567,00

Anno 2021: € 17.385,00

Anno 2022: € 15.985,00

Il Revisore prende atto degli "Altri accantonamenti" prudenziali per passività potenziali connesse a situazioni caratterizzate da stato di incertezza. Alla luce di quanto comunicato dai competenti Uffici, sono state valutate in particolare le situazioni riguardanti gli accertamenti IMU anno 2012 - per cui si è già provveduto ad un accantonamento prudenziale a consuntivo negli esercizi 2012 e 2017- ed anni 2014, 2015 e 2016 (vedi infra), nonché i contenziosi relativi ai cantieri in Lavagnola - Savona/San Fedele - Albenga ed in materia di contribuzione dei versamenti per maternità e malattia con l'INPS rimandando ogni decisione per eventuali accantonamenti in sede di Bilancio Consuntivo 2019, in attesa

di futuri sviluppi che possano ragionevolmente far prevedere un elevato grado di soccombenza e, quindi, un'eventuale quantificazione monetaria del rischio aziendale.

Anno 2020: € 0,00

Anno 2021: € 100.000,00

Anno 2022: € 110.000,00

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 Deliberazioni n.° 960 del 04/08/2003 e n.° 1652 del 29/12/2011.

Come precedentemente argomentato alla voce "Altri ricavi e proventi", la "Quota derivante dall'alienazione degli alloggi ceduti" mostra un significativo aumento rispetto alla previsione 2019 in quanto tali maggiori dismissioni di patrimonio rappresentano una delle fonti di finanziamento a sostegno dell'operazione "Balbontin".

Anno 2020: € 2.702.105,00

Anno 2021: € 2.188.705,00

Anno 2022: € 2.104.805,00

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 solo fino al 2° trimestre 2020, poiché a partire dal successivo trimestre si ipotizza la sua trasformazione in mutuo ipotecario. Il conto registra, altresì, la quota di interessi sulle rate del mutuo ipotecario acceso per l'acquisizione del complesso "Balbontin" da corrispondere semestralmente a giugno e dicembre, 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 2020: € 612.000,00

Anno 2021: € 608.000,00

Anno 2022: € 741.000,00

La voce "Imposte dirette, tasse e contributi" contiene principalmente la previsione delle imposte di registro, imposte di bollo, IMU, TASI ed 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, tenuto conto dell'inserimento a patrimonio del complesso immobiliare "Balbontin"; purtroppo, in sede di Legge di Bilancio 2020, non è stata espressamente prevista l'esenzione per gli alloggi sociali, che rappresenta una delle questioni alla base dei ricorsi proposti dal ns. Ente nanti la Commissione Tributaria Provinciale di Savona contro gli accertamenti IMU 2014 - 2015 e 2016 ad oggi positivamente accolti in toto con annullamento degli avvisi di accertamento.

L'I.V.A. indetraibile, infine, è stata determinata in considerazione della percentuale di indetraibilità pari al 85% calcolata in via definitiva per l'esercizio 2018.

Anno 2020: € 863.500,00

Anno 2021: € 646.100,00

Anno 2022: € 564.200,00

Per le 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 € 10.987,00 per il 2020, di € 179.082,00 per il 2021 ed € 479.132,00 per il 2022.

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

Conto Economico di Previsione 2020 della sola **GESTIONE ORDINARIA**, non comprensivo in particolare dei risultati derivanti dall'attività costruttiva di edilizia convenzionata, delle plusvalenze "straordinarie" da alienazione e dei relativi oneri:

- Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare	€ 3.932.500,00	
- Ricavi delle prestazioni per conto terzi	€ 71.167,00	
- Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	€ 0,00	
- Altri ricavi e proventi	€ 90.005,00	
- Proventi finanziari	€ 10.030,00	
	=====	€ 4.103.702,00
- Materie prime sussidiarie e di consumo e merci (escluso quanto riferito agli alloggi destinati alla vendita)	€ 435.645,00	
- Costi per servizi	€ 1.671.200,00	
- Costi per godimento beni di terzi	€ 27.800,00	
- Costi per il personale e compensi Amministratore Unico, Revisore dei Conti, Organismo di Vigilanza	€ 1.875.210,00	
- Ammortamenti e svalutazioni crediti	€ 18.567,00	
- Accantonamenti per rischi	€ 0,00	
- Oneri diversi di gestione	€ 65.605,00	
- Interessi ed altri oneri finanziari	€ 0,00	
- Imposte varie ed IVA indetraibile	€ 863.500,00	
- Imposte sul reddito di esercizio	€ 288.000,00	
	=====	€ 5.245.527,00
PERDITA DERIVANTE DALLA GESTIONE ORDINARIA		- € 1.141.825,00

Conto Economico di Previsione 2020 della sola **GESTIONE STRAORDINARIA** e, quindi, in particolare dei risultati derivanti dall'attività costruttiva di edilizia convenzionata, delle plusvalenze "straordinarie" da alienazione e dei relativi oneri:

- 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...	€ 1.515.000,00	
• Proventi per estinzione diritti prelazione	€ 90.000,00	
• Altri	€ 1.628.000,00	
	=====	€ 3.580.931,00

- Materie prime sussidiarie e di consumo e merci (con riferimento agli alloggi destinati alla vendita)	€ 43.119,00	
- Altri accantonamenti	€ 0,00	
- Oneri diversi di gestione (accantonamenti ai fondi ERP)	€ 1.773.000,00	
- Oneri finanziari	€ 612.000,00	
	=====	€ 2.428.119,00
UTILE DERIVANTE DALLA GESTIONE “STRAORDINARIA”		€ 1.152.812,00
===== UTILE DI ESERCIZIO		€ 10.987,00

La riclassificazione sopra esposta mette in evidenza che la gestione tipica di A.R.T.E. Savona, ovvero quella strettamente afferente alla 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, oltre che 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 2020/2022, 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, 24 febbraio 2020.

IL REVISORE DEI CONTI
(Dott. Fabio UGO)