



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 2021-2022-2023

Il Revisore dei Conti di A.R.T.E. Savona, rag. Fabio UGO, ha proceduto all'esame del Conto Economico di Previsione per gli anni 2021, 2022 e 2023 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 2021-2023 ed Elenco Annuale 2021 e Programma Biennale 2021-2022 per forniture e servizi adottati con Decreto dell'Amministratore Unico n. 5 del 13/01/2021 (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 2021/2023 può essere così rappresentato:

Conto	Descrizione	Previsione 2020	Variazione	Previsione 2021	Previsione 2022	Previsione 2023
VALORE DELLA PRODUZIONE		7.674.603	52.542	7.727.145	8.980.968	9.260.534
410101	Ricavi delle vendite	400.000	1.916.400	2.316.400	410.000	50.000
410102	Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare	3.932.500	32.400	3.964.900	4.191.000	4.203.400
410103	Ricavi delle prestazioni per c/terzi	71.167	24.693	95.860	8.460	8.460
4102	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, ...	- 52.069	-1.839.400	- 1.891.469	-153.796	354.369
4103	Variazioni di lavori in corso su ordinazione	0	0	0	0	0
4104	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0	0	0
4105	Altri ricavi e proventi	3.323.005	-81.550	3.241.455	4.525.305	4.644.305
PROVENTI FINANZIARI		10.030	-1.810	8.220	8.000	8.000
4315	Proventi da partecipazioni	0	0	0	0	0
4316	Altri proventi finanziari	10.030	-1.810	8.220	8.000	8.000
RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0	0	0
4418	Rivalutazioni	0	0	0	0	0
TOTALE RICAVI DI ESERCIZIO		7.684.633	50.732	7.735.365	8.988.968	9.268.534

Conto	Descrizione	Previsione 2020	Variazione	Previsione 2021	Previsione 2022	Previsione 2023
COSTI DELLA PRODUZIONE		6.773.646	-966.251	5.807.395	7.042.135	7.307.254
5206	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	478.764	-465.134	13.630	140.900	354.370
5207	Costi per servizi	1.793.260	-270.070	1.523.190	1.479.430	1.490.580
5208	Costi per godimento beni di terzi	27.800	-1.000	26.800	16.000	16.000
5209	Costi per il personale	1.753.150	17.550	1.770.700	1.677.600	1.677.600
5210	Ammortamenti e svalutazioni	18.567	933	19.500	19.800	19.400
5211	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, ...	0	0	0	0	0
5212	Accantonamento per rischi	0	0	0	100.000	110.000
5213	Altri accantonamenti	0	0	0		
5214	Oneri diversi di gestione	2.702.105	-248.530	2.453.575	3.608.405	3.639.304
ONERI FINANZIARI		612.000	82.100	694.100	634.500	767.200
5317	Interessi su mutui ed altri oneri	612.000	82.100	694.100	634.500	767.200
RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0	0	0
5419	Svalutazioni	0	0	0	0	0
5522	Imposte sul reddito di esercizio	288.000	50.969	338.969	575.318	566.900
5523	Utile o perdita di esercizio	10.987	883.914	894.901	737.015	627.180
TOTALE COSTI DI ESERCIZIO		7.684.633	50.732	7.735.365	8.988.968	9.268.534

Considerato che:

- il Conto Consuntivo relativo all'esercizio 2019 adottato dall'Amministratore Unico con Decreto n. 121 del 30/07/2020 è stato approvato con D.G.R. n. 930 del 18/11/2020 da parte dei competenti organi regionali;
- il Bilancio di Previsione per il triennio 2020/2022 è stato adottato con Decreto dell'Amministratore Unico n. 37 del 25/02/2020 ed approvato dalla Regione Liguria con D.G.R. n. 540 del 30/06/2020;

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 2021/2023, 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 delle unità immobiliari residuali facenti parte del lotto "A" e "C" siti in Villanova d'Albenga - loc. Lerrone.

Si ipotizza anche la cessione del solo terreno sito in Loano - loc. Fornaci, senza il relativo progetto per la costruzione di n. 36 alloggi di edilizia convenzionata ad oggi non più praticabile per le criticità urbanistiche-edilizie sorte in un secondo tempo.

Nel corso del 2022 si prevede di procedere alla vendita di due unità immobiliari site rispettivamente in Albenga, Via Pagliari e in Celle Ligure, Via Biestri.

Nel 2023 si ipotizza di vendere un terreno residuale da interventi costruttivi sito in Finale Ligure, P.zza Deledda.

Anno 2021: € 2.316.400,00
Anno 2022: € 410.000,00
Anno 2023: € 50.000,00

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 2021-2023 (anche grazie ai finanziamenti in conto capitale di cui al "Fondo Strategico Regionale"), del canone E.R.P. medio attuale pari a circa € 94,09.

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, complesso “Balbontin”.

Anno 2021: € 3.251.600,00
Anno 2022: € 3.442.200,00
Anno 2023: € 3.445.000,00

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 31/12/2020, tenuto conto anche del patrimonio non abitativo collocato presso il complesso immobiliare collocato in Corso Ricci - Savona, area ex “Balbontin”.

Anno 2021: € 159.100,00
Anno 2022: € 168.100,00
Anno 2023: € 174.100,00

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 2021-2023.

Anno 2021: € 87.400,00
Anno 2022: € 0,00
Anno 2023: € 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 2021-2023 e delle cessioni non E.R.P. attese; 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.

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.

La voce “Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato” registra entrate quali le previsioni di incasso derivanti dalle cessioni degli alloggi di E.R.P. che si presume di concludere con i soggetti già assegnatari oppure attraverso asta pubblica. Dopo un lungo periodo di inattività conseguente al conflitto di attribuzioni fra Stato e Regioni in quest’ambito legislativo, la Regione Liguria ha individuato lo sviluppo di n. 2 piani di vendita distinti, uno in attuazione della L. n. 80/2014 ed uno in linea con la L.R. n. 10/2004 e s.m.i. e relativi indirizzi/criteri, per cui nel corso dell’esercizio 2021 si provvederà a dare concreto avvio a dette procedure.

L’importo con cui è stato valorizzato il presente conto è coerente con il volume di vendita oggetto del futuro piano ex L.R. n. 10/2004 e s.m.i., che a breve sarà formalizzato e del piano di cui alla L.R. n. 80/2014 già approvato dalla Regione Liguria ed in fase di attuazione.

Gli incassi derivanti dalle dismissioni di alloggi di E.R.P. potranno essere utilizzati a favore dell’E.R.S. (e quindi per il piano di ammortamento relativo all’acquisto del complesso immobiliare in area ex “Balbontin”) nella percentuale condivisa con la Regione pari al 30%.

Infine, si specifica che la voce include sia il costo di costruzione che la plusvalenza attesa, poiché ad oggi è impossibile conoscere con esattezza quali immobili saranno di fatto ceduti e, comunque, trattasi di un valore che non incide sul risultato economico dell’esercizio in quanto deve essere accantonato al relativo Fondo Vendite E.R.P. .

Per l’anno 2023 si è ipotizzata la vendita di alcuni immobili siti in Finale Ligure, Via Pineta, previo espletamento della pratica volta allo svincolo della destinazione E.R.P. degli stessi.

Anno 2021: € 1.241.500,00

Anno 2022: € 2.773.500,00

Anno 2023: € 2.890.000,00

La voce “ Altri proventi e ricavi” presenta carattere residuale poiché in esso vanno registrate tutte quelle voci di ricavo che non possono trovare un’adeguata collocazione nello schema di piano dei conti in uso così come approvato dalla Regione Liguria.

Nel caso specifico, ad esempio, include introiti derivanti dal rimborso delle spese di istruttoria per vendite di alloggi E.R.P., dal recupero delle spese contrattuali per l’appalto dei lavori, dal rilascio di copie in caso di accesso agli atti, da eventuali sopravvenienze attive; a partire dall’esercizio 2018 i compensi per il servizio di lettura contatori e contabilizzazione del calore; il contributo in conto esercizio derivante dal riparto del fondo decennale istituito con L.R. n. 18/2015, ecc.

Anno 2021: € 1.826.150,00

Anno 2022: € 1.570.000,00

Anno 2023: € 1.570.000,00

Per quanto concerne i costi di esercizio:

Il conto “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 “Rimanenze finali di interventi costruttivi destinati alla vendita”.

Anno 2021: € 0,00

Anno 2022: € 36.360,00

Anno 2023: € 354.370,00

Il Revisore prende atto dell'ammontare previsto per i "Costi per servizi" per i quali l'Azienda ha prestato massima attenzione al loro contenimento.

Anno 2021: € 1.523.190,00

Anno 2022: € 1.479.430,00

Anno 2023: € 1.490.580,00

I "Costi per il personale" tengono conto degli oneri del personale in servizio per i quali è stata calcolata la spesa in aderenza al CCNL Federcasa 2016-2018 attualmente ancora in fase di rinnovo per il periodo 2019-2020: per le annualità seguenti, quindi, ci si attende un ulteriore adeguamento economico, seppur minimo.

Nei prossimi esercizi, considerata l'attuale legge in materia di pensionamento e le indicazioni di massima fornite dai dipendenti, l'Azienda prevede il collocamento a riposo nel 2021 di n. 1 livello "B1" con la sua sostituzione con n. 1 livello "B3" a tempo indeterminato attraverso le ordinarie procedure di selezione e conseguente riduzione del costo del lavoro, l'assunzione di n. 1 dipendente di livello "A3" per sostituire n. 1 dipendente di livello "A2" inserito, a seguito di selezione interna, in "Q2" nel mese dicembre 2020, l'assunzione di n. 1 dipendente di livello "B3" per sostituire n. 1 dipendente di livello "A2" inserito, a seguito di selezione interna, in "Q2" nel mese settembre 2020, la scadenza di n. 1 contratto a tempo determinato di livello "B3" nel mese di Giugno 2021, la scadenza degli attuali n. 3 contratti a tempo determinato di livello "B3" nei mesi di Settembre, Ottobre e Dicembre 2021, l'assunzione part-time nel corso del 2021 di n.1 lavoratore disabile di livello "B3" in ottemperanza alla vigente normativa; con riferimento al sopraccitato rinnovo contrattuale è stato inoltre ipotizzato un aumento salariale in linea con quello riconosciuto per il precedente biennio 2018-2019.

Anno 2021: € 1.770.700,00

Anno 2022: € 1.677.600,00

Anno 2023: € 1.677.600,00

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 2021: € 19.500,00

Anno 2022: € 19.800,00

Anno 2023: € 19.400,00

Il Revisore prende atto che il conto "Altri accantonamenti", nel quale far affluire eventuali rischi di natura determinata ed esistenza probabile, di passività potenziali connesse a situazioni caratterizzate da stato di incertezza (ad es. rischi legali, accertamenti fiscali, spese impreviste obbligatorie, ...), non viene alimentato, alla luce della rilevata non necessità di prevedere ulteriori accantonamenti né al Fondo svalutazione crediti verso utenti", in quanto quello esistente appare congruo e ben strutturato, né al "Fondo svalutazione crediti verso partecipate", come meglio esplicitato in dettaglio nella Relazione illustrativa dell'Amministratore Unico per il triennio 2021-2023, pagg. 32-33-34.

Anno 2021: €	0,00
Anno 2022: €	0,00
Anno 2023: €	0,00

La voce “Oneri diversi di gestione - Costi ed oneri diversi” prevede quali voci principali la quota da contabilizzare al Fondo Vendite E.R.P., quota per il quale si rileva il maggior incremento a valere sugli esercizi 2022 e 2023, alla luce dei corrispondenti aumenti previsti nei ricavi, per le stesse annualità, delle “Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato”, precedentemente analizzato, nonché 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.

Anno 2021: €	2.453.575,00
Anno 2022: €	3.608.405,00
Anno 2023: €	3.639.304,00

Il conto “Interessi ed altri oneri finanziari” registra gli interessi passivi a carico dell’Azienda derivanti dall’acquisto dei beni ASL n. 2 Savona tra i quali continua a rivestire particolare importanza l’ex Ospedale Marino Piemontese, nonché gli oneri passivi collegati ad aperture di credito e/o mutui ipotecari, necessari al completamento dei lavori in località Lavagnola, Savona, ed agli interventi di nuova costruzione in località San Fedele ad Albenga.

Anno 2021: €	694.100,00
Anno 2022: €	634.500,00
Anno 2023: €	767.200,00

La voce “Imposte sul reddito d’esercizio” contiene la previsione dell’IRES di competenza dei singoli esercizi sulla base di un’aliquota ridotta del 12%, alla luce dell’assoggettamento all’aliquota agevolata in via transitoria, fino a quando non sarà approvato “un nuovo regime fiscale di favore, compatibile con il diritto dell’Unione Europea, nei confronti dei soggetti che svolgono con modalità non commerciali attività che realizzano finalità sociali nel rispetto dei principi di solidarietà e sussidiarietà”.

Si evidenzia inoltre come la “legge di bilancio 2020” (art. 1, commi 4, 5, 772 e 773, L. 160/2019) ha rivisitato la disciplina della deducibilità dell’IMU relativa agli immobili strumentali. Per effetto della sopra citata norma, ad oggi, l’IMU sugli immobili strumentali è deducibile dal reddito d’impresa nella misura del:

- 1) 50% per il periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.2018 (periodo d’imposta 2019 per i soggetti solari);
- 2) 60% per i periodi d’imposta successivi a quelli in corso al 31.12.2019 e al 31.12.2020 (periodi d’imposta 2020 e 2021 per i soggetti solari);
- 3) 100% dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.2021 (dal periodo 2022 per i soggetti solari).

La voce in esame comprende inoltre l’IRAP di competenza secondo la vigente aliquota.

Anno 2021: €	338.969,00
Anno 2022: €	575.318,00
Anno 2023: €	566.900,00

Le altre voci di spesa che non sono state richiamate puntualmente non assumono valori rilevanti e/o non 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 come di seguito indicato.

Anno 2021: € 894.901,00
 Anno 2022: € 737.015,00
 Anno 2023: € 627.180,00

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

Conto Economico di Previsione 2021 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	€ 3.964.900,00	
- Ricavi delle prestazioni per conto terzi	€ 95.860,00	
- Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	€ 0,00	
- Altri ricavi e proventi	€ 369.555,00	
- Proventi finanziari	€ 8.220,00	
	=====	<u>€ 4.438.535,00</u>
- Materie prime sussidiarie e di consumo e merci	€ 13.630,00	
- Costi per servizi	€ 1.523.190,00	
- Costi per godimento beni di terzi	€ 26.800,00	
- Costi per il personale	€ 1.770.700,00	
- Ammortamenti e svalutazioni	€ 19.500,00	
- Accantonamenti per rischi	€ 0,00	
- Oneri diversi di gestione	€ 772.175,00	
- Interessi ed altri oneri finanziari	€ 0,00	
- Imposte sul reddito di esercizio (in quota parte)	€ 112.189,00	
	=====	<u>€ 4.238.184,00</u>
UTILE DERIVANTE DALLA GESTIONE ORDINARIA		€ 200.351,00

Conto Economico di Previsione 2021 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.	€ 2.316.400,00	
- Variazioni delle rimanenze di prodotti...	€ - 1.891.469,46	
- Altri ricavi e proventi:		
• Ricavi di vendita di alloggi costruiti con contributo dello Stato...	€ 1.241.500,00	
• Proventi per estinzione diritti prelazione	€ 70.400,00	
• Altri	€ 1.560.000,00	
	=====	<u>€ 3.296.830,54</u>
- Materie prime sussidiarie e di consumo e merci	€ 0,00	
- Altri accantonamenti	€ 0,00	
- Oneri diversi di gestione:		
• Accantonamenti ai fondi ERP	€ 1.480.900,00	

• IVA indetraibile	€	200.500,00	
- Oneri finanziari	€	694.100,00	
- Imposte sul reddito di esercizio (in quota parte)	€	226.780,00	
		=====	€ <u>2.602.280,00</u>

UTILE DERIVANTE DALLA GESTIONE “STRAORDINARIA” € **694.550,54**

===== **UTILE DI ESERCIZIO** € **894.901,54**

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 (o da un risultato comunque contenuto, come nell'esercizio in esame) 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 2021/2023, 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.

Imperia, 23 giugno 2021

IL REVISORE DEI CONTI
(Fabio UGO)

