



Arte
SAVONA

Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Savona

Via Aglietto 90, Savona - tel. 019/84101 - fax 019/8410210 - P.IVA 00190540096

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

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE

BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2020

L'anno 2021, il mese di agosto nel giorno 31 il Revisore Legale dell'Ente, Rag. Fabio Ugo, ha provveduto alla stesura della presente relazione inerente la revisione legale del bilancio d'esercizio di A.R.T.E. Savona chiuso al 31/12/2020, ai sensi dell'art. 2429 Cod. Civ. e del D.Lgs. 27/01/2010 n.° 39.

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 non 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 legale sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 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 2020 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 2020.

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 legale; sono stati poi analizzati analiticamente alcuni conti di bilancio.

Sulla base delle riscontrate risultanze, il sistema amministrativo-contabile risulta, a giudizio dell'organo di revisione, adeguato alle esigenze aziendali ed affidabile per la corretta rappresentazione dei fatti di gestione.

La gestione evidenzia un utile al 31/12/2020 pari ad € 152.047,47.

In merito all'esame del Bilancio dell'esercizio 2020 si precisa quanto di seguito.

IL REVISORE

- visto il Bilancio di Previsione per il triennio 2020-2022 assunto dall'Amministratore Unico Arch. Alessandro Revello con Decreto n. 37 del 25.02.2020, approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 540 del 30.06.2020 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 2020,

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. 624 ordinativi di incasso e n. 3.314 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;

PROCEDE

quindi, a rielaborare e sintetizzare il Bilancio dell'esercizio 2020, come risulta dai seguenti prospetti:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	consuntivo 2019	consuntivo 2020
<u>A) CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE</u>	€ 0,00	€ 0,00
<u>B) IMMOBILIZZAZIONI</u>		
I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	€ 439.910,90	€ 439.880,99
II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	€ 151.542.872,46	€ 152.946.845,40
III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	€ 177.041,93	€ 177.041,93
<u>TOTALE B) IMMOBILIZZAZIONI</u>	<u>€ 152.159.825,29</u>	<u>€ 153.563.768,32</u>
<u>C) ATTIVO CIRCOLANTE</u>		
I. RIMANENZE	€ 4.477.640,99	€ 4.480.670,65

II. CREDITI	€ 12.545.685,11	€ 13.229.263,75
III. ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	€ 0,00	€ 0,00
IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE	€ 2.709.270,50	€ 1.710.874,94
<u>TOTALE C) ATTIVO CIRCOLANTE</u>	<u>€ 19.732.596,60</u>	<u>€ 19.420.809,34</u>
<u>D) RATEI E RISCONTI</u>	<u>€ 102.555,03</u>	<u>€ 103.300,00</u>
TOTALE ATTIVO	€ 171.994.976,92	€ 173.087.877,66

PASSIVO	consuntivo 2019	consuntivo 2020
<u>A) PATRIMONIO NETTO</u>		
I. FONDO DI DOTAZIONE (CAPITALE)	€ 12.428.794,08	€ 9.977.833,69
II. RISERVA DA SOPRAPPREZZO DELLE AZIONI	€ 0,00	€ 0,00
III. RISERVE DI RIVALUTAZIONE	€ 693.444,72	€ 0,00
IV. FONDO DI RISERVA UTILI	€ 0,00	€ 0,00
V. RISERVE STATUTARIE	€ 0,00	€ 0,00
VI. ALTRE RISERVE	€ 107.145.627,80	€ 108.356.511,31
VII. RISERVA PER OPERAZIONI DI COPERTURA DEI FLUSSI FINANZIARI ATTESI	€ 0,00	€ 0,00
VIII. UTILI/PERDITE PORTATI A NUOVO	-€ 351.509,28	€ 0,00
IX. UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO	-€ 2.792.895,83	€ 152.047,47
X. RISERVA NEGATIVA PER AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO	€ 0,00	€ 0,00
<u>TOTALE A) PATRIMONIO NETTO</u>	<u>€ 117.123.461,49</u>	<u>€ 118.486.392,47</u>
<u>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI</u>	<u>€ 1.355.886,98</u>	<u>€ 1.907.382,68</u>
<u>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</u>	<u>€ 1.059.726,14</u>	<u>€ 1.104.295,49</u>
<u>D) DEBITI</u>	<u>€ 52.455.902,31</u>	<u>€ 51.589.807,02</u>
<u>E) RATEI E RISCONTI</u>	<u>€ 0,00</u>	<u>€ 0,00</u>
TOTALE PASSIVO	€ 171.994.976,92	€ 173.087.877,66

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

- la voce "Immobilizzazioni immateriali" è rimasta sostanzialmente invariata rispetto all'esercizio precedente;
- la variazione positiva registrata nelle "Immobilizzazioni materiali" è dovuta principalmente alle capitalizzazioni degli interventi di manutenzione straordinaria. In particolare dette capitalizzazioni di interventi di manutenzione straordinaria effettuati sui fabbricati gestiti nell'anno ammontano a complessivi € 1.408.600,83;
- le "Immobilizzazioni finanziarie" contengono, invariate, le partecipazioni nelle società I.R.E. Spa, Liguria Digitale Spa, Progetto Ponente Srl in liquidazione ed Arte SI Srl in liquidazione, e nel Consorzio Energia Liguria. Per quanto attiene la partecipazione al 100% in ARTE S.I. Srl, si ricorda che il contenzioso giudiziario con l'impresa aggiudicatrice dei lavori "Contratti

di Quartiere II”, presso Piazzale Moroni in Savona si è concluso favorevolmente con la Sentenza n. 751/2020 emessa dal Tribunale di Savona in data 09/12/2020, ormai definitiva, confermando la scelta operata in passato 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, si ricorda che nel 2018 l’Azienda aveva portato a termine l’operazione di acquisizione dalla partecipata del complesso immobiliare “Balbontin”, secondo il piano approvato dalla Regione Liguria;

- 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;
- per quanto attiene i crediti, si rileva che i crediti relativi agli utenti ammontano ad € 3.556.958,01; a fronte degli stessi è presente un “Fondo svalutazione crediti” al 31/12/2020 per € 741.768,51; si ribadisce, anche in questa sede, la necessità di proseguire con un monitoraggio puntuale e costante di detti crediti v/assegnatari al fine di verificare e contenere 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 12/09/2008 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 al recupero/risanamento dell’area ex-centrale Enel in loc. Lavagnola, Savona (€ 2.065.827,60). I crediti verso la Regione Liguria ammontano ad € 708.907,49 e comprendono: il fondo strategico regionale art. 4 L.R. n. 34/2016 – concessione di contributi per interventi di recupero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica per € 147.250,00; il programma straordinario per la ristrutturazione di alloggi “GESEP” – genitori separati ed ultrasessantacinquenni ex D.G.R. n. 1507/2012 per € 243.789,84; il programma straordinario di recupero degli alloggi sfitti a patrimonio ex D.L. n. 159/2007 (“Tesoretto”) per € 276.600,00; il fondo “morosità incolpevole” riconosciuto per l’anno 2020 con D.G.R. n. 978/2020 del 27.11.2020 per € 33.690,12; il programma europeo Horizon – progetto Enershift per € 7.577,53. I sopraccitati crediti sono stati oggetto di riconciliazione dei crediti/debiti reciproci con la Regione Liguria, introdotta quale allegato obbligatorio del bilancio consuntivo delle A.R.T.E. a decorrere dall’esercizio 2016 ex art. 11 del D.Lgs. n. 118/2011 ed inviata in via definitiva a Regione Liguria con nota prot. n. 0004031 del 12.04.2021;
- il “Patrimonio netto” nel suo complesso è variato in aumento soprattutto per via dei movimenti delle “Altre riserve - Finanziamenti in c/capitale dello Stato” come meglio dettagliato nella Nota integrativa al bilancio, e comprende l’operazione di copertura delle perdite anni

precedenti, come da indicazioni fornite dalla Regione Liguria con nota prot. n. PG/2021/260137 del 30.07.2021;

- la voce Fondi per rischi ed oneri subisce un incremento di € 551.495,70 dovuto sostanzialmente al giroconto del “Debito IMU da ravvedere” nel conto “Fondo rischi per contenziosi IMU”, al fine di una più precisa indicazione in bilancio, trattandosi non di un debito certo, bensì di un debito potenziale, subordinato all’esito dei contenziosi pendenti in essere relativi agli avvisi di accertamento IMU e TASI per diverse annualità (tra il 2012 e il 2017) su “alloggi sociali” situati in due Comuni; tale accantonamento non è ragionevolmente stimabile nella sua congruità o meno, stante la complicata situazione e le incerte prospettive dei contenziosi pendenti, come emergente delle relazioni redatte dai responsabili dell’Ufficio legale dell’Azienda, nonché dal Legale esterno appositamente incaricato; se ne attesta comunque l’incapienza in caso di esiti completamente sfavorevoli all’Azienda;
- 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 ammonta ad € 3.432.637,94 a seguito di apposita richiesta di ARTE Savona di rinvio del versamento della rata per l’anno 2020, con rimodulazione del piano finanziario finalizzato al recupero del credito maturato nei confronti dell’Azienda, addebitando proporzionalmente il mancato versamento della rata 2020 sulle 11 rate successive (+ € 26.059,00) a partire dal 2021 e fino al 2031 (nuova rata annuale € 312.525,00). Persiste il debito v/CA.RI.GE. connesso all’apertura di credito per l’acquisto dei beni ASL n. 2 SV (€ 7.000.250,32), nonostante l’avvio di due procedure per la sua trasformazione in mutuo fondiario che sono andate deserte e di diverse procedure ad evidenza pubblica finalizzate alla vendita dell’ex Ospedale Marino Piemontese anch’esse non andate a buon fine per mancanza di interesse.

Inoltre, il Revisore dà atto che, per quanto attiene le società partecipate, sono stati controllati e correttamente imputati i rapporti di debito/credito; da tale riscontro è emerso che:

- con Progetto Ponente srl l’Azienda presenta crediti per complessivi € 801.736,24;
- con ARTE SI srl l’Azienda presenta crediti per complessivi € 8.618,10 e debiti per € 60.589,78;
- con IRE spa l’Azienda non registra alcun rapporto reciproco di credito/debito;
- con Liguria Digitale spa l’Azienda presenta debiti per complessivi € 39.921,94.

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

	Valore finale al 31/12/2019	Valore finale al 31/12/2020

Fidejussioni prestate	€ 1.237.538,87	€ 1.237.538,87
Garanzie	€ 0,00	€ 0,00

Il Revisore rileva che permangono in essere le fidejussioni prestate dall'Azienda, che in dettaglio sono rappresentate da:

- n. 1 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 a garanzia dell'adempimento degli 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;
- n. 1 fidejussione come co-obbligato insieme a 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.

Non sussistono invece garanzie prestate o passività potenziali.

CONTO ECONOMICO	consuntivo 2019	consuntivo 2020
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 5.250.865,71	€ 5.639.516,21
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 7.213.332,49	€ 4.481.061,77
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	-€ 1.962.466,78	€ 1.158.454,44
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 830.429,05	-€ 815.961,97
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0,00	€ 0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	-€ 2.792.895,83	€ 342.492,47
22) Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	€ 0,00	€ 190.445,00
23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-€ 2.792.895,83	€ 152.047,47

L'analisi dei ricavi non evidenzia discordanze rilevanti con il precedente esercizio, se si tiene conto della persistente stagnazione del mercato immobiliare che continua a influenzare fortemente in termini negativi le possibilità di alienazione del patrimonio aziendale destinato alla libera vendita; a fronte di ciò, non sono proseguite neppure le cessioni di immobili di E.R.P. anche per le ragioni sopra delineate; si sottolinea che 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 di € 1.500.000,00.

Rispetto all'esercizio precedente comunque il Valore della produzione rileva uno scostamento in aumento di € 388.650,50.

Passando all'analisi dei **costi** si evidenzia quanto segue:

- i costi per manutenzione, in aderenza al metodo di imputazione richiesto dalla Regione Liguria (metodo diretto), vengono capitalizzati e quindi non compaiono direttamente tra i costi d'esercizio (metodo utilizzato a partire dal bilancio 2017);
- i "costi per servizi" riportano una diminuzione rispetto all'esercizio precedente, non si rilevano scostamenti degni di analisi e comunque si ritengono allineati al trend storico degli stessi, anche alla luce del processo di contenimento e razionalizzazione dei costi;
- per la voce "Oneri diversi di gestione" si pone principalmente in evidenza la sottovoce "e) Imposte dirette, tasse e contributi" che grava sull'Azienda per € 579.647,62;
- 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 (nel 2020 per € 391.152,53); inoltre tale voce contiene anche gli interessi semestrali posticipati al tasso dell'1,5% sulle rate dei n. 3 mutui accesi per l'acquisto del complesso "Balbontin" per complessivi € 430.995,90.

Il Revisore prende atto che già dal bilancio di esercizio 2016 ARTE Savona 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, ribadito con D.G.R. n. 1131 del 17/12/2019, si è provveduto ad inviare all'Ente controllante le tabelle di riconciliazione dei crediti/debiti al 31/12/2020 verso la Regione Liguria con nota sottoscritta il 06/05//2021 nonché il riepilogo delle operazioni infragruppo tra A.R.T.E. Savona e gli Enti, Aziende e Società compresi nel bilancio consolidato del Gruppo Amministrazione Pubblica (G.A.P.) della Regione Liguria. 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 D.G.R. n. 45 del 24/01/2020 che saranno utilizzati quali base per la produzione del consolidato 2020 con le partecipate Progetto Ponente srl ed ARTE SI srl, sulla base dei rispettivi bilanci di esercizio 2020.

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.

Il Revisore sottolinea l'esigenza di persistere con il controllo continuo dei costi, nonché di monitorare la situazione finanziaria con particolare attenzione all'andamento delle morosità; si pone inoltre particolare evidenza alla scarsità di liquidità che sta affrontando l'Azienda, dovuta sia all'esiguità dei canoni percepiti che agli ingenti interessi passivi che l'Azienda sostiene, oltre che alla consistente tassazione subita; per affrontare tale sopravvenuta crisi di liquidità si è già richiesto all'Azienda un attento e costante monitoraggio dei flussi di cassa, oltre all'invito ad individuare nuove entrate o nuove fonti di finanziamento nonché a porre in atto tutti gli strumenti atti a scongiurare blocchi dell'attività.

Completato l'esame del Bilancio Consuntivo 2020 di A.R.T.E. Savona, il Revisore, tenuto conto delle considerazioni ed osservazioni sopra riportate, esprime parere favorevole all'approvazione dello stesso.

IL REVISORE

(Fabio Ugo)