



Arte
SAVONA

Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Savona

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

C.F. e P.IVA 00190540096 - REA SV 117696

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

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE

AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL

31/12/2021

L'anno 2022, il mese di luglio nel giorno 14 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 31/12/2021, 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 ISA Italia elaborati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. 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 2021 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 2021 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 2021.

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 31/12/2021 pari ad € 162.467,39.

In merito all'esame del Bilancio dell'esercizio 2021 si precisa quanto di seguito.

IL REVISORE

- visto il Bilancio di Previsione per il triennio 2021-2023 approvato dal Dirigente f.f. dell'Amministratore Unico con decreto n. 154 del 25/06/2021 e rettificato dall'Amministratore Unico con decreto n. 197 del 19/08/2021, approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 808 del 20/09/2021 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 2021,

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. 861 ordinativi di incasso e n. 2.797 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 sintetizzare il Bilancio dell'esercizio 2021 nei prospetti che seguono ed all'analisi delle singole voci che lo compongono:

STATO PATRIMONIALE

| ATTIVO | consuntivo 2021 | consuntivo 2020 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| <u>A) CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE</u> | <u>€ 0,00</u> | <u>€ 0,00</u> |
| <u>B) IMMOBILIZZAZIONI</u> | | |
| I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | € 394.477,11 | € 439.880,99 |
| II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | € 156.148.117,39 | € 152.946.845,40 |
| III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE | € 177.041,93 | € 177.041,93 |
| <u>TOTALE B) IMMOBILIZZAZIONI</u> | <u>€ 156.719.636,43</u> | <u>€ 153.563.768,32</u> |
| <u>C) ATTIVO CIRCOLANTE</u> | | |

| | | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| I. RIMANENZE | € 4.480.243,09 | € 4.480.670,65 |
| II. CREDITI | € 10.136.507,86 | € 13.229.263,75 |
| III. ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI | € 0,00 | € 0,00 |
| IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE | € 1.706.840,83 | € 1.710.874,94 |
| <u>TOTALE C) ATTIVO CIRCOLANTE</u> | <u>€ 16.323.591,78</u> | <u>€ 19.420.809,34</u> |
| <u>D) RATEI E RISCONTI</u> | <u>€ 100.602,46</u> | <u>€ 103.300,00</u> |
| <u>TOTALE ATTIVO</u> | <u>€ 173.143.830,67</u> | <u>€ 173.087.877,66</u> |

| PASSIVO | consuntivo 2021 | consuntivo 2020 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| <u>A) PATRIMONIO NETTO</u> | | |
| I. FONDO DI DOTAZIONE (CAPITALE) | € 10.129.881,16 | € 9.977.833,69 |
| II. RISERVA DA SOPRAPPREZZO DELLE AZIONI | € 0,00 | € 0,00 |
| III. RISERVE DI RIVALUTAZIONE | € 0,00 | € 0,00 |
| IV. FONDO DI RISERVA UTILI | € 0,00 | € 0,00 |
| V. RISERVE STATUTARIE | € 0,00 | € 0,00 |
| VI. ALTRE RISERVE | € 110.040.736,80 | € 108.356.511,31 |
| VII. RISERVA PER OPERAZIONI DI COPERTURA DEI FLUSSI FINANZIARI ATTESI | € 0,00 | € 0,00 |
| VIII. UTILI/PERDITE PORTATI A NUOVO | € 0,00 | € 0,00 |
| IX. UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO | € 162.467,39 | € 152.047,47 |
| X. RISERVA NEGATIVA PER AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO | € 0,00 | € 0,00 |
| <u>TOTALE A) PATRIMONIO NETTO</u> | <u>€ 120.333.085,35</u> | <u>€ 118.486.392,47</u> |
| <u>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI</u> | <u>€ 1.995.266,75</u> | <u>€ 1.907.382,68</u> |
| <u>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</u> | <u>€ 948.250,90</u> | <u>€ 1.104.295,49</u> |
| <u>D) DEBITI</u> | <u>€ 49.867.227,67</u> | <u>€ 51.589.807,02</u> |
| <u>E) RATEI E RISCONTI</u> | <u>€ 0,00</u> | <u>€ 0,00</u> |
| <u>TOTALE PASSIVO</u> | <u>€ 173.143.830,67</u> | <u>€ 173.087.877,66</u> |

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" comprende la voce "manutenzione straordinaria su beni di proprietà di terzi" realizzata nei passati esercizi; in considerazione della tipologia di costi capitalizzati in tale voce, meglio descritti nella Nota Integrativa, si prende atto del processo di ammortamento intrapreso;
- la variazione positiva registrata nelle "Immobilizzazioni materiali" è dovuta principalmente all'acquisizione del complesso dei beni A.S.L. n.° 2 Savona (€ 2.846.859) ed alle capitalizzazioni degli interventi di manutenzione straordinaria, questi ultimi in particolare effettuati sui fabbricati gestiti per complessivi € 939.667; da annotare tra le movimentazioni

- in diminuzione le alienazioni di n. 3 unità immobiliari del complesso “Balbontin” per complessivi € 563.476 e l’acconto per la cessione di n. 1 unità ERP-Vado ligure per € 22.776;
- 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 prevede la conclusione della liquidazione nel corso del 2022. 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 € 3.435.403; a fronte degli stessi è presente un “Fondo svalutazione crediti” al 31/12/2021 per € 545.872. A seguito dell’attività degli uffici circa l’analisi relativa all’inesigibilità dei crediti verso utenti, nell’esercizio 2021 si è provveduto alla svalutazione dei medesimi per € 195.896 mediante l’utilizzo del “fondo svalutazioni crediti”; 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 ragionevolmente adeguato, considerato il monte crediti attuale ed i controlli costanti sulla loro effettiva esigibilità. 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 (€ 2.065.828). I crediti verso la Regione Liguria ammontano ad € 681.271 e comprendono: il programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P., L. n. 80/14. DGR n. 852/15 per € 105.082; il programma straordinario per la ristrutturazione di alloggi “GESEP” - genitori separati ed ultrasessantacinquenni ex D.G.R. n. 1507/2012 per € 243.790; il programma straordinario di recupero degli alloggi sfitti a patrimonio ex D.L. n. 159/2007 (“Tesoretto”) per € 276.600; il fondo “morosità incolpevole” riconosciuto per l’anno 2021 con D.G.R. n. 978/2020 del 30.12.2021 per € 55.799. 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;
 - il “Patrimonio netto” nel suo complesso è variato in aumento per via dei Contributi in c/capitale per interventi, pari a complessivi € 1.717.617 e per il risultato dell’esercizio in esame di € 162.467, e in diminuzione di € 33.392 per l’utilizzo Fondi di vendite, il tutto come

meglio dettagliato nella Nota integrativa al bilancio, con la precisazione che il Fondo di Dotazione è stato integrato dell'importo dell'utile d'esercizio anno 2020 pari ad € 152.047, come indicato dalla D.G.R. Regione Liguria n. 861 del 05/10/2021;

- la voce “Fondi per rischi ed oneri” subisce un incremento di € 283.780 dovuto, quanto ad € 179.403, alla svalutazione dei crediti v/partecipate con riferimento a Progetto Ponente srl in liquidazione, per portarlo al controvalore dell'80% del valore nominale dei crediti vantati viste le indicazioni fornite dal Liquidatore della stessa, quanto a € 4.377 in relazione al fondo oneri aggiornamento e formazione del personale per allinearli ai dati effettivi, e quanto ad € 100.000 quale valore prudenzialmente determinato in virtù dei contenziosi aperti e della possibile entità degli stessi, mentre il decremento di € 195.896 è relativo alla svalutazione crediti inesigibili, come certificati dagli uffici preposti;
- la voce “Debiti verso Tesoriere o altre banche” ammonta ad € 7.001.774 ed è relativa all'apertura di credito necessaria all'acquisizione dei beni ASL n.° 2 Savonese per € 7.001.774; tale apertura è stata estinta nei primi mesi del 2022 a seguito della stipula del contratto di mutuo erogato a gennaio 2022, data in cui l'operazione avrà effetto, in aderenza alle prescrizioni dettate dai principi contabili;
- la voce “Mutui” ammonta ad € 27.060.832 corrispondente al debito residuo per l'acquisizione del complesso immobiliare in Savona, area “ex Balbontin”;
- la voce “Debiti derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico” ammontante ad € 9.510.855 è composto dai fondi derivanti dalle vendite E.R.P. (debiti per alloggi ceduti L. n.° 560/93 e L.R. n.° 10/2004 -per maggiori dettagli si rimanda al prospetto di calcolo del Fondo E.R.P. allegato A-D) al bilancio consuntivo 2021), per € 7.343.639, e dal fondo per gli interventi di E.R.P. (debiti Fondo E.R.P. per rientri vincolati e non vincolati ex L. n.° 513/1977 -per maggiori dettagli si veda il prospetto di calcolo del Fondo E.R.P. allegato A-D) al bilancio consuntivo 2021), per € 2.167.216.
- 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, che ammonta al 31/12/2021 ad € 3.120.580.

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 € 765.163 (di cui € 221.393 per fatture da emettere), al lordo dell'accantonamento al fondo svalutazione, come precedentemente dettagliato, e non presenta debiti;
- con ARTE SI srl l'Azienda presenta crediti per complessivi € 3.000 (per fatture da emettere per l'attività di direzione e coordinamento) e non presenta debiti;

- con IRE spa l'Azienda non registra alcun rapporto reciproco di credito/debito;
- con Liguria Digitale spa l'Azienda non presenta crediti, mentre presenta debiti per complessivi € 30.809, per servizi di assistenza tecnica ricevuti.

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

| | Valore finale al 31/12/2021 | 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 di € 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) per un totale di € 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 per € 201.696,73.

Non sussistono invece garanzie prestate o passività potenziali.

| CONTO ECONOMICO | consuntivo 2021 | consuntivo 2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| A) VALORE DELLA PRODUZIONE | € 6.372.654,43 | € 5.639.516,21 |
| B) COSTI DELLA PRODUZIONE | € 5.056.633,76 | € 4.481.061,77 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B) | € 1.316.020,67 | € 1.158.454,44 |
| C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI | - € 795.716,28 | - € 815.961,97 |
| D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | € 0,00 | € 0,00 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D) | € 520.304,39 | € 342.492,47 |
| 22) Imposte correnti sul reddito dell'esercizio | € 357.837,00 | € 190.445,00 |
| 23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO | € 162.467,39 | € 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; si sottolinea che nella voce residuale “Altri ricavi e proventi” la voce principale è rappresentata da € 1.500.000,00 ovvero dal riparto di cui al D.G.R. n.° 90/2021 del fondo per € 400.000 di cui alla L.R. 18/2015 art. 6 liquidazione a titolo di contributo per oneri derivanti da operazioni di valorizzazione e dismissione patrimonio per svolgimento attività istituzionale.

Rispetto all’esercizio precedente comunque il “Valore della produzione” rileva uno scostamento in aumento di € 733.138,22.

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, seppur minima, rispetto all’esercizio precedente e non si rilevano scostamenti degni di analisi; tuttavia 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 € 860.268,35;
- 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 A.S.L. 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 2021 per € 382.324); 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 € 418.797.

Il Revisore prende atto che già dal bilancio di esercizio 2016 A.R.T.E. 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 31/12/2021 verso la Regione Liguria con nota sottoscritta il 15/04/2022 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 già stati compilati e trasmessi ai competenti uffici della Regione gli ulteriori schemi di conto economico e stato patrimoniale, unitamente ad una relazione esplicativa, sulla base delle “Direttive per la predisposizione del Bilancio Consolidato della Regione Liguria per l’esercizio 2021” ed allegati alla D.G.R. n. 93 del 18/02/2022,

che saranno utilizzati quali basi per la produzione del consolidato 2021 con le partecipate Progetto Ponente srl ed ARTE SI srl, sulla base dei rispettivi bilanci di esercizio 2021.

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 2021 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)