


**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](mailto:info@artesv.it) - [posta@cert.artesv.it](mailto:posta@cert.artesv.it)

**RELAZIONE DEL REVISORE UNICO DEI CONTI**  
**al Conto Economico di Previsione per le annualità 2023-2024-2025**

Il sottoscritto Revisore dei Conti di A.R.T.E. Savona, Dott. Fabrizio Vigo, nominato con deliberazione del 16/06/2022 della Regione Liguria, ha proceduto all'esame del Conto Economico di Previsione per gli anni 2023, 2024 e 2025 predisposto in conformità con quanto prescritto dalla Delibera di 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. Inoltre, il documento ha provveduto a recepire anche il D.lgs. n.° 118/2011 in materia di armonizzazione contabile.

Il Conto Economico di Previsione 2023, 2024 e 2025 è così rappresentato:

| Conto                                                             | Descrizione                                                                    | Previsione 2022  | Variazione     | Previsione 2023  | Previsione 2024  | Previsione 2025   |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>                                    |                                                                                | <b>6.950.126</b> | <b>629.926</b> | <b>7.580.052</b> | <b>8.280.597</b> | <b>10.672.280</b> |
| 4101                                                              | Ricavi delle vendite                                                           | 4.233.960        | 348.900        | 4.582.860        | 4.114.710        | 4.086.200         |
| 410101                                                            | Ricavi delle prestazioni gestione immobiliare                                  | 439.700          | 208.300        | 648.000          | 242.100          | 219.200           |
| 410102                                                            | Ricavi delle prestazioni gestione immobiliare                                  | 3.780.200        | 15.300         | 3.795.500        | 3.867.150        | 3.867.000         |
| 410103                                                            | Ricavi delle prestazioni per c/terzi                                           | 14.060           | 125.300        | 139.360          | 5.460            | 0                 |
| 4102                                                              | Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti | -414.639         | 135.926        | -278.713         | 156.282          | 2.576.475         |
| 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                                                        | 3.130.805        | 145.100        | 3.275.905        | 4.009.605        | 4.009.605         |
| <b>PROVENTI FINANZIARI</b>                                        |                                                                                | <b>8.600</b>     | <b>900</b>     | <b>9.500</b>     | <b>9.500</b>     | <b>9.100</b>      |
| 4315                                                              | Proventi da partecipazioni                                                     | 0                | 0              | 0                | 0                | 0                 |
| 4316                                                              | Altri proventi finanziari                                                      | 8.600            | 900            | 9.500            | 9.500            | 9.100             |
| <b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b> |                                                                                | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| 4418                                                              | Rivalutazioni                                                                  | 0                | 0              | 0                | 0                | 0                 |
| <b>TOTALE RICAVI DI ESERCIZIO</b>                                 |                                                                                | <b>6.958.726</b> | <b>630.826</b> | <b>7.589.552</b> | <b>8.290.097</b> | <b>10.681.380</b> |

| Conto                                                             | Descrizione                                                                  | Previsione<br>2022 | Variazione      | Previsione<br>2023 | Previsione<br>2024 | Previsione<br>2025 |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                                     |                                                                              | <b>6.087.610</b>   | <b>952.605</b>  | <b>7.040.215</b>   | <b>7.574.821</b>   | <b>9.931.115</b>   |
| 5206                                                              | Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci                               | 158.195            | 196.205         | 354.400            | 389.806            | 2.800.000          |
| 5207                                                              | Costi per servizi                                                            | 1.686.900          | 390.100         | 2.077.000          | 1.982.500          | 1.970.000          |
| 5208                                                              | Costi per godimento beni di terzi                                            | 17.900             | 0               | 17.900             | 17.900             | 17.900             |
| 5209                                                              | Costi per il personale                                                       | 1.736.850          | 69.250          | 1.806.100          | 1.806.100          | 1.806.100          |
| 5210                                                              | Ammortamenti e svalutazioni                                                  | 16.760             | 45.050          | 61.810             | 64.010             | 64.010             |
| 5211                                                              | Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 0                  | 0               | 0                  | 0                  | 0                  |
| 5212                                                              | Accantonamento per rischi                                                    | 100.000            | 0               | 100.000            | 100.000            | 100.000            |
| 5213                                                              | Altri accantonamenti                                                         | 0                  | 361.100         | 361.100            | 71.500             | 4.000              |
| 5214                                                              | Oneri diversi di gestione                                                    | 2.371.005          | -109.100        | 2.261.905          | 3.143.005          | 3.169.105          |
| <b>ONERI FINANZIARI</b>                                           |                                                                              | <b>564.100</b>     | <b>-17.100</b>  | <b>547.000</b>     | <b>530.500</b>     | <b>642.200</b>     |
| 5317                                                              | Interessi su mutui ed altri oneri                                            | 564.100            | -17.100         | 547.000            | 530.500            | 642.200            |
| <b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b> |                                                                              | <b>0</b>           | <b>0</b>        | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| 5419                                                              | Svalutazioni                                                                 | 0                  | 0               | 0                  | 0                  | 0                  |
| 5522                                                              | Imposte sul reddito di esercizio                                             | 84.122             | -83.482         | 640                | 50.628             | 29.610             |
| <b>TOTALE COSTI DI ESERCIZIO</b>                                  |                                                                              | <b>6.735.833</b>   | <b>852.022</b>  | <b>7.587.855</b>   | <b>8.155.949</b>   | <b>10.602.925</b>  |
| <b>5523</b>                                                       | <b>UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO</b>                                          | <b>222.893</b>     | <b>-221.196</b> | <b>1.697</b>       | <b>134.148</b>     | <b>78.455</b>      |

Considerato che:

- Il Conto Consuntivo relativo all'esercizio 2021 adottato dall'Amministratore Unico con Decreto n. 156 del 20/07/2022 è stato approvato con D.G.R. n. 765/2022 del 05/08/2022 da parte dei competenti organi regionali:
- Il Bilancio di Previsione per il triennio 2022/2024 è stato adottato con Decreto dell'Amministratore Unico n. 32 del 01/03/2022 ed approvato dalla Regione Liguria con D.G.R. n. 543/2022 del 16/06/2022.

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 2023/2025, evidenzia quanto segue con riferimento alle voci più rilevanti:

**Per quanto concerne i ricavi di esercizio:**

Per quello che riguarda i “*Ricavi delle vendite di interventi costruttivi*”, è stata prevista la cessione nel triennio 2023-2025 di tre “villette” e tre box facenti parte del lotto “C” siti in loc. Lerrone.

Le vendite avverranno sulla base della “Relazione relativa al più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà A.R.T.E. siti nel Comune di Villanova d’Albenga lotti A e C del P.E.E.P loc. Lerrone” redatta in data 02.03.2021.

Nel corso del 2023 l’Ente ritiene inoltre di procedere con 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 2024 l’Ente ritiene di procedere con la cessione di un box situato in Tovo San Giacomo.

Le suddette ipotesi di realizzo di vendite di immobili nel corso del triennio 2023-25 tengono conto, prudenzialmente, del notevole stallo del mercato immobiliare.

- Anno 2023: € 648.000,00
- Anno 2024: € 242.100,00
- Anno 2025: € 219.200,00

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, è stato determinato detto importo tenendo conto dell’adeguamento ISTAT annualmente applicato.

Il canone E.R.P. medio attuale è pari a circa € 100,73; lo stesso ha subito repentine diminuzioni a seguito dell’impoverimento dei redditi in conseguenza della crisi economica e delle difficoltà affrontate da parte dei nuclei familiari.

- Anno 2023: € 3.030.000,00
- Anno 2024: € 3.090.600,00
- Anno 2025: € 3.078.400,00

Rispetto al precedente Bilancio Previsionale, il conto “**Rimborso per attività connesse all’assegnazione degli alloggi**” dovrebbe vedere un incremento dei compensi percepiti dall’Azienda per l’attività di gestione dell’Ufficio Casa già esercitata per conto dei Comuni di Savona, Albenga, Ceriale, Albisola Superiore, Vado Ligure, Cengio, Quiliano, Finale Ligure sulla base di apposite convenzioni sottoscritte dalle parti.

Nel 2023 sono state previste la sottoscrizione di ulteriori convenzioni con i Comuni Cairo Montenotte, Varazze, Balestrino, Andora, Alassio e Bormida che proseguiranno anche per gli esercizi 2024 e 2025.

- Anno 2023: € 211.400,00
- Anno 2024: € 211.400,00
- Anno 2025: € 211.400,00

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 o, comunque, non sono passibili di osservazioni o approfondimenti di rilievo.

I “**Ricavi delle prestazioni per conto terzi per interventi di manutenzione straordinaria**” comprendono i compensi tecnici riconosciuti all’Azienda.

La voce riporta la somma impegnata dal Comune di Savona per c.a. € 133.900 onnicomprensivi a favore di A.R.T.E. Savona per l’intervento di recupero di alloggi sfitti del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, al fine di renderli idonei all’assegnazione, in ottemperanza al DGR 565/2016, con Determinazione Dirigenziale n. 4438 del 15.11.2022.

- Anno 2023: € 133.900,00
- Anno 2024: € 0,00
- Anno 2025: € 0,00

L’importo appostato al conto “**Variazioni delle rimanenze d’interventi costruttivi destinati alla vendita**” è dedicato alle rimanenze presunte di immobili non di ERP (alloggi, box/posti moto e locali commerciali) destinati alla vendita; nel dettaglio, trattasi di rimanenze immobiliari in Albenga, Loc. San Fedele, Villanova d’Albenga, Loc. Lerrone , Albenga, Via Pagliari, Albenga, Reg. Rapalline, Pietra Ligure, Via Piani e Rimanenze varie

nei Comuni di Tovo San Giacomo, Loc. Poggio - Albenga, Reg. Doria - Celle Ligure, Via Biestri 3 - Pietra Ligure Via Piani.

- Anno 2023: € 4.161.323,00
- Anno 2024: € 4.317.605,00
- Anno 2025: € 6.894.080,00

Il conto “**Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato**” registra le cessioni degli alloggi di ERP che l’Ente presume di concludere con i soggetti già assegnatari oppure attraverso asta pubblica.

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 verrà formalizzato nel 2023 e del piano di cui alla L. n.° 80/2014 già approvato dalla Regione Liguria ed in fase di conclusione.

Gli incassi derivanti dalle dismissioni di alloggi di ERP 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%.

La voce include sia il costo di costruzione che la plusvalenza attesa, poiché ad oggi non è possibile conoscere con esattezza quali immobili saranno di fatto ceduti ma in ogni caso trattasi di un valore che non incide sul risultato economico dell’esercizio in quanto deve essere accantonato al relativo Fondo Vendite ERP.

- Anno 2023: € 1.271.000,00
- Anno 2024: € 2.141.500,00
- Anno 2025: € 2.141.500,00

Il conto “**Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti senza contributi**” registra le plusvalenze realizzate dalla cessione degli alloggi destinati al libero mercato di proprietà di A.R.T.E..

Per l’esercizio 2023 l’Ente prevede la cessione di sette alloggi e posti auto del complesso residenziale Balbontin consentendo plusvalenza pari c.a. € 89.700 e per gli esercizi 2024 e 2025 prevede la cessione di due alloggi all’anno del complesso residenziale Balbontin consentendo di maturare una plusvalenza annua media pari c.a. € 13.300.

- Anno 2023: € 102.200,00
- Anno 2024: € 13.300,00
- Anno 2025: € 13.300,00

Il conto “*Altri proventi e ricavi*” presenta carattere residuale e include: introiti derivanti dal rimborso delle spese di istruttoria per vendite di alloggi ERP, dal recupero delle spese contrattuali per l'appalto dei lavori, dal rilascio di copie in caso di accesso agli atti, da eventuali sopravvenienze attive, ecc..

Sono ricompresi i compensi per il servizio di lettura contatori e contabilizzazione del calore (in ossequio alla Direttiva Europea n.° 2012/27/UE recepita con D.lgs. n.° 102/2014 e s.m.i.) che si svolgono all'interno dell'Azienda avendo a disposizione il know-how occorrente.

Il conto registra il contributo in conto esercizio derivante dal riparto del fondo decennale istituito con L.R. n.° 18/2015; l'art. 52 della Legge Regione Liguria n. 16/2022 ha disposto che per gli anni 2023/24 la quota riservata ad A.R.T.E. Savona sarà pari a Euro 1.600.000,00 a seguito di apposita istanza di questa Azienda - nota prot. n. 14660 del 01.12.2022 – con cui sono state rappresentate le difficoltà economico-finanziarie dell'Ente.

- Anno 2023: € 1.670.000,00
- Anno 2024: € 1.670.000,00
- Anno 2025: € 1.670.000,00

**Per quanto concerne i costi di esercizio:**

Il conto “*Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita*” riporta i costi di costruzione di alloggi di edilizia convenzionata da destinare alla vendita e che, quindi, andranno a confluire nelle “Rimanenze di prodotti finiti, in corso di lavorazione, semilavorati e finiti”.

Nello specifico, si riferisce al cantiere di Albenga, loc. San Fedele ed in particolare al completamento dei n.° 33 alloggi di cui n.° 19 destinati alla vendita, e n.° 14 alla locazione a canone moderato

Nel caso in cui non si possa procedere alla vendita del cantiere programmata dall’Azienda, anche tenuto conto dell’attuale situazione del mercato immobiliare, la spesa da sostenere nel 2023 è stimata in Euro 40.000,00, prevedendo di affidare eventualmente i lavori nel 2024 e di completarli nel 2025 con spesa di Euro 389.806,60 nel 2024, di Euro 2.800.000,00 nel 2025.

- Anno 2023: € 40.000,00
- Anno 2024: € 389.806,60
- Anno 2025: € 2.800.000,00

Il conto “*Corrispettivi di appalto per lavori di recupero e risanamento*” è composto dalla somma di due interventi previsti per l’annualità 2023 di seguito descritti:

- a) Rifacimento di cornicione, frontalini, ciellini e pavimenti dei balconi del fabbricato ERP in Cengio, Via 2 Giugno 2-16 – 16 alloggi - a seguito di ripetuti interventi di messa in sicurezza con spicconamento delle parti pericolanti.

- a. Anno 2023: € 195.000,00
- b. Anno 2024: € 0,00
- c. Anno 2025: € 0,00

- b) Intervento di recupero sul patrimonio del Comune di Savona di Edilizia Residenziale Pubblica – DGR N. 565/2016. La somma complessiva impegnata consente il recupero di n. 3 alloggi in considerazione degli aumenti dei costi di ristrutturazione registrati negli ultimi anni e della vetustà delle seguenti unità immobiliari:

- alloggio sito in Via Maciocio civ. 9 int.2;
- alloggio sito in Via Natarella civ.5 int. 3 e 4;
- alloggio sito in Via Maciocio civ. 7 int.8.

Nelle more del perfezionamento degli accordi con il Comune di Savona si è inserito l'intervento nell'elenco annuale 2023, prevedendo di affidare e realizzare i lavori in tale annualità.

- a. Anno 2023: € 118.900,00
- b. Anno 2024: € 0,00
- c. Anno 2025: € 0,00

Si segnala uno scostamento tra la somma degli interventi inseriti nella voce di bilancio, come da Relazione Illustrativa, rispetto a quanto inserito nel Bilancio fornito al sottoscritto di € 500.00.

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 2023: € 2.077.000,00
- Anno 2024: € 1.982.500,00
- Anno 2025: € 1.970.000,00

All'interno dei costi per servizi, si evidenzia che si è approfondito l'importo del conto "*Corrispettivi di appalto*" a seguito di una variazione stimata di più del 40%, rispetto all'esercizio 2022. In tale voce si espone il costo totale presunto per interventi di manutenzione da effettuarsi sul patrimonio gestito da A.R.T.E. Savona per il periodo 2023-2024 di Euro 1.974.000,00.

L'azienda rileva peraltro che l'importo stanziato, previsto dal decreto n. 252 del 26.10.2022 di aggiudicazione dell'accordo quadro delle prestazioni e somministrazioni occorrenti per interventi di manutenzione da effettuarsi sul patrimonio gestito da A.R.T.E. – è limitato alla misura che consente all'Azienda il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario considerato l'attuale volume di costi e ricavi.

Di fatto, sarebbero necessarie somme ben più elevate per poter far fronte alle esigenze manutentive di un patrimonio immobiliare vetusto che per lo più risale agli anni '60-'70.

- Anno 2023: € 987.000,00
- Anno 2024: € 987.000,00
- Anno 2025: € 987.000,00



Il conto “ **Costi per il Personale**” attiene agli oneri del personale in servizio per i quali è stata calcolata la spesa in aderenza al CCNL Federcasa 2016-2018 rinnovato in data 04/10/2022 per il periodo 2019-2021 e in ulteriore fase di rinnovo per il periodo 2022-2024.

Nel corso del 2023 è prevista l’assunzione di un ulteriore dipendente in area B livello economico B3 tenuto conto degli adempimenti tecnici relativi alla gestione del patrimonio immobiliare dell’Ente.

Con riferimento al sopracitato rinnovo contrattuale la voce di costo è stata adeguata ai nuovi parametri tabellari.

- Anno 2023: € 1.164.800,00
- Anno 2024: € 1.164.800,00
- Anno 2025: € 1.164.800,00

Gli “**Ammortamenti**” relativi alle immobilizzazioni immateriali e materiali sono stati conteggiati in conformità alle norme di settore tenuto conto della residua possibilità di utilizzazione.

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.

Sul punto il sottoscritto richiama quanto disposto dall’OIC 16 che cita “... *Abbiamo eliminato la facoltà di non ammortizzare i fabbricati non strumentali.*

*Tale modifica deriva dalle seguenti considerazioni:*

*a. la possibilità di non ammortizzare alcuni fabbricati civili rappresenta un’eccezione alla regola generale dell’ammortamento delle immobilizzazioni materiali che non ammette eccezioni;*

*b. le disposizioni dell’OIC 16 definiscono il valore da ammortizzare come la differenza tra il costo dell’immobilizzazione e il valore residuo; inoltre, il processo di ammortamento deve essere interrotto se, in seguito all’aggiornamento della stima, il valore residuo risulta pari o superiore al valore netto contabile;”*

Pertanto, lo scrivente raccomanda all’Ente un continuo e costante controllo del proprio patrimonio immobiliare al fine di verificare che gli immobili per i quali non sono stati effettuati gli ammortamenti rientrino nella casistica evidenziata dall’OIC 16.

- Anno 2023: € 61.810,00
- Anno 2024: € 64.010,00
- Anno 2025: € 64.010,00

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, ...), è stato alimentato principalmente in seguito ai vari contenziosi che l’Ente ha in essere per quanto concerne il pagamento dell’IMU;

Tenuto conto che in relazione alla problematica del riconoscimento degli immobili ERP quali alloggi sociali non sussiste una giurisprudenza univoca, che il tema dibattuto a livello nazionale e considerata quindi l’aleatorietà dei giudizi sopra descritti in assenza allo stato di una pronuncia della Suprema Corte di Cassazione e l’elevato ammontare degli importi contestati, L’ente ha ritenuto, sulla base delle note dei Legali incaricati (vedasi prot. int. n. 1423 del 20.12.2022, prot. n. 15491 del 20.12.2022 e prot. int. n. 130 del 30.01.2023) di accantonare prudenzialmente per l’esercizio 2023 la somma di Euro 357.100, tenuto conto degli accantonamenti già disposti nelle precedenti annualità.

Il conto accoglie altresì le economie derivanti dalla differenza tra lo stanziamento del premio dipendenti e l’effettivo erogato andando ad incrementare il “Fondo oneri aggiornamento e formazione personale”, istituito nel bilancio consuntivo dell’esercizio 2021.”

- Anno 2023: € 361.100,00
- Anno 2024: € 71.500,00
- Anno 2025: € 4.000,00

La voce “*Oneri diversi di gestione – Costi ed oneri diversi*” prevede quali voci principali la quota da contabilizzare al Fondo Vendite E.R.P. 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 analizzate, da utilizzarsi integralmente a sostegno dell’attività di manutenzione straordinaria, recupero/risanamento e nuova costruzione di patrimonio E.R.P. gestito dall’Ente e per la sola quota del 30% per l’acquisizione di patrimonio E.R.S.

- Anno 2023: € 2.261.905,00
- Anno 2024: € 3.143.005,00
- Anno 2025: € 3.169.105,00

Il Conto “*Interessi ed altri oneri finanziari*” registra gli interessi passivi relativi al mutuo ipotecario - tasso di interesse pari al 2,25% - a carico dell’Azienda per l’acquisto dei beni ASL n.° 2 Savona (ex Ospedale Marino Piemontese); il mutuo è stato stipulato a dicembre 2021- in sostituzione della precedente apertura di credito - e prevede un periodo di preammortamento sino al 31.12.2022.

Come concordato con la banca Carige S.p.A., ora BPER S.p.A., A.R.T.E. Savona ha chiesto con note prot. n. 7570 del 23.06.2022 e n. 13345 del 24.10.2022 la prosecuzione del preammortamento del mutuo sino al 18.12.2024.

BPER S.p.A. ha informato l’Azienda, per le vie brevi, che valuterà la concessione del preammortamento sino al 30.06.2024.

Nel conto in oggetto è ricompresa anche la quota interessi da corrispondere in relazione ai mutui per la compravendita di “Balbontin” a partire dall’esercizio 2019 con rate semestrali posticipate ed in coerenza con il piano di ammortamento di cui alla nota prot. n.° 12903 del 18.12.2018 regolarmente approvato da Regione Liguria con note prot. n.° 12990 del 20.12.2018 e n.° 13040 del 21.12.2018.

Inoltre per il finanziamento delle opere di costruzione di San Fedele, Albenga e di recupero/risanamento in loc. Lavagnola, Savona, a partire dall’esercizio 2025 relativamente alla costruzione in Albenga, loc. San Fedele e per l’intervento in Savona, loc. Lavagnola sono state previste prudenzialmente nuove aperture di credito e/o mutui ipotecari e, quindi, sono stati registrati nel conto anche i relativi oneri passivi sulla base di un interesse medio di mercato e dei costi di costruzione inseriti nel Piano Triennale dei Lavori 2023-2025.

- Anno 2023: € 547.000,00
- Anno 2024: € 530.500,00
- Anno 2025: € 642.200,00

Le altre voci di spesa che non sono state richiamate puntualmente non evidenziano particolari scostamenti con i precedenti esercizi preventivi e consuntivi o, comunque, non sono passibili di osservazioni o approfondimenti di rilievo.

A.R.T.E. - SAVONA

A.R.T.E. Savona prevede di chiudere gli esercizi in oggetto con un utile come di seguito indicato:

- Anno 2023: € 1.697,00
- Anno 2024: € 138.939,00
- Anno 2025: € 83.247,00

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

Conto Economico di Previsione 2022 della sola Gestione Ordinaria:

|                                                     |                |                       |
|-----------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare | 3.795.500,00 € |                       |
| Ricavi delle prestazioni per conto terzi            | 139.360,00 €   |                       |
| Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni   | - €            |                       |
| Altri ricavi e proventi                             | 202.905,00 €   |                       |
| Proventi finanziari                                 | 9.500,00 €     |                       |
|                                                     |                | <u>4.147.265,00 €</u> |
| Materie prime sussidiarie, di consumo e merci       | 354.400,00 €   |                       |
| Costi per servizi                                   | 2.077.000,00 € |                       |
| Costi per godimento beni di terzi                   | 17.900,00 €    |                       |
| Costi per il personale                              | 1.806.100,00 € |                       |
| Ammortamenti e svalutazioni                         | 61.810,00 €    |                       |
| Accantonamenti per rischi                           | 100.000,00 €   |                       |
| Oneri diversi di gestione                           | 462.205,00 €   |                       |
| Interessi ed altri oneri finanziari                 | - €            |                       |
| Imposte sul reddito di esercizio                    | - €            |                       |
|                                                     |                | <u>4.879.415,00 €</u> |
| <b>PERDITA DERIVANTE DALLA GESTIONE ORDINARIA</b>   |                | <b>- 732.150,00 €</b> |

Conto Economico di Previsione 2022 della sola Gestione Straordinaria (Attività Costruttiva Edilizia Convenzionata):

|                                                           |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| Ricavi delle vendite non E.R.P.                           | 648.000,00 €   |
| Variazione delle rimanenze di prodotti ...                | - 278.713,00 € |
| Altri ricavi e proventi                                   |                |
| * Ricavi di vendita di alloggi costruiti con contr. Stato | 1.271.000,00 € |

|                                                     |                |                       |
|-----------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| * Proventi per estinzione diritti di prelazione     | 99.800,00 €    |                       |
| * Altri                                             | 1.702.200,00 € |                       |
|                                                     |                | <u>3.442.287,00 €</u> |
| Materie prime sussidiarie, di consumo e merci       | - €            |                       |
| Altri accantonamenti                                | 361.100,00 €   |                       |
| Oneri diversi di gestione                           |                |                       |
| * Accantonamenti ai fondi E.R.P.                    | 1.539.700,00 € |                       |
| * IVA indetraibile                                  | 260.000,00 €   |                       |
| Oneri finanziari                                    | 547.000,00 €   |                       |
| Imposte sul reddito di esercizio                    | 640,00 €       |                       |
|                                                     |                | <u>2.708.440,00 €</u> |
| <b>UTILE DERIVANTE DALLA GESTIONE STRAORDINARIA</b> |                | <b>733.847,00 €</b>   |
| <b>UTILE DI ESERCIZIO</b>                           |                | <b>1.697,00 €</b>     |

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 (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.

E' pertanto evidente che la copertura delle perdite derivante dalla gestione ordinaria, non può che derivare 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 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.

#### Osservazioni:

Per quanto concerne il Bilancio di Previsione 2023/2025 lo scrivente Revisore Unico raccomanda:

- di porre in essere una attenta e puntuale analisi del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- di porre in essere un programma di stima del valore di mercato di tutto il patrimonio in suo possesso;

- sulla base di quanto emerso dalle analisi sopra, di verificare la sussistenza dei presupposti che consentono di non effettuare gli ammortamenti del patrimonio immobiliare (così come da citato OIC 16).

Su tale aspetto verrà posto in essere un accurato controllo in quanto, visto l'elevato valore del patrimonio immobiliare iscritto a bilancio, qualora sussistessero i requisiti per l'iscrizione di quote di ammortamento nel Conto Economico, ciò avrebbe un serio impatto sul Risultato dell'Esercizio.

### **Conclusioni:**

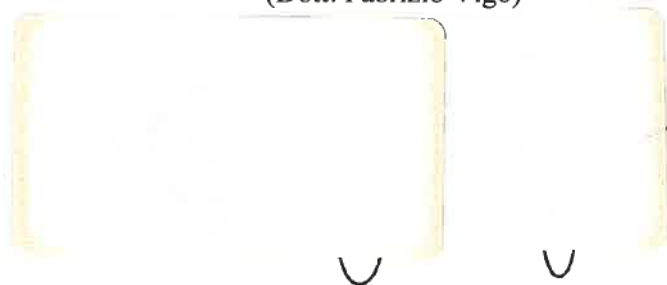
Lo scrivente Revisore Unico:

- **Preso atto** delle motivazioni fornite in sede di richiesta sulle cause dei mancati ammortamenti degli immobili;
- **Considerato che**
  - dal Bilancio di previsione per l'esercizio 2023 e triennale 2023/2025
  - e dall'annessa relazione,risulta il sostanziale equilibrio gestionale,

**esprime parere favorevole**

all'approvazione dello stesso, nella stesura predisposta dall'Amministratore Unico dell'Azienda".

IL REVISORE UNICO DEI CONTI  
(Dott. Fabrizio Vigo)

The image shows a large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'F. Vigo'. The signature is written over a faint, rectangular stamp area. Below the signature, there are two small, handwritten checkmarks or 'U' shaped marks.