


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 UNICO DEI CONTI

al Conto Economico di Previsione per le annualità 2024-2025-2026

Il sottoscritto Revisore dei Conti di A.R.T.E. Savona, Dott. Fabrizio Vigo, nominato con deliberazione n. 547 del 16/06/2022 della Regione Liguria, ha proceduto all'esame del Conto Economico di Previsione per gli anni 2024, 2025 e 2026 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 2023	Variazione	Previsione 2024	Previsione 2025	Previsione 2026
VALORE DELLA PRODUZIONE		7.580.052	516.547	8.096.599	9.425.947	11.873.593
4101	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.582.860	-108.700	4.474.160	4.985.160	4.915.900
410101	Ricavi delle vendite	648.000	-311.200	336.800	703.600	642.100
410102	Ricavi delle prestazioni gestione immobiliare	3.795.500	202.500	3.998.000	4.276.100	4.273.800
410103	Ricavi delle prestazioni per c/terzi	139.360	0	139.360	5.460	0
4102	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	-278.713	195.547	-83.166	-156.118	2.481.288
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	3.275.905	429.700	3.705.605	4.596.905	4.476.405
PROVENTI FINANZIARI		9.500	25.000	34.500	14.500	14.500
4315	Proventi da partecipazioni	0	0	0	0	0
4316	Altri proventi finanziari	9.500	25.000	34.500	14.500	14.500
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0	0	0
4418	Rivalutazioni	0	0	0	0	0
TOTALE RICAVI DI ESERCIZIO		7.589.552	541.547	8.131.099	9.440.447	11.888.093

Conto	Descrizione	Previsione 2023	Variazione	Previsione 2024	Previsione 2025	Previsione 2026
COSTI DELLA PRODUZIONE		7.040.215	131.318	7.171.533	7.948.939	10.200.833
5206	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	354.400	22.300	376.700	389.806	2.800.000
5207	Costi per servizi	2.077.000	236.300	2.313.300	2.164.300	2.126.500
5208	Costi per godimento beni di terzi	17.900	5.700	23.600	20.600	20.600
5209	Costi per il personale	1.806.100	152.168	1.958.268	1.958.268	1.958.268
5210	Ammortamenti e svalutazioni	61.810	20.950	82.760	82.760	82.760
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	361.100	-357.100	4.000	4.000	4.000
5214	Oneri diversi di gestione	2.261.905	51.000	2.312.905	3.229.205	3.108.705
ONERI FINANZIARI		547.000	28.000	575.000	546.800	617.800
5317	Interessi su mutui ed altri oneri	547.000	28.000	575.000	546.800	617.800
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0	0	0
5419	Svalutazioni	0	0	0	0	0
5522	Imposte sul reddito di esercizio	640	104.731	105.371	258.850	293.032
TOTALE COSTI DI ESERCIZIO		7.587.855	264.049	7.851.904	8.754.589	11.111.665
5523	UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO	1.697	277.498	279.195	685.858	776.428

Considerato che:

- Il Conto Consuntivo relativo all'esercizio 2022 adottato con Decreto n. 119 del 09/05/2023 è stato approvato con D.G.R. n. 749/2023 del 28/07/2023 da parte dei competenti organi regionali;
- Il Bilancio di Previsione per il triennio 2023/2025 è stato adottato con Decreto n. 46 del 14/02/2023 ed approvato dalla Regione Liguria con D.G.R. n. 483/2023 del 26/05/2023.

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 2024/2026, 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 2024-2026 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 2024 l’Ente ritiene inoltre di procedere con la cessione di un box sito in Tovo San Giacomo ed un’altra unità sita in Celle Ligure, via Biestri.

Nel corso del 2025 si prevede la cessione di un’unità immobiliare sita in Albenga, Via Pagliari.

Nel corso del 2026 si 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 alcune urbanistiche-edilizie sorte in un secondo tempo.

Le suddette ipotesi di realizzo di vendite di immobili nel corso del triennio 2024-26 tengono conto, prudenzialmente, del notevole stallo del mercato immobiliare.

- Anno 2024: € 336.800,00
- Anno 2025: € 703.600,00
- Anno 2026: € 642.100,00

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 € 109,42; 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 2024: € 3.240.500,00
- Anno 2025: € 3.414.900,00
- Anno 2026: € 3.413.200,00

Per quanto riguarda il Conto n.° 4101020102 - **Canoni di locazione di alloggi e/o locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione**, Il conto prevede il ricavo derivante dalla gestione del patrimonio di natura commerciale di proprietà dell'Azienda, quali immobili ad uso autorimessa/box, magazzini/depositi e locali per l'esercizio di attività commerciali. Considerato il persistere della negativa congiuntura economica che ha colpito in particolare le attività commerciali medio - piccole, prudenzialmente la voce è stata valorizzata ipotizzando il mantenimento dei contratti in essere al 31.12.2023 precedentemente sottoscritti dall'Azienda con la sola ipotesi di aggiudicazione nell'esercizio 2025 del locale commerciale in diponibilità dell'Azienda collocato in Corso Ricci – Savona, area ex “Balbontin”.

- Anno 2024: € 169.300,00
- Anno 2025: € 227.300,00
- Anno 2026: € 227.300,00

Per ciò che concerne il conto n.° 4101020104 - **Canoni di alloggi e locali di proprietà di terzi**, Il conto comprende il gettito derivante dai canoni di locazione degli alloggi di proprietà dei Comuni di Savona, Varazze, Cairo Montenotte, Ceriale, Vado Ligure e Quiliano gestiti dall'Azienda con le modalità proprie dell'ERP in virtù delle convenzioni con essi stipulate. Detta previsione è stata sviluppata sulla base delle considerazioni precedentemente illustrate al conto n.° 41.01.20101 – “Canoni di locazione di alloggi di proprietà” ed, in particolare, si ribadisce che al momento non è agevole sapere quali alloggi di proprietà di terzi saranno recuperati nel corso del triennio, per cui le variazioni sugli incassi da canoni di locazione sono state totalmente imputate agli alloggi di proprietà non andando tale scelta ad incidere sul risultato economico complessivo 2024-2026.

- Anno 2024: € 260.000,00
- Anno 2025: € 260.000,00
- Anno 2026: € 260.000,00

Per quanto riguarda il conto n.° 4101020204 - **Compensi per gestioni condominiali**, Il conto contiene il previsto incasso a titolo di compenso spettante ad A.R.T.E. Savona per le attività di contabilizzazione e rendicontazione dei servizi a rimborso erogati. L'importo richiesto agli assegnatari per il singolo anno di gestione varia da un minimo di € 25,00 ad un massimo di € 50,00 ad alloggio – come concordato a suo tempo con le OO.SS. di riferimento dell'utenza – ed è calcolato in proporzione alle spese condominiali che essi sono chiamati a versare. La previsione

è stata sviluppata considerando anche le nuove sfittanze, gli alloggi di risulta che verranno reinseriti nel circuito delle locazioni e le vendite attese, mentre, in applicazione del principio di prudenza, non sono stati inseriti gli alloggi di cui eventualmente l'Ente riassumerà l'amministrazione e che ad oggi, di fatto, sono gestiti da soggetti esterni.

Si rileva ancora che il conto include anche i compensi applicati per la rendicontazione delle spese dei condomini misti di cui A.R.T.E. Savona ha assunto l'amministrazione tra cui le quattro Torri ed il Supercondominio che compongono il complesso "Balbontin". Detti proventi sono stati calcolati applicando il corrispettivo concordato in sede di assemblea condominiale all'atto di nomina e di norma risulta essere omnicomprensivo anche di eventuali compensi per la gestione dei lavori di manutenzione straordinaria.

- Anno 2024: € 73.900,00
- Anno 2025: € 73.900,00
- Anno 2026: € 73.300,00

Per quanto attiene al conto n.° 4101020206 - **Rimborso per stipulazione contratti**, la voce riguarda principalmente il rimborso dell'imposta che si prevede di addebitare agli assegnatari per la registrazione dei contratti di locazione che, come da normativa di riferimento, per metà rimane a carico della proprietà e, quindi, di A.R.T.E. Savona, nonché le eventuali tasse per risoluzione contrattuale (si veda il conto n.° 52.14.501).

Il conto è stato valorizzato includendo anche gli alloggi sfitti che si intende ricollocare a reddito, le dismissioni del patrimonio considerando le scadenze alle quali occorre procedere con i rinnovi (fiscali) contrattuali che possono anche determinare un andamento non costante nel tempo di detto conto di ricavo, nonché l'adeguamento dei contratti in scadenza (4+4) alla nuova durata prevista dalla L.R. 13/2017 (8+8).

- Anno 2024: € 37.500,00
- Anno 2025: € 50.000,00
- Anno 2026: € 50.000,00

Per il conto n.° 4101020208 - **Rimborso per attività connesse all'assegnazione degli alloggi**, questo è dedicato ai 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. La reciproca collaborazione con i sopraccitati Comuni prosegue ormai da molto tempo in

un'ottica di dialogo e scambio di idee volte al miglioramento delle attività di assegnazione e gestione degli alloggi ed è obiettivo dell'Azienda continuare a proporsi anche ad altri Comuni ponendo così a loro servizio il know-how e l'esperienza maturati nel tempo. Nel 2023 sono state stipulate ulteriori convenzioni con i Comuni di Bormida e Andora ed inoltre è in fase di sottoscrizione la convenzione con il Comune di Alassio.

Si prevede di estendere per gli esercizi 2025 e 2026 le convenzioni anche ai Comuni di Cairo Montenotte, Varazze, Balestrino, Celle Ligure e Dego.

- Anno 2024: € 193.800,00
- Anno 2025: € 227.000,00
- Anno 2026: € 227.000,00

Per il conto n.° 4101020209 - **Indennità di mora**, In questo conto viene previsto l'importo degli interessi derivanti dall'applicazione dell'art. 31, Legge Regionale n.° 10/94 e s.m.i. calcolati sui canoni di locazione e sulle rate dei servizi a rimborso pagati in ritardo in ragione del tasso d'interesse legale maggiorato di tre punti.

- Anno 2024: € 1.000,00
- Anno 2025: € 1.000,00
- Anno 2026: € 1.000,00

Per quanto riguarda il conto n.° 4101020304 - **Rimborsi per esecuzione lavori di miglioria e danni**, il conto attiene al rimborso per danni subiti o per interventi di piccola manutenzione ordinaria, lavori di miglioria e riparazioni eseguiti dall'Azienda per il tramite delle proprie ditte appaltatrici ma che, sulla base della "Carta dei Servizi" in vigore, sono posti a carico degli assegnatari.

- Anno 2024: € 22.000,00
- Anno 2025: € 22.000,00
- Anno 2026: € 22.000,00

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 2024: € 133.900,00
- Anno 2025: € 0,00
- Anno 2026: € 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 2024: € 4.360.404,00
- Anno 2025: € 4.204.286,00
- Anno 2026: € 6.685.574,00

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 2024 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 2024: € 1.337.700,00
- Anno 2025: € 2.229.000,00
- Anno 2026: € 2.108.500,00

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 2024 si prevede la cessione di cinque alloggi e dei correlati posti auto del complesso residenziale Balbontin consentendo una plusvalenza pari c.a. € 40.100 e per gli esercizi 2024 e 2025 si prevede la cessione dei rimanenti nove alloggi in disponibilità del complesso residenziale Balbontin prevedendo una plusvalenza media annua pari c.a. € 40.100.

- Anno 2024: € 40.100,00
- Anno 2025: € 40.100,00
- Anno 2026: € 40.100,00

Per quanto riguarda il conto n.° 41050104 - **proventi per estinzione diritti di prelazione**, questo riguarda il previsto introito derivante dall'estinzione del diritto di prelazione in favore di A.R.T.E. Savona che deve essere necessariamente versato da coloro che in passato hanno acquistato alloggi con contributo dello Stato e che ad oggi intendono procedere alla loro vendita, come previsto dall'art. 25 della Legge n.° 513/77. Dette somme, inoltre, rientrano nella contabilizzazione del Fondo per gli Interventi di ERP e, pertanto, vanno accantonate.

- Anno 2024: € 80.100,00
- Anno 2025: € 80.100,00
- Anno 2026: € 80.100,00

Per il conto n.° 41050107 – “**Rimborso da assicurazioni per danni ai fabbricati**”

La voce di ricavo si riferisce all'ammontare complessivo dell'indennizzo che si presume verrà versato dalla Compagnia di Assicurazione per danni verificatesi negli alloggi di proprietà e/o gestiti da A.R.T.E. Savona, come stabilito dalla polizza globale fabbricati in corso stipulata per il tramite della Regione Liguria ad esito di opportuna gara europea centralizzata sviluppata per l'affidamento dei servizi assicurativi necessari alla Regione stessa, agli Enti Regionali ed alle altre Pubbliche Amministrazioni Liguri. La corrispondente voce di costo si ritrova in contropartita al conto n.° 52.7.20202 – “Corrispettivi di appalto”.

- Anno 2024: € 24.200,00
- Anno 2025: € 24.200,00
- Anno 2026: € 24.200,00

Il conto “**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 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, inoltre, ricompresi eventuali 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.).

In particolare, il conto registra il contributo in conto esercizio derivante dal riparto del fondo decennale - per la copertura degli oneri di operazioni di valorizzazione e dismissione del proprio patrimonio immobiliare i cui proventi netti sono finalizzati al finanziamento delle attività istituzionali, nonché allo svolgimento delle attività istituzionali di cui alla L.R. n. 9/1998 e per la copertura degli oneri finanziari relativi ai mutui e ai prestiti in ammortamento al 31 dicembre di ogni esercizio – per un importo pari ad € 2.080.539,51 ad anno coerentemente con quanto stabilito dalla L.R. n.° 20/2023 – “Disposizioni collegate alla legge di stabilità per l’anno 2024” all’art. n.° 23 e dalla DGR n. 77-2024.

La quota riservata ad A.R.T.E. Savona sarà pari a euro 2.080.539,51.

Tale somma risulta essenziale per la continuità di gestione, dovendo A.R.T.E. Savona concretizzare i propri obiettivi istituzionali in una condizione di evidente discrepanza tra i costi sostenuti e le tariffe che è autorizzata ad applicare a titolo di canone di locazione.

- Anno 2024: € 2.150.500,00
- Anno 2025: € 2.150.500,00
- Anno 2026: € 2.150.500,00

Per il conto n.° 41050110 – **Entrate varie**, questo attiene principalmente al rimborso dell’imposta di bollo addebitata agli assegnatari in sede di fatturazione mensile dei canoni di locazione ed alle imprese aggiudicatarie degli appalti pubblici per la registrazione dei contratti. La relativa voce di costo, sulla base della quale tale rimborso è preteso, si trova al conto n.° 52.14.504.

Inoltre, poiché il D.Lgs. n.° 139/2015, attuativo della Direttiva Europea n.° 34/2013, prevede l’eliminazione dell’area straordinaria del Conto Economico con conseguente riclassificazione delle voci ivi inserite negli altri conti di bilancio, in “Entrate varie” possono confluire anche eventuali sopravvenienze attive derivanti da rimborsi/recupero di somme riconosciute all’Azienda la cui competenza risale ad esercizi precedenti non riconducibili ad altre voci presenti a conto economico.

- Anno 2024: € 73.000,00
- Anno 2025: € 73.000,00
- Anno 2026: € 73.000,00

Per ciò che concerne il conto n.° 41050111 – **Arrotondamenti attivi**, la voce include gli arrotondamenti attivi che di norma vengono eseguiti in particolare su versamenti di tasse, imposte e contributi attraverso il modello F24.

- Anno 2024: € 5,00
- Anno 2025: € 5,00
- Anno 2026: € 5,00

Per il conto, di proventi finanziari, n.° 43160102 – **Interessi da cessionari di alloggi costruiti con contributo dello Stato e ceduti**, trattasi di norma degli interessi attivi incassati dall'Azienda a fronte delle rateizzazioni a suo tempo concesse per l'acquisto degli alloggi di ERP e che si sono esauriti nel corso dell'esercizio 2019; per il futuro, si ipotizzano cessioni di alloggi con integrale versamento di quanto dovuto ad A.R.T.E. Savona a titolo di corrispettivo.

- Anno 2024: € 0,00
- Anno 2025: € 0,00
- Anno 2026: € 0,00

Per quanto riguarda il conto n.° 43160401 – **Interessi su depositi presso banche**, esso registra gli interessi attivi calcolati sulla base della giacenza media presunta delle somme depositate presso Banca BPER sui c/c diversi da quello dedicato al servizio di cassa aziendale.

- Anno 2024: € 5.000,00
- Anno 2025: € 5.000,00
- Anno 2026: € 5.000,00

Per il conto n.° 43160403 – **Interessi su depositi presso Tesoreria Provinciale**, il conto registra gli interessi attivi calcolati sulla base della giacenza media presunta delle somme depositate presso Banca BPER sul c/c dedicato al servizio di cassa aziendale.

- Anno 2024: € 25.000,00
- Anno 2025: € 5.000,00
- Anno 2026: € 5.000,00

Per ciò che concerne il conto n.° 43160405 – **Interessi su crediti diversi (e su crediti v/clienti)**, prevede gli interessi attivi sui crediti vantati dall'Azienda verso i propri utenti e verso altri quali, ad esempio, interessi su affitti arretrati, interessi riconosciuti in sede giudiziale a seguito di contenzioso ed interessi maturati dal fondo assicurativo Athora Italia (ex Amissima Vita) al quale è stata vincolata parte del T.F.R. maturato dai dipendenti in servizio e che, ad oggi, ne rappresenta la voce principale.

- Anno 2024: € 4.500,00
- Anno 2025: € 4.500,00
- Anno 2026: € 4.500,00

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 2024 è stimata in euro 40.000,00, prevedendo di affidare eventualmente i lavori nel 2024 e di completarli nel 2026 con spesa di Euro 389.806,60 nel 2024, di Euro 2.800.000,00 nel 2026.

- Anno 2024: € 40.000,00
- Anno 2025: € 389.806,60
- Anno 2026: € 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 2024 di seguito descritti:

a) Rifacimento di cornicioni, 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.

Gli interventi non saranno capitalizzati.

- Anno 2024: € 217.750,00
- Anno 2025: € 0,00
- Anno 2026: € 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. 4 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. 7 int. 8 ed int. 9;
- alloggio sito in Via Maciocio civ. 9 int. 14;
- alloggio sito in Via Maciocio civ. 11 int. 7.

con decreto dell'Amministratore Unico n.° 298 del 14.11.2023 è stata approvata la bozza di convenzione, che prevede il recupero dei sopra indicati n.° 4 alloggi di proprietà comunale siti in Savona, via Maciocio; detta convenzione sottoscritta nel dicembre 2023 prevede l'esecuzione dei lavori nel primo semestre 2024. Allo stato è in corso la procedura di affidamento degli stessi.

- Anno 2024: € 118.950,00
- Anno 2025: € 0,00
- Anno 2026: € 0,00

Il Revisore prende atto dell'ammontare previsto per i “**Costi per servizi**” (*al netto dei corrispettivi di appalto*), per i quali l'azienda ha prestato massima attenzione al loro contenimento:

- Anno 2024: € 1.176.300,00
- Anno 2025: € 1.027.300,00
- Anno 2026: € 1.015.500,00

All'interno dei costi per servizi, si evidenzia che si è approfondito l'importo del conto “**Corrispettivi di appalto**”. 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 2024-2026 di euro 1.974.000,00.

Nell'esercizio 2024 sono stati inclusi nella voce dei corrispettivi d'appalto altresì i lavori di manutenzione ordinaria relativi a n.° 6 alloggi “duplex” in Villanova d'Albenga e l'intervento relativo ai lavori di rimozione amianto negli edifici di E.R.P. siti a Savona in via Chiappino civ. 10 e via G. Viani civv. 63-65.

- Anno 2024: € 1.137.000,00
- Anno 2025: € 987.000,00
- Anno 2026: € 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 2024: € 1.958.268,00
- Anno 2025: € 1.958.268,00
- Anno 2026: € 1.958.268,00

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 2024: € 82.760,00
- Anno 2025: € 82.760,00
- Anno 2026: € 82.760,00

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, Scendendo nel dettaglio, innanzitutto si ritiene di non dover prevedere ulteriori accantonamenti al "Fondo svalutazione crediti verso utenti", in quanto quello esistente appare congruo considerando l'attività aziendale svolta nel recupero crediti e nonostante l'utilizzo di parte dello stesso avvenuto nel consuntivo 2021, nonché al "Fondo svalutazione crediti verso partecipate", poiché tale fondo è stato incrementato nel consuntivo 2021 per la situazione di Progetto Ponente S.r.l. in liquidazione in virtù delle nuove ipotesi in termini di grado di soddisfazione dei creditori come comunicate dal Liquidatore (al di sotto del 30%).

Il fondo "Debiti IMU da ravvedere" è stato costituito nel 2012 per eventuali ed ulteriori somme dovute ai Comuni in base all'aliquota da essi deliberata rispetto a quanto effettivamente versato sulla base degli indirizzi e dei pareri di Federcasa, nonché della corretta interpretazione delle delibere comunali di fissazione delle aliquote.

L'Azienda ha in essere diversi contenzioni relativi ad avvisi di accertamento IMU-TASI di alcuni Comuni. In particolare, al momento della stesura della presente relazione al Bilancio di Previsione 2024-2026, con il Comune di Savona è in fase di definizione un accordo conciliativo relativo al periodo 2014-2022 per il quale, allo stato, non risulta necessario alcun accantonamento nel triennio oggetto di previsione.

Il conto "altri accantonamenti" accoglie altresì le economie derivanti dalla differenza tra lo stanziamento del premio dipendenti e l'effettivo importo erogato andando così ad incrementare il "Fondo oneri aggiornamento e formazione personale", istituito nel bilancio consuntivo dell'esercizio 2021" come in precedenza rappresentato.

- Anno 2024: € 104.000,00
- Anno 2025: € 104.000,00
- Anno 2026: € 104.000,00

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 2024: € 2.312.905,00
- Anno 2025: € 3.229.205,00
- Anno 2026: € 3.108.705,00

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 (in particolare dell'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 banca BPER S.p.A., il termine attuale della fine del periodo di preammortamento è fissato per il 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 2026 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 2024-2026.

- Anno 2024: € 575.000,00
- Anno 2025: € 546.800,00
- Anno 2026: € 617.800,00

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 prevede di chiudere gli esercizi in oggetto con un utile come di seguito indicato:

- Anno 2024: € 279.195,00
- Anno 2025: € 685.858,00
- Anno 2026: € 776.428,00

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

Conto Economico di Previsione 2024 della sola Gestione Ordinaria:

Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare	3.998.000,00 €	
Ricavi delle prestazioni per conto terzi	139.360,00 €	
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	- €	
Altri ricavi e proventi	134.300,00 €	
Proventi finanziari	34.500,00 €	
		<u>4.306.160,00 €</u>
 Materie prime sussidiarie, di consumo e merci	376.700,00 €	
Costi per servizi	2.313.300,00 €	
Costi per godimento beni di terzi	23.600,00 €	
Costi per il personale	1.958.268,00 €	
Ammortamenti e svalutazioni	82.760,00 €	
Accantonamenti per rischi	100.000,00 €	
Oneri diversi di gestione	480.905,00 €	
 Interessi ed altri oneri finanziari	0,00 €	
		<u>5.335.533,00 €</u>
RISULTATO DERIVANTE DALLA GESTIONE ORDINARIA		- 1.029.373,00 €

Conto Economico di Previsione 2024 della sola Gestione Straordinaria

(Attività Costruttiva Edilizia Convenzionata):

Ricavi delle vendite non E.R.P.	336.800,00 €	
Variazione delle rimanenze di prodotti ...	- 83.166,00 €	
Altri ricavi e proventi		
* Ricavi di vendita di alloggi costruiti con contr. Stato	1.337.700,00 €	
* Proventi per estinzione diritti di prelazione	80.100,00 €	
* Altri	2.153.505,00 €	
		<u>3.824.939,00 €</u>
 Materie prime sussidiarie, di consumo e merci	- €	
Altri accantonamenti	4.000,00 €	
Oneri diversi di gestione		
* Accantonamenti ai fondi E.R.P.	1.572.000,00 €	
* IVA indetraibile	260.000,00 €	
Oneri finanziari	575.000,00 €	

Imposte sul reddito di esercizio	<u>105.371,00</u> €	2.516.371,00 €
UTILE DERIVANTE DALLA GESTIONE STRAORDINARIA		<u>1.308.568,00 €</u>
UTILE DI ESERCIZIO		279.195 €

Come già per l'esercizio precedente, la riclassificazione sopra esposta mette in evidenza che la gestione tipica di A.R.T.E. Savona, ovvero quella strettamente afferente alla gestione del patrimonio edilizio, è di norma caratterizzata da uno sbilancio derivante dall'esiguità dei canoni di locazione fissati per legge rispetto ai costi per l'acquisizione di beni e servizi che di fatto si muovono in un libero mercato.

La copertura delle perdite derivanti dalla gestione ordinaria, non può che derivare da attività extra-caratteristiche come la cessione dell'eventuale patrimonio di E.R.P./E.R.S. in libera vendita a disposizione, oltre che da fonti di finanziamento di altra natura quali il contributo dal fondo decennale finalizzato alle operazioni di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare, istituito dapprima con L.R. n. 18/2015 e adesso dalla L.R. 20/2023 della Regione Liguria.

Osservazioni:

Per quanto concerne il Bilancio di Previsione 2024/2026 lo scrivente Revisore Unico rammenta e conferma le raccomandazioni già segnalate in precedenza:

- porre in essere una attenta e puntuale analisi del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- 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, verificare la sussistenza dei presupposti che consentono di non effettuare gli ammortamenti del patrimonio immobiliare (così come da citato OIC 16).

Conclusioni:

Lo scrivente Revisore Unico:

- **Preso atto** delle motivazioni fornite in sede di richiesta sulle cause dei mancati ammortamenti degli immobili;

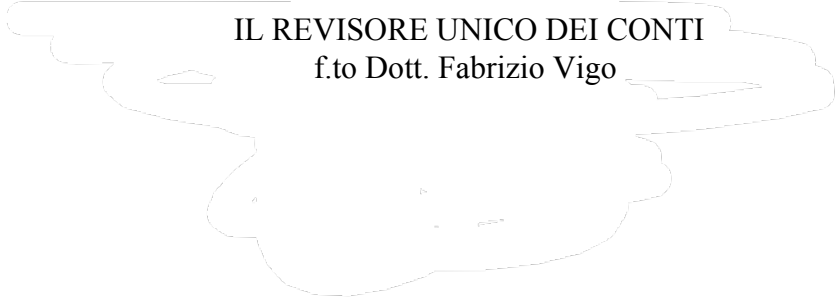
- **Considerato che**

- dal Bilancio di previsione per l'esercizio 2024 e triennale 2024/2026
- 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
f.to Dott. Fabrizio Vigo