


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 2025-2026-2027

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 nuovo Conto Economico di Previsione per gli anni 2025, 2026 e 2027 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.

La riapprovazione del Conto Economico di Previsione si è resa necessaria a seguito di richiesta di chiarimenti da parte di Regione Liguria sulle ipotesi previsionali fondanti i risultati d'esercizio del Budget triennale 2025-2027 di A.R.T.E. Savona.

L'Ente ha convenuto sull'opportunità di riformulare e riapprovare il Budget Economico annuale 2025 e triennale 2025-2027 in un'ottica maggiormente prudentiale.

Il Conto Economico di Previsione 2025, 2026 e 2027 è così rappresentato:

Conto	Descrizione	Previsione 2024	Variazione	Previsione 2025	Previsione 2026	Previsione 2027
VALORE DELLA PRODUZIONE		8.096.599	332.875	8.429.474	10.069.525	11.871.467
4101	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.474.160	959.840	5.434.000	4.084.700	4.111.100
410101	Ricavi delle vendite	336.800	1.125.600	1.462.400	0	49.400
410102	Ricavi delle prestazioni gestione immobiliare	3.998.000	-61.800	3.936.200	4.056.300	4.061.700
410103	Ricavi delle prestazioni per c/terzi	139.360	-103.960	35.400	28.400	0
4102	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	-83.166	-1.252.865	-1.336.031	393.320	2.758.362
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	3.705.605	625.900	4.331.505	5.591.505	5.002.005
PROVENTI FINANZIARI		34.500	-500	34.000	17.000	14.000
4315	Proventi da partecipazioni	0	0	0	0	0
4316	Altri proventi finanziari	34.500	-500	34.000	17.000	14.000
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0	0	0
4418	Rivalutazioni	0	0	0	0	0
TOTALE RICAVI DI ESERCIZIO		8.131.099	332.375	8.463.474	10.086.525	11.885.467

Conto	Descrizione	Previsione 2024	Variazione	Previsione 2025	Previsione 2026	Previsione 2027
COSTI DELLA PRODUZIONE		7.171.533	667.072	7.838.605	9.442.761	11.187.255
5206	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	376.700	-196.100	180.600	705.706	2.800.000
5207	Costi per servizi	2.313.300	155.650	2.468.950	2.481.450	2.468.950
5208	Costi per godimento beni di terzi	23.600	-200	23.400	25.400	25.400
5209	Costi per il personale	1.958.268	53.182	2.011.450	1.904.000	1.904.000
5210	Ammortamenti e svalutazioni	82.760	440	83.200	86.500	89.800
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	4.000	0	4.000	4.000	4.000
5214	Oneri diversi di gestione	2.312.905	654.100	2.967.005	4.135.705	3.795.105
ONERI FINANZIARI		575.000	-28.600	546.400	519.400	665.200
5317	Interessi su mutui ed altri oneri	575.000	-28.600	546.400	519.400	665.200
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	105.371	-83.870	21.501	34.076	9.045
TOTALE COSTI DI ESERCIZIO		7.851.904	554.602	8.406.506	9.996.237	11.861.500
5523	UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO	279.195	-222.227	56.968	90.288	23.967

Considerato che:

- Il Conto Consuntivo relativo all'esercizio 2023 adottato con Decreto n. 192 del 23/07/2024 è stato approvato con D.G.R. n. 871/2024 del 10/10/2024 da parte dei competenti organi regionali;
- Il Bilancio di Previsione per il triennio 2024/2026 è stato adottato con Decreto n. 51 del 11/03/2024 ed approvato dalla Regione Liguria con D.G.R. n. 361/2024 del 18/04/2024.

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 2025/2027, 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 corso dell'esercizio 2025 si ritiene di poter alienare le sei villette facenti parte del lotto “C” site in loc. Lerrone ad esito degli ordinari interventi di ripristino in ragione del tempo trascorso dall’ultimazione del fabbricato e comunque ad esito della relativa procedura di bando d’asta pubblica. Inoltre, si presume di vendere nel corso degli esercizi 2025 e 2027 per ciascun anno un box e una soffitta sempre siti il loc. Lerrone, ma nell’adiacente lotto “A”. E' altresì prevista la cessione di un'unità immobiliare ad uso abitativo sita in Albenga, Via Pagliari e di un terreno residuale da interventi costruttivi sito in Finale Ligure, P.zza Deledda;
- nel corso del 2026 del 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, e si ritiene di cedere due box ed un alloggio siti in Via Biestri, Celle Ligure.

Le suddette ipotesi di realizzo di vendite di immobili nel corso del triennio 2025-27 tengono conto, prudenzialmente, del persistente stallo del mercato immobiliare, nonché del riscontro che l’Azienda sta registrando dal mercato, nonostante l’attività di promozione e pubblicità delle vendite.

- **Anno 2025:** € 1.462.400,00
- **Anno 2026:** € 0,00
- **Anno 2027:** € 49.400,00

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 € 112,34.

- **Anno 2025:** € 3.146.300,00
- **Anno 2026:** € 3.176.700,00
- **Anno 2027:** € 3.194.200,00

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 31.12.2024 precedentemente sottoscritti dall'Azienda con la sola ipotesi di aggiudicazione nell'esercizio 2026 del locale commerciale in disponibilità dell'Azienda collocato in Corso Ricci – Savona, area ex “Balbontin”.

- **Anno 2025:** € 180.000,00
- **Anno 2026:** € 238.000,00
- **Anno 2027:** € 238.000,00

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 2025-2027.

- **Anno 2025:** € 270.000,00
- **Anno 2026:** € 270.000,00
- **Anno 2027:** € 270.000,00

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 2025:** € 71.200,00
- **Anno 2026:** € 71.200,00
- **Anno 2027:** € 70.800,00

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 2025:** € 50.000,00
- **Anno 2026:** € 50.000,00
- **Anno 2027:** € 37.500,00

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, Cerialle, 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.

Si prevede di estendere per gli esercizi 2026 e 2027 le convenzioni anche ai Comuni di Cairo Montenotte e Varazze.

- **Anno 2025:** € 194.700,00
- **Anno 2026:** € 226.800,00
- **Anno 2027:** € 226.800,00

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 2025:** € 4.000,00
- **Anno 2026:** € 4.000,00
- **Anno 2027:** € 4.000,00

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 2025:** € 20.000,00
- **Anno 2026:** € 20.000,00
- **Anno 2027:** € 20.000,00

I **"Ricavi delle prestazioni per conto terzi per interventi di manutenzione straordinaria"** comprendono i compensi tecnici riconosciuti all'Azienda e regolarmente calcolati all'interno dei quadri economici di progetto sviluppati per gli interventi di cui al Piano Triennale dei Lavori 2025-2027 allegato al presente bilancio.

La voce riporta la somma impegnata dal Comune di Savona per c.a. € 56.800 da suddividere in due esercizi omnicomprendivi a favore di ARTE Savona per l'intervento di recupero di alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, al fine di renderli idonei all'assegnazione. Trattasi nel dettaglio di risorse accantonate dal Comune di Savona ai sensi della L.R. n.° 38/2007, art. 26 bis a fronte della compiuta attuazione dell'intervento edilizio di nuova costruzione afferente all'edificio residenziale denominato "Crescent 2".

- **Anno 2025:** € 28.400,00

- **Anno 2026:** € 28.400,00
- **Anno 2027:** € 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; alle rimanenze finali presunte a partire dal 31/12/2025, tenuto conto delle attività inserite nel Programma Triennale dei Lavori 2024-2026.

Nello specifico, si ipotizzano:

Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.301.291,44
Loano, Loc. Fornaci	€ 95.187,61
Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 471.859,24
Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
Rimanenze varie nei Comuni Albenga, Reg. Doria - Pietra Ligure Via Piani	€ 145.600,00
RIMANENZE FINALI 31.12.2025=RIMANENZE INIZIALI 01.01.2026	€ 3.101.073,00

Analogamente per gli esercizi a seguire:

Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.694.612,10
Loano, Loc. Fornaci	€ 95.187,61
Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 471.187,61
Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
Rimanenze varie nei Comuni Albenga, Reg. Doria – Pietra Ligure Via Piani	<u>€ 145.600,00</u>
RIMANENZE FINALI 31.12.2026=RIMANENZE INIZIALI 01.01.2027	€ 3.494.393,00
Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 5.498.146,16
Loano, Loc. Fornaci	€ 95.187,61
Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 426.687,11
Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
Rimanenze varie nei Comuni Albenga, Reg. Doria – Pietra Ligure Via Piani	<u>€ 145.600,00</u>
RIMANENZE FINALI 31.12.2027	€ 6.252.755,00

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 piano ex L.R. n.° 10/2004 e s.m.i., formalizzato nel 2024 da ARTE Savona con Decreto n.° 114 del 14.05.2024 ed approvato da Regione Liguria con D.G.R. n.° 517 del 28.05.2024 e del piano di cui alla L. n.° 80/2014 già approvato dalla Regione Liguria ed in fase di conclusione.

Altresì concorre a formare l’importo il Programma di Cessione 2024/2025 degli alloggi di proprietà di ARTE Savona inseriti in edifici o zone di pregio e liberi da contratti di locazione di cui alla L.R. n.° 10/2004 e s.m.i., art. 2, comma 2, lettera g) bis e comma 5 bis e D.G.R. n.° 1122/2020, adottato con Decreto n.° 122 del 16.05.2024 e successivamente approvato dalla Regione Liguria con D.G.R. n.° 572 del 6 giugno 2024.

Infine concorrono a formare il presente conto la cessione tre fabbricati (n.° 2 totalmente di proprietà ed uno a proprietà mista) situate nel Comune di Carcare in Località Borgo Gramsci.

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

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

- **Anno 2025:** € 1.810.000,00
- **Anno 2026:** € 2.978.700,00
- **Anno 2027:** € 2.663.100,00

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 gli esercizi 2025, 2026 e 2027 si prevede la cessione di sei alloggi e dei correlati posti auto in disponibilità presso il complesso residenziale Balbontin prevedendo una plusvalenza media annua pari c.a. € 13.100,00.

- **Anno 2025:** € 13.100,00
- **Anno 2026:** € 13.100,00
- **Anno 2027:** € 13.100,00

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 2025:** € 81.100,00
- **Anno 2026:** € 81.100,00
- **Anno 2027:** € 81.100,00

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 2025:** € 24.200,00
- **Anno 2026:** € 24.200,00
- **Anno 2027:** € 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 istituito con L.R. n.° 20/2023 - 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 sopra citata 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 coerentemente con quanto stabilito dalla L.R. n.° 20/2023 – “Disposizioni collegate alla legge di stabilità per l’anno 2024” all’art. n.° 23; in particolare, per l’anno 2025 è stato riconosciuto un importo pari ad € 2.072.872,20 come da Decreto del Direttore Generale n.° 203 del 15.01.2025.

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, circostanza questa che genera una fisiologica e costante sofferenza della gestione caratteristica.

- **Anno 2025:** € 2.150.500,00
- **Anno 2026:** € 2.150.500,00
- **Anno 2027:** € 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 2025:** € 70.000,00
- **Anno 2026:** € 70.000,00
- **Anno 2027:** € 70.000,00

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 2025:** € 5,00
- **Anno 2026:** € 5,00
- **Anno 2027:** € 5,00

Il conto n.° 43160102 – **Contributi in c/esercizio da altri Enti** registra i contributi in conto esercizio ricevuti dall'Azienda da parte di altri Enti Pubblici. La voce comprende il contributo in conto esercizio impegnato dal Comune di Savona con atto aggiuntivo alla convenzione tra il comune di Savona ed Arte 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 e di cui precedentemente conto n.° 4101030104. Per l'esercizio 2025 è prevista la ricezione del 40% del costo di costruzione e per l'esercizio 2026 il restante a saldo.

- **Anno 2025:** € 182.620,00
- **Anno 2026:** € 273.900,00
- **Anno 2027:** € 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 2025:** € 5.000,00
- **Anno 2026:** € 5.000,00
- **Anno 2027:** € 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 2025:** € 25.000,00
- **Anno 2026:** € 8.000,00
- **Anno 2027:** € 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 2025:** € 4.000,00
- **Anno 2026:** € 4.000,00
- **Anno 2027:** € 4.000,00

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, ci si riferisce al cantiere di Albenga, loc. San Fedele ovvero al completamento dei n.° 33 alloggi di cui n.° 19 destinati alla vendita e n.° 14 alla locazione a canone moderato (Social Housing) ed i valori inseriti nel budget oggetto della presente relazione illustrativa sono stati desunti dal Programma Triennale dei Lavori 2025-2027.

Il costo d'intervento per il completamento ammonta a Euro 5.327.934,14 pari alla differenza tra Euro 8.236.349,18 (costo di intervento iniziale) ed Euro 2.908.415,04 (costo di intervento realizzato di cui al quadro economico di collaudo redatto in esito alla risoluzione contrattuale del 2012). Tale importo, nell'ipotesi di un efficace reperimento delle risorse finanziarie a sostegno dell'operazione, troverebbe copertura nel residuo finanziamento Social Housing per Euro 429.786,60 (60% del finanziamento totale di Euro 716.311,00) e per la restante parte di Euro 4.898.147,54 attingendo a fondi propri.

Ferma restando la volontà dell'Azienda di individuare tramite procedura ad evidenza pubblica un soggetto subentrante negli oneri e diritti di Arte Savona rispetto al Programma Regionale di social Housing, si prevede, nelle more del reperimento delle risorse finanziarie, di affidare i lavori nel 2026 e di completarli nel 2028 con spesa di Euro 40.000,00 nel 2025, di Euro 389.786,60 nel 2026, di Euro 2.800.000 nel 2027 e di euro 2.098.147,54 nelle successive annualità.

- **Anno 2025:** € 40.000,00
- **Anno 2026:** € 389.806,00
- **Anno 2027:** € 2.800.000,00

Il conto “***Corrispettivi di appalto per lavori di recupero e risanamento***” deriva dall’“Accordo quadro per i lavori aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione su alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Savona”.

Con decreto dell'Amministratore Unico n.° 290 del 10.12.2024 è stato approvato lo schema di atto aggiuntivo alla convenzione tra il Comune di Savona ed ARTE SV ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n.° 34/1990 per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica n.° rep. 4475 del 24 maggio 1994 avente ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione su alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale.

Tale accordo prevede che l'Azienda provvederà a realizzare presso alcuni selezionati alloggi E.R.P. di proprietà del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria necessari a rendere

gli stessi idonei alla successiva assegnazione. Gli alloggi oggetto di intervento verranno individuati tra quelli sfitti nei complessi di Largo Tissoni civv. 4-6-8, via Minuto civv. 4-6, via Maciocio civv. 7-9-11 e via Don Minzoni civv. 6, con la precisazione che verrà data priorità a quelli inseriti nel complesso immobiliare di Largo Tissoni civv. 4-6-8.

Tale accordo avrà efficacia dalla sottoscrizione e durata di anni due.

Si prevede di iniziare i lavori nel secondo trimestre 2025, ultimandoli nel 2026.

Il costo complessivo dell'intervento ammonta a euro 567.840,00 (compresi compensi tecnici e IVA) completamente finanziati dal Comune di Savona.

Gli interventi saranno spesi a conto economico in base allo stato avanzamento lavori previsto.

- **Anno 2025:** € 140.600,00
- **Anno 2026:** € 315.900,00
- **Anno 2027:** € 0,00

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

Il conto indica l'importo di spesa presunto per far fronte alle opere necessarie al mantenimento del patrimonio immobiliare di proprietà e/o gestito dall'Azienda. In particolare, trattasi di opere edili, idrauliche, elettriche e termotecniche non predeterminate nel numero ma svolte secondo necessità della stazione appaltante, con valutazione a misura. Il costo totale di competenza presunto per interventi di manutenzione da effettuarsi sul patrimonio gestito da A.R.T.E. Savona per il periodo 2025-2027 è di Euro 1.881.000,00 esclusi imprevisti e accantonamenti di cui all'art. 60 e 120, c. 1, lett. A) del D.Lgs. n.° 36/2023 e spese tecniche ed incentivo di cui all'art. 45 del predetto D.Lgs. n.° 36/2023.

Si è ritenuto in relazione alla manutenzione del patrimonio di A.R.T.E. biennio 2024-2026 per meglio organizzare e gestire le esigenze manutentive di affidare i lavori tramite sottoscrizione, a seguito di procedura di gara e ai sensi della vigente normativa, di apposito accordo quadro.

A conclusione del suddetto contratto di manutenzione del patrimonio gestito dall'Azienda, previa gara d'appalto ad evidenza pubblica per l'individuazione dell'impresa affidataria, si procederà alla stipula del nuovo accordo quadro per il biennio 2027-2028.

Tenuto conto della necessità di interventi, considerata anche la vetustà del patrimonio vengo impuntati gli importi sotto indicati.

Si specifica che l'importo totale previsto per la “manutenzione del patrimonio gestito” comprende anche i “materiali utilizzati” - conto n.° 52.7.20201, il “rimborso quote manutenzione alloggi autogestiti” - conto n.° 52.7.20204 e le “quote manutenzione per alloggi in condominio” - conto n.° 52.7.20205.

Si ricorda, ancora, che tale stanziamento rappresenta la somma che consente all'Azienda il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario, considerato l'attuale volume di costi e ricavi, mentre, di fatto, sarebbero necessarie somme ben più elevate per poter far fronte alle esigenze di un patrimonio vetusto che per lo più risale agli anni '60-'70.

Nell'esercizio 2025 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 (€ 200.000) e la probabile spesa relativa alla messa in sicurezza di una falesia in Varigotti, bene ex ASL (€ 120.000).

Per gli esercizi successivi, 2026 e 2027 si è convenuto di imputare la cifra prevista per l'esercizio 2025 in modo tale da considerare eventuali lavori extra appalto con carattere di urgenza che presumibilmente si verificheranno nel biennio. La quantificazione di tali extra costi è stata effettuata considerando gli ultimi contratti biennali d'appalto chiusi valutando tutte le attività manutentive svolte non previste dal contratto stesso e/o dettate da ordinanze Comunali.

- **Anno 2025:** € 1.310.950,00
- **Anno 2026:** € 1.310.950,00
- **Anno 2027:** € 1.310.950,00

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 che, in sede di rinnovo in data 06.11.2024 per il periodo 2022-2024, oltre al riconoscimento dell'indennità di vacanza contrattuale, ha sancito un aumento sul tabellare pari al 7,5%.

Per le annualità seguenti, quindi, ci si attende un ulteriore adeguamento economico, seppur di minore entità.

nel corso del 2025 si avrà la cessazione per pensionamento di due rapporti lavorativi, rispettivamente un contratto B1 e un contratto A3, i quali verranno sostituiti rispettivamente con due contratti B3. Inoltre per la fine dell'esercizio 2025, considerate le economie di spesa derivanti dai sopra indicati collocamenti a riposo, si sono realizzate le condizioni per poter inserire un'ulteriore risorsa assunta con contratto a tempo indeterminato "B3".

Con riferimento al sopracitato rinnovo contrattuale la voce di costo è stata adeguata ai nuovi parametri tabellari, per un totale costi del personale:

- **Anno 2025:** € 2.011.450,00
- **Anno 2026:** € 1.904.000,00
- **Anno 2027:** € 1.904.000,00

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

- **Anno 2025:** € 83.200,00
- **Anno 2026:** € 86.500,00
- **Anno 2027:** € 89.800,00

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.

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 dovuto affrontare numerosi contenziosi relativi ad avvisi di accertamento per IMU-TASI inviati da parte di alcuni Comuni. In particolare con Decreto n.° 162 del 03.07.2024 e n.° 276 del 22.11.2024 si è proceduto con la definizione mediante conciliazione fuori udienza ex art. 48 D.Lgs. n.° 546/1192 dei contenziosi con il Comune di Savona per le annualità oggetto di accertamento ed in fase di contenzioso anno 2022 e dall’anno 2014 all’anno 2018 nonché per le annualità ancora da accertare dal Concessionario dall’anno 2019 all’anno 2023 e con il Comune di Albisola Superiore per l’annualità dal 2014 al 2020.

Al momento non sussistono ulteriori contenzioni e pertanto si ritiene di non procedere con ulteriori accantonamenti al fondo rischi.

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, in ragione di quanto previsto dal Verbale di Accordo sottoscritto con le OO.SS. per il riconoscimento ed il riparto del premio di risultato annuale.

- **Anno 2025:** € 4.000,00
- **Anno 2026:** € 4.000,00
- **Anno 2027:** € 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 2025:** € 2.166.005,00
- **Anno 2026:** € 3.284.705,00
- **Anno 2027:** € 2.969.105,00

Il Conto “**Interessi su mutui**” registra, gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari a carico dell'Azienda per l'acquisto dei beni ASL n.° 2 Savona (tasso di interesse pari al 2,25%) e per l'acquisto del complesso immobiliare “Balbontin” (tasso di interesse pari al 1,50%).

Inoltre, poiché gli interventi di nuova costruzione in San Fedele, Albenga e di recupero/risanamento in loc. Lavagnola, Savona rappresentano operazioni particolarmente rilevanti dal punto di vista monetario, per il loro finanziamento a partire dall'esercizio 2027 si sono 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 2025-2027.

Si tratta di imputazione prudenziale, tenuto conto del mercato immobiliare attuale, essendo in previsione per il cantiere di Albenga, Loc. San Fedele la reitera di apposito bando pubblico per l'alienazione dello stesso ad operatore economico munito dei necessari requisiti di legge.

Inoltre, con riferimento al cantiere di Savona - a seguito di interlocuzioni con il Comune in ordine alla stessa fattibilità ad oggi del relativo progetto di realizzazione di n.° 88 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in un unico blocco, risalente all'anno 2011 e ritenuto non più confacente alle esigenze del territorio alla luce dei nuovi orientamenti delle politiche abitative nazionali e del modificato contesto urbano esistente, al fine del corretto inserimento nel contesto e nel tessuto economico e sociale della Città per favorire il processo di integrazione sociale - l'Azienda ha intenzione di rinnovare le interlocuzioni con il Comune di Savona volte a rivalutare il progetto anche tenuto conto delle sopravvenute modifiche normative relative alla parte strutturale ed impiantistica dell'intervento in relazione ad un cantiere così importante con valenza non solo a livello provinciale, ma anche regionale.

- **Anno 2025:** € 520.300,00
- **Anno 2026:** € 503.000,00
- **Anno 2027:** € 656.800,00

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 2025:** € 56.968,00
- **Anno 2026:** € 90.288,00
- **Anno 2027:** € 23.967,00

Osservazioni:

Il revisore da atto del lavoro svolto nel corso del 2024 relativamente alla puntuale analisi del patrimonio immobiliare dell'Ente e la stima del valore di mercato di tutto il patrimonio in suo possesso, di cui si è dato atto nel corso della verifiche periodiche in corso d'anno.

Se ne raccomanda in futuro un periodico monitoraggio e aggiornamento.

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 2025 e triennale 2025/2027
 - e dall'annessa relazione,

risulta il sostanziale equilibrio gestionale,

esprime parere favorevole

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

IL REVISORE UNICO DEI CONTI
f.to Dott. Fabrizio Vigo