

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2021

(allegato “F”)

Parere del Revisore Unico dei Conti

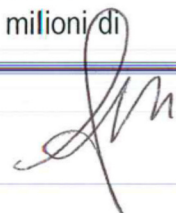
VERBALE DEL REVISORE UNICO

Il giorno 2 settembre 2022, con inizio alle ore 10.00, il Revisore Unico, dott. Sbezzo Malfei Giuseppe, nominato in data 16/06/2022 con decorrenza 15/07/2022 (D.G.R. n. 547/2022), ha effettuato in collegamento da remoto la sua prima verifica, a seguito della quale ha predisposto la seguente relazione.

Premessa

Il Revisore chiede al personale dell'Azienda (presenti il dott. Palo Gallo, in qualità di Amministratore Unico, l'ing. Giovanni Paolo Spanu, in qualità di Dirigente ad interim della Struttura Amministrazione e Gestione, il rag. Michele Pezzulo, in qualità di responsabile dell'Ufficio contabilità generale ed il dott. Andrea Mancini, in qualità di responsabile dell'Ufficio programmazione economico finanziaria) di illustrargli l'attività di ARTE.

Il dott. Gallo illustra i principali aspetti relativi all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 10/2022, che a fine 2011 ha visto l'Azienda acquisire da Regione Liguria e dagli Enti Sanitari Liguri un patrimonio immobiliare composto da n. 33 fabbricati e n. 6 terreni siti in diverse zone del territorio ligure, corrispondendo all'Amministrazione regionale, prima il valore iniziale di circa 76 milioni di euro e, successivamente, a seguito della procedura di valorizzazione ex art. 13 L.R. n. 29/12, il maggior valore di circa 27 milioni di euro, per un costo complessivo di circa 103 milioni di euro. Inizialmente l'operazione era assistita da un finanziamento sottoscritto con Banca CARIGE consistente in tre aperture di credito ipotecarie per complessivi 111 milioni di euro, che scontavano un tasso di interesse pari all'euribor a tre mesi maggiorato di una componente fissa (spread) che, a seconda dell'anticipazione, andava dal 4,00% al 6,00% annuo. La scelta di uno strumento finanziario a medio-breve termine, come quello rappresentato dalla aperture di credito, era stata fatta essenzialmente sulla base del presupposto di realizzare la vendita del patrimonio immobiliare in tempi relativamente brevi, possibilmente mediante l'alienazione "in blocco" di tutto il compendio. Avendo constatato, invece, che l'alienazione poteva avvenire solo in maniera graduale, nel dicembre 2017 le tre aperture di credito sono state trasformate in altrettanti mutui ipotecari che scontavano un periodo di pre-ammortamento di anni 3, una periodo di ammortamento della durata di anni 15, uno spread del 3,25% da applicare ad un tasso di riferimento pari all'euribor a 12 mesi. A fine 2020 ARTE è riuscita a modificare le condizioni di restituzione del prestito, ottenendo una proroga di un anno del periodo di pre-ammortamento ed una riduzione della rata in conto capitale da versare durante il periodo di ammortamento mediante la previsione di una "maxi rata" finale. Recentemente, la Banca ha concesso una riduzione di 1,25 punti percentuali dello spread col quale calcolare gli interessi che matureranno nel primo semestre 2022, riduzione che la stessa Banca si è riservata di applicare anche ai semestri successivi. Sul fronte delle vendite, dopo che la prima asta indetta a fine 2013, che prevedeva la possibilità di vendita in blocco e/o per singoli cespiti, è andata deserta, l'Azienda ha ritenuto di modificare sia il Regolamento interno concernente le alienazioni di libero mercato che i prezzi di vendita del compendio acquisendo nuove stime. Nel periodo 2016 – 2021 ARTE ha realizzato la vendita di n. 13 cespiti realizzando introiti per circa 26,971 milioni di



euro che sono stati utilizzati per ridurre il debito nei confronti del soggetto finanziatore, sceso dagli iniziali 111 milioni di euro agli 83,928 milioni di euro circa di fine 2021. Nel 2022 sono state realizzate altre due vendite per un introito complessivo di 2,165 milioni di euro, mentre le prospettive future vertono essenzialmente attorno al compendio dell'ex Ospedale Psichiatrico di Genova Quarto che, in parte, dovrebbe essere acquisito dalla ASL 3.

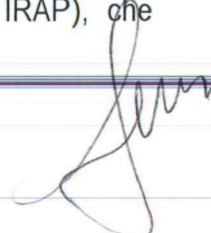
Il dott. Gallo conclude facendo una sintetica disamina della situazione organizzativo-funzionale di ARTE.

L'ing. Spanu illustra il programma di recupero degli edifici di ERP mediante il ricorso al cosiddetto "Superbonus del 110%" previsto dalla Legge 17.07.2020 n. 77: in particolare, l'Azienda ha previsto di avvalersi della procedura del "Partenariato pubblico privato" (artt. 180 e seg. del D.Lgs. 50/2016), invitando operatori privati a formulare delle proposte che prevedano la disponibilità a gestire la cessione del credito d'imposta mediante l'applicazione di uno sconto in fattura per un importo pari al 100% dell'investimento effettuato. Allo stato, il programma, diviso in 8 ambiti di intervento, prevede la realizzazione di lavori per oltre 140 milioni di euro, tra edifici di proprietà di ARTE ed edifici di proprietà del Comune di Genova: per l'attività realizzata per conto della Civica amministrazione è previsto un compenso a favore dell'Azienda pari a circa il 3% dell'investimento effettuato. Peraltro, viene evidenziata la questione relativa all'IVA gravante sugli importi corrisposti agli appaltatori, sia con riferimento al fatto che ARTE si troverà a versare loro l'intera imposta sia con riferimento al fatto che il credito fiscale derivante dalla quota di IVA prorata indetraibile potrà essere recuperato, considerata la sua entità, solo attraverso la cessione a soggetti terzi: peraltro, la Regione ha manifestato la propria disponibilità a sostenere finanziariamente ARTE per il periodo necessario al recupero dell'imposta versata.

Il dott. Mancini passa invece ad illustrare le principali fonti di reddito dell'Azienda, tra le quali le più significative sono le vendite di immobili (sia "rimanenze" che "patrimonio") che, grazie agli introiti derivanti dagli immobili L.R. n. 22/2010, nel 2021 hanno rappresentato il 42% circa dei ricavi di ARTE; altra fonte altrettanto significativa è quella della locazione di immobili (ERP, locazione permanente e libero mercato) che nell'anno in esame ha prodotto il 36% circa dei ricavi; la gestione degli immobili di ERP per conto dei Comuni ha fruttato un compenso che vale il 3% circa dei ricavi mentre l'attività di nuova costruzione, recupero e manutenzione straordinaria del patrimonio di proprietà ed in gestione ha rappresentato l'1% circa dei ricavi 2021. Infine, viene evidenziata la presenza di un significativo trasferimento regionale effettuato ai sensi della L.R. n. 18/2015, che nell'esercizio in questione è risultato di 4,5 milioni di euro (pari ad oltre il 9% dei ricavi).

Con riferimento, invece, alla questione della cosiddetta morosità, sempre il dott. Mancini riferisce che nel 2021 i mancati incassi per i canoni di locazione e per il recupero dei servizi degli alloggi sociali si sono attestati sull'8% circa degli importi emessi; riferisce, inoltre, che a copertura della parte di questi crediti che si rivela inesigibile ARTE ha consistenti accantonamenti quali, ad esempio, quello rappresentato dal "Fondo per gli interventi di ERP", che al 31 dicembre 2021 ammonta ad oltre 10 milioni di euro.

Il rag. Pezzulo, su invito dell'Amministratore Unico, illustra l'inquadramento fiscale e tributario dell'Azienda, descrivendo le questioni relative alle imposte sul reddito (IRES e IRAP), che



comportano un esborso di oltre un milione di euro annui, ed all'imposta sul patrimonio immobiliare (IMU), che attualmente grava sul bilancio di ARTE per circa 600 mila euro annui. Su richiesta del Revisore, il Rag. Pezzulo specifica che attualmente l'IMU viene assolta esclusivamente sugli immobili strumentali e su quelli abitativi locati con canoni di libero mercato, rimanendo, invece, esclusi, gli alloggi di ERP in applicazione di una specifica disposizione introdotta dalla legge di Bilancio 2014 (L. 147 del 27/12/2013, art. 1, c. 707) che dispone l'esenzione dei cosiddetti "alloggi sociali" dall'imposizione IMU. Tuttavia, diverse Amministrazioni comunali non ritengono che nella definizione di "alloggio sociale" rientri l'alloggio di ERP ed il contenzioso avviato presso le competenti Commissioni tributarie da alcune Aziende del comparto non sempre ha avuto un esito a loro favorevole. Sempre il rag. Pezzulo osserva che, allo scopo di dirimere definitivamente la questione, è auspicabile un responso della Consulta.

Bilancio consuntivo 2021

In ordine al Consuntivo per l'esercizio 2021, il cui progetto è stato approvato dall'azienda con Decreto A.U. n. 338 del 12/08/2022, il Revisore prende in visione l'intero fascicolo riguardante il Bilancio composto da: Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa (con i suoi allegati), Relazione sulla gestione e Rendiconto finanziario di cassa.

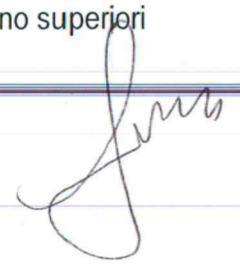
In via preliminare il Revisore precisa che, essendo stato nominato in data 16/06/2022 con decorrenza 15/07/2022 (D.G.R. n. 547/2022), durante l'esercizio 2021 non ha potuto seguire le questioni di ordine contabile-amministrativo consuntivate nel Bilancio dell'Ente.

Conto economico

Il Conto economico evidenzia un risultato operativo di euro 2.078.416,02 ed una perdita d'esercizio di euro 2.760.169,86: rispetto all'esercizio 2020, la differenza tra valore e costi della produzione evidenzia un peggioramento di circa 2,077 milioni di euro mentre il risultato d'esercizio evidenzia un peggioramento di circa 1,845 milioni di euro.

Il Revisore Unico prende atto di quanto riportato dall'Amministrazione nel Decreto di approvazione del progetto di bilancio in ordine alla variazione del risultato operativo che risulta ascrivibile ad un decremento dei ricavi della produzione (- 1,999 milioni di euro circa) cui si è accompagnato un lieve incremento dei costi della produzione (+ 78 mila euro circa).

In relazione ai ricavi della produzione, i quali ammontano a 22,540 milioni di euro circa, l'azienda rileva che il decremento registrato (-1,999 milioni di euro circa) risulta in massima parte ascrivibile al fatto che i ricavi netti di vendita degli immobili "merce", derivanti dal saldo delle categorie A.1.1 e A.2, registrano una diminuzione di circa 3,095 milioni di euro dovuta essenzialmente alle minusvalenze derivanti dalla vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/2010; peraltro, tale diminuzione risulta parzialmente compensata dall'andamento di altre voci di entrata quali, per citare gli incrementi più significativi, i ricavi della gestione immobiliare (A.1.2), che risultano in aumento di circa 759 mila euro, e gli altri ricavi e proventi (A.5.3), che risultano superiori



di circa 943 mila euro a quelli del precedente esercizio.

Con riferimento, invece, al lieve incremento dei costi della produzione, i quali ammontano a 20,462 milioni di euro circa, l'azienda rileva che esso risulta in massima parte ascrivibile alle variazioni registrate alle seguenti voci: i costi dei servizi della gestione immobiliare (B.7.2), ammontanti a 9,811 milioni di euro circa, che risultano inferiori di circa 264 mila euro al valore registrato nel 2020; gli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (B.14.1), ammontanti a 1,164 milioni di euro circa, che registrano un incremento di circa 161 mila euro; gli oneri diversi di gestione (B.14.2), ammontanti a 1,592 milioni di euro circa, che registrano un incremento di 280 mila euro circa.

La gestione finanziaria del conto economico, il cui saldo negativo ammonta a circa 3,584 milioni di euro, registra un miglioramento di circa 170 mila euro del risultato 2020 dovuto essenzialmente al contenimento degli oneri relativi all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 (- 170 mila euro circa) ed alla diminuzione degli interessi sui mutui "ordinari" (- 44 mila euro circa), cui si è accompagnato, tra gli altri, l'incremento degli interessi verso i fornitori (+ 28 mila euro circa).

Il Risultato prima delle imposte ammonta ad una perdita di circa 1,506 milioni di euro (con un peggioramento di circa 1,907 milioni di euro del risultato positivo conseguito nel 2020) e, considerando che l'IRES e l'IRAP ammontano rispettivamente a 983 mila euro circa (- 102 mila euro circa rispetto all'anno precedente) ed a 270 mila euro circa (+ 40 mila euro circa rispetto all'anno precedente), il risultato d'esercizio si attesta su una perdita di 2,760 milioni di euro circa, come già detto, che l'azienda dichiara di voler coprire con la riserva ordinaria ammontante a circa 7,140 milioni di euro.

A proposito del risultato dell'esercizio, il Revisore evidenzia che gli oneri connessi all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 hanno pesato in maniera determinante sull'andamento dell'esercizio, con riferimento sia alle minusvalenze da vendita, pari a circa 5,560 milioni di euro, che agli interessi passivi, pari a circa 3,336 milioni di euro circa. A proposito di questi ultimi evidenzia, inoltre, il mancato avveramento di quanto ipotizzato in sede di Bilancio preventivo con riferimento alla riduzione dello spread sul tasso di interesse dal 3,25% al 2,25% (riduzione che è stata invece accordata solo a partire dal gennaio 2022, applicando un spread del 2,00%), che ha determinato un incremento di oltre 1,049 milioni di euro dei costi a carico dell'azienda.

Manifesta, inoltre, come già fatto dal precedente Revisore, dott. L. Bottini, le sue perplessità in merito alla sostenibilità dell'operazione, avuto anche riguardo al fatto che al 31 dicembre 2021 il valore degli immobili in vendita risulta pari a circa 33,905 milioni di euro mentre l'esposizione debitoria con Banca Carige s.p.a. ammonta ad oltre 83,928 milioni di euro.

Altro motivo di preoccupazione, anche questo già ripetutamente segnalato dal dott. Bottini, è la situazione della morosità degli inquilini che deve essere costantemente monitorata per i relativi impatti sullo stato delle finanze dell'azienda: fermi restando il rispetto della specifica normativa in materia e la doverosa tutela delle fasce più deboli dell'utenza, il Revisore raccomanda di ampliare l'utilizzo di strumenti di recupero coattivo tipici dei rapporti privatistici quali i decreti ingiuntivi di cui l'azienda già si avvale.

Si riporta, di seguito, lo schema di confronto tra il Conto economico 2021 e quello 2020:



	Consuntivo 2021	Consuntivo 2020	Differenze
A TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE	22.540.858,23	24.540.338,67	- 1.999.480,44
1.1 RICAVI DELLA VENDITE	19.032.500,00	5.510.300,00	+ 13.522.200,00
1.2 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.820.448,87	18.061.174,04	+ 759.274,83
1.3 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	107.455,69	715.650,11	- 608.194,42
1.4 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	154.115,85	2.000,00	+ 152.115,85
2 VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-24.582.412,23	-7.964.785,81	- 16.617.626,42
3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	612.533,34	663.271,94	- 50.738,60
5.1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	564.243,77	383.382,39	+ 180.861,38
5.2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	500.518,38	781.083,43	- 280.565,05
5.3 ALTRI RICAVI E PROVENTI	7.331.454,56	6.388.262,57	+ 943.191,99
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	20.462.442,21	20.384.222,55	+ 78.219,66
6 PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
7.1 PER SERVIZI GENERALI	1.091.658,07	1.100.515,76	- 8.857,69
7.2 PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	9.811.840,30	10.075.945,19	- 264.104,89
7.3 PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	177.783,87	178.102,07	- 318,20
8 PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0,00	0,00	+ 0,00
9 PER IL PERSONALE	5.559.678,29	5.657.766,06	- 98.087,77
10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	963.018,56	953.636,27	+ 9.382,29
11 VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI	101.190,93	103.000,91	- 1.809,98
14.1 ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	1.164.755,85	1.002.929,03	+ 161.826,82
14.2 ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.592.518,34	1.312.327,26	+ 280.191,08
A - B DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	2.078.416,02	4.156.116,12	- 2.077.700,10
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-3.584.797,09	-3.755.516,43	+ 170.719,34
D RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-212,28	0,00	- 212,28
A-B+C+D RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-1.506.593,35	400.599,69	- 1.907.193,04
IRAP - IRES	1.253.576,51	1.315.665,30	- 62.088,79
UTILE (L) PERDITA DI ESERCIZIO	-2.760.169,86	-915.065,61	- 1.845.104,25

Situazione patrimoniale

La situazione patrimoniale al 31/12/2021 presenta attività per euro 485.447.835, passività per euro 149.768.311 ed un patrimonio netto di euro 335.679.524.

Passando all'analisi delle principali voci delle attività, il Revisore Unico prende atto che le immobilizzazioni materiali hanno registrato il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Materiali
Consistenza Iniziale	396.745.284
Consistenza finale	396.811.639
Variazione in %	+0,02%

In particolare, secondo quanto riferito dall'azienda, tra le immobilizzazioni materiali è compreso il valore degli stabili che è passato da un saldo iniziale di Euro 370.174.456 ad uno finale di Euro 369.767.116, con un decremento dello 0,11%. Nel corso dell'anno si sono concluse cessioni che

hanno comportato una diminuzione del valore storico di euro 1.386.806. Il saldo della quota ammortamento dell'anno è risultato pari a euro 910.434 mentre l'incremento di valore dovuto all'effettuazione di interventi è risultato di euro 1.889.900.

Le immobilizzazioni finanziarie, riguardanti il valore delle partecipazioni dell'azienda in Liguria Digitale S.p.A. ed in I.R.E. S.p.A., hanno avuto le seguenti movimentazioni dovute alla necessità di allineare la partecipazione in Liguria Digitale dal valore di sottoscrizione a quello iscritto nel Libro Soci della medesima società:

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Finanziarie
Consistenza Iniziale	27.297
Consistenza finale	27.085
Variazione in %	-0,78%

Le rimanenze evidenziano i seguenti dati:

DESCRIZIONE	RIMANENZE
Consistenza Iniziale	60.965.580
Consistenza finale	36.383.168
Variazione in %	-40,32%

Tra le rimanenze sono rappresentati:

- il valore del portafoglio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. 22/10 per euro 33.905.548 che, secondo quanto riferisce l'azienda, nel corso degli ultimi esercizi ha subito le seguenti modifiche, con la precisazione che la variazione registrate nel corso dell'esercizio in esame è dovuta alla vendita di n. 5 cespiti:

	Valore al 31/12/2014	Variazione per svalutazione	Valore al 31/12/2015	Variazione per svalutazione	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2016	Variazione per vendite	Spostamento da rimanenze ad immobilizzazioni	Valore al 31/12/2017
Rimanenze	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	-3.672.620,28	67.616.214,80
Immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.672.620,28	3.672.620,28
Totale valore a bilancio	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	0,00	71.288.835,08

	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2018	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2019	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2020	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2021
Rimanenze	-1.293.319,59	66.322.895,21	-43.197,00	66.279.698,21	-7.803.364,51	58.476.333,70	-24.570.785,23	33.905.548,47
Immobilizzazioni	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28		3.672.620,28
Totale valore a bilancio	-1.293.319,59	69.995.515,49	-43.197,00	69.952.318,49	-7.803.364,51	62.148.953,98	-24.570.785,23	37.578.168,75

- il valore del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi per euro 2.326.641, per il quale non si è registrata alcuna vendita;

- il valore del complesso di Via S. Felice a Molassana per euro 150.978, per il quale si è registrata la vendita di un box.

Per quanto riguarda l'andamento dei crediti, si evidenziano i seguenti dati:

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	52.732.729
Consistenza finale	52.026.518
Variazione in %	-1,34%

In particolare, il Revisore Unico prende atto delle seguenti circostanze salienti:

- le attività liquide dell'azienda risultano ammontare all'importo di euro 589.784 formato dai saldi a credito dei c/c postali (euro 562.412), della cassa interna (euro 7.300), del conto presso CREDIT AGRICOLE (ex CARISPEZIA) (euro 19.143), oltre alla disponibilità della Poste Pay aziendale (euro 929);
- i crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, passano da un ammontare iniziale di euro 19.154.949 ad una consistenza finale di euro 20.582.736 (+ 6,93%);
- le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi passano da una consistenza iniziale di euro 17.789.823 ad una finale di Euro 18.112.230 (+ 1,81%);
- i crediti verso terzi per attività tecnica presentano una consistenza finale pari a euro 4.235.304, con una diminuzione del 35,11% rispetto a quella del precedente esercizio.

In merito ai crediti per morosità, come già segnalato, il Revisore raccomanda un costante monitoraggio degli stessi per valutare gli eventuali impatti sul bilancio dell'Ente.


Passando all'analisi delle principali voci delle passività, il Revisore Unico prende atto che la composizione delle stesse è quella di seguito dettagliata.

In particolare, le passività per attività costruttiva, comprendenti poste di natura gestionale relative agli accantonamenti ai fondi ERP e quelle derivanti da rettifiche alle localizzazioni regionali, hanno registrato il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva
Consistenza Iniziale	15.586.874
Consistenza finale	16.187.386
Variazione in %	+3,70%

L'andamento dei debiti verso le imprese, riguardanti fatture ricevute a tutto il 31/12/2021 e non ancora saldate, risulta essere il seguente:

DESCRIZIONE	Debiti a breve verso Imprese
Consistenza Iniziale	6.186.824



Consistenza finale	5.233.018
Variazione in %	-15,42%

La voce altri debiti ha, invece, registrato il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Altri debiti
Consistenza Iniziale	38.623.934
Consistenza finale	39.482.836
Variazione in %	+2,22%

Le passività consolidate registrano, invece, il seguente andamento:

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	104.873.251
Consistenza finale	83.404.118
Variazione in %	-20,47%

Tra le passività consolidate, la voce più significativa è quella relativa alle quote capitali dei mutui in scadenza oltre i cinque anni per euro 74.920.097 che, per la maggior parte, riguardano i tre mutui contratti per sostenere finanziariamente l'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010.

I fondi accantonamento e rischi nel corso del 2021 hanno avuto le seguenti movimentazioni:

	Saldo al 31/12/2020	Decremento	Incremento	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Fondo TFR	€ 785.590	-€ 339.499	+€ 288.192	€ 734.283	-6,53%
Fondo rischi su crediti	€ 5.339.451	- € 1.467.769	+€ 101.191	€ 3.972.873	-25,59%
Altri fondi	€ 753.797			€ 753.797	0,00%
Totale	€ 6.878.838	-€ 1.807.268	+€ 389.383	€ 5.460.935	

L'accantonamento al Fondo rischi su crediti corrisponde alla quota di "competenza fiscale", pari allo 0,50% dei crediti al 31/12/2021. Il decremento riguarda invece il recupero della svalutazione del compenso di gestione degli alloggi del Comune di Genova che, in applicazione di un principio di prudenza, era stata effettuata nel 2017 non conoscendo l'esito del contenzioso instaurato tra i due Enti relativo al periodo 2015-2017.

Il Patrimonio Netto al 31/12/2021 al lordo della perdita registrata nell'esercizio in esame risulta costituito come rappresentato nel seguente prospetto: la quota disponibile ammonta a 8.733.240 euro mentre la quota non disponibile ammonta ad euro 329.706.454:

ORIGINE E NATURA PATRIMONIO NETTO	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Quota non disponibile	Utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti	
					copertura perdite	altro
Capitale						
- Fondo di dotazione	€ 142.582	NO	€ 0	€ 142.582		
Riserve di capitale						
- Fondo manutenzione stabili	€ 1.593.074	SI	€ 1.593.074	€ 0		
- Contributi da Stato e Regione	€ 303.788.678	NO	€ 0	€ 303.788.678		
- Contributi L.R. 10/04 (fondi vendite)	€ 25.775.194	NO	€ 0	€ 25.775.194		
Riserve di utili						
Riserva ordinaria	€ 7.140.166	SI	€ 7.140.166	€ 0	€ 915.066	
Totale al 31/12/21	€ 338.439.694		€ 8.733.240	€ 329.706.454	€ 915.066	€ 0

IL REVISORE UNICO

- considerate le risultanze complessive del conto consuntivo e valutate le stesse in linea con gli indirizzi derivanti dalla programmazione dell'Ente;
- valutato lo stesso correttamente formulato e considerata la coerenza dei dati economico - patrimoniali evidenziati;
- dato atto che il Conto Consuntivo 2021, nelle sue singole componenti, è stato redatto secondo la normativa vigente, nel rispetto dei più generali principi fissati dal Codice Civile, sulla scorta della documentazione contabile;
- richiamate le raccomandazioni contenute nel presente verbale:

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

all'approvazione del Conto Consuntivo relativo all'esercizio 2021.

Letto, confermato e sottoscritto, ore 12.00.

Il Revisore Unico
Dott. Sbezzo Malfei Giuseppe

