

Nota Integrativa

ESERCIZIO 2021

(allegato 6)

Elenco dei crediti e dei debiti

Situazione crediti al 31/12/2021 da Stato patrimoniale

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

Sono qui rappresentati i crediti generati dalle diverse attività dell'Azienda, ad esclusione di quelli verso l'Erario. Riportiamo di seguito i conti più rappresentativi:

- Attività liquide per un valore finale di euro 589.784. Sono qui espressi i 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 Post Pay aziendale (Euro 929)
- Crediti vs Enti Diversi e Comuni derivanti da lavori e compensi maturati su interventi su patrimonio di terzi, fatturati e in attesa di riscossione o di procedure di compensazione, per un valore di Euro 3.364.364 (+38,97 % rispetto al 2020).
- I crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, che 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, che passano da una consistenza iniziale di Euro 17.789.823 ad una finale di Euro 18.112.230 (+ 1,81%).
- I crediti verso assegnatari, derivanti dall'anticipazione di pagamenti effettuati per quote di amministrazione non onorate dai diretti obbligati, che passano da un valore iniziale di Euro 212.108 ad uno finale di Euro 390.033(+83,88%).
- I crediti verso terzi per attività tecnica si attestano a Euro 4.235.304, con una diminuzione del 35,11 % rispetto a quella del precedente esercizio.

Di seguito si riporta una riclassificazione parziale dei crediti, non comprendente le attività liquide:

	Consistenza al 31/12/2021	Consistenza al 31/12/2020	Variazione
1. Crediti da gestione patrimonio proprio	€ 20.582.736	€ 19.154.949	6,93%
2. Crediti da gestione patrimonio di terzi	€ 18.112.230	€ 17.789.823	1,81%
3. Crediti vs Comuni e altri enti	5.106.419	€ 4.836.178	5,5%
4. Crediti da attività di manutenzione e costruzione	€ 4.235.304	€ 6.526.943	- 35,11%
5. Crediti verso dipendenti	€ 23.250	€ 33.423	-30,44%
6. Crediti vs cessionari e acquirenti alloggi	€ 622.310	€ 655.737	-5,10%
7. Altri crediti	€ 2.754.485	€ 2.964.351	- 7,08%
Totale	€ 51.436.734	€ 51.961.404	- 1,01 %

Riportiamo qui di seguito una analisi sintetica riferita alla evoluzione delle attività liquide dell'Azienda nel corso del 2021 (lo schema non comprende le carte di credito):

	Saldo al 31/12/2020	Saldo movimenti 2021	Saldo al 31/12/2021
C/c bancari	€ 205.275	-€ 186.132	€ 19.143
C/c postali	€ 558.330	+€ 4.082	€ 562.412
Cassa interna	€ 7.300		€ 7.300
Post pay aziendale	€ 420	+€ 509	€ 929
Totale	€ 771.325	-€ 181.541	€ 589.784

DESCRIZIONE	Altri Crediti
Consistenza Iniziale	207.249
Consistenza finale	166.115

Variazione in %	-19,84%
-----------------	---------

La posta rappresenta il credito per imposte pari a Euro 149.088,00 e ratei attivi per Euro 17.027,00.

Situazione debiti al 31/12/2021 da Stato patrimoniale

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

Il mastro comprende poste di natura gestionale relative agli accantonamenti ai fondi ERP e quelli derivanti da rettifiche alle localizzazioni regionali.

DESCRIZIONE	Debiti a breve verso Imprese
Consistenza Iniziale	6.186.824
Consistenza finale	5.233.018
Variazione in %	-15,42%

L'importo rappresenta il totale delle fatture ricevute al 31/12/2021 e non ancora poste in pagamento.

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

Qui di seguito si fornisce un dettaglio della voce "Altri debiti":

- anticipazione Carige: Euro 4.152.239 relativa allo scoperto del conto corrente di Tesoreria a fine anno (+6,02%);
- verso personale dipendente e Amministratore Unico: Euro 1.418.096 (+5,58%);
- verso acquirenti immobili: Euro 1.603.228 (-39,18%) relativi agli acconti incassati su vendite non formalizzate alla data del 31/12/2021.. L'avvenuta stipula dell'atto di cessione dell'ex Ospedale di S.M.Ligure ha determinato la sensibile diminuzione della posta di debito, con la contabilizzazione al conto di ricavo dell'acconto di Euro 1.050.000,00 versato dagli acquirenti nel 2019.
- verso Enti Previdenziali e Assistenziali: Euro 55.343 (-62,16%);
- verso Comuni per gestione patrimonio: Euro 11.889.654 (+6,64%) che rappresentano il debito progressivo nei confronti dei diversi Comuni derivante dalla gestione del loro patrimonio immobiliare;
- verso Enti Mutuanti (per rate scadenti entro i cinque anni): Euro 14.030.939 (+7,02%);
- altre voci residuali (Debiti diversi): Euro 5.851.803 (+0,19%).
- verso Istituti di Credito e per attuazione L.R. 22/2010: Euro 24.660, dato invariato rispetto al bilancio precedente.
- Fondo Manutenzione patrimonio L.R. 22/2010: Euro 456.874 dato invariato rispetto al bilancio precedente.

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

Nelle Passività consolidate sono rappresentati:

- i debiti per mutui con scadenza oltre i cinque anni per Euro 74.920.097, compresi i tre accessi a copertura dell'acquisizione del patrimonio L.R. 22/10.
- i debiti per impegni iscritti a bilancio per importi ancora da liquidare pari a Euro 5.195.027, in calo del 20,92 % rispetto a fine 2020;
- Il Fondo Assistenza Assegnatari pari a Euro 813.983, dato invariato rispetto al 31/12/2020.
- i depositi cauzionali da assegnatari per Euro 2.475.011 (+1,96%).

Si riportano di seguito gli importi dei debiti a bilancio con la distinzione tra quelli a breve (entro i 12 mesi) e quelli a media e lunga scadenza (oltre i 12 mesi):

Debiti in scadenza entro i 12 mesi		TABELLA C
Vs banche	4.152.239	
Vs fornitori per fatture ricevute	5.233.018	
Vs Comuni per gestione patrimoni	11.889.654	
Vs personale e amministratori	1.418.096	
Vs Istituti di previdenza e sicurezza	55.343	
Per imposte e tasse	0	
Vs enti mutuanti per rate a breve	14.030.939	
Cessionari c/ anticipi	1.603.228	
Manutenzione patrimonio LR. n. 22/10	456.874	
Per attuazione capo III L.R. n. 22/10	24.660	€ 38.864.051
Debiti in scadenza oltre i 12 mesi		
Vs enti mutuanti per rate a medio lungo termine	74.920.097	
Per impegni assunti in anni precedenti	5.195.027	
VS assegnatari per depositi cauzionali	2.475.011	
Diversi	5.851.803	€ 88.441.938
Totale		€ 127.305.989

I fondi al 31/12/2021 sono così composti a seguito delle movimentazioni dettagliatamente indicate:

	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. -€ 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	