



A.R.T.E.
AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER
L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO
ESERCIZIO 2012
(allegato "C")

NOTA INTEGRATIVA

NOTA INTEGRATIVA

Premessa	2
1. Bilancio d'esercizio	2
1.1 Stato Patrimoniale	2
1.2 Conto Economico	12
1.3 Rapporti con le Società controllate	14
1.4 Aspetti fiscali e tributari.....	14
1.5 Principali indicatori di Bilancio desunti dalla Contabilità Economico - Patrimoniale.....	15
2. Gestione del fondo per gli interventi di ERP (D.G.R. n. 1652/11)	15
3. Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei comuni della Provincia di Genova	16
4. Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.....	16
4.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.	17
4.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11.	18

Elenco degli allegati alla presente Nota integrativa:

1. Elenco degli immobili di proprietà ed in gestione;
2. Fondo per gli Interventi Erp;
3. Gestione immobili comunali di ERP;
4. Prospetto attività tecnica;
5. Vendite degli immobili di ERP;
6. Elenco dei debiti e dei crediti;
7. Mutui in ammortamento;
8. Situazione del personale dipendente.

Premessa

Formazione del Bilancio

Il bilancio relativo all'esercizio 2012 è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile.

Sono state rispettate le clausole generali di costruzione del bilancio, i suoi principi di redazione e i criteri di valutazione stabiliti per singole voci.

Il bilancio è redatto in unità di Euro.

Criteri di valutazione

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata ispirandosi a principi generali di prudenza e di competenza.

I criteri di valutazione adottati per le singole poste di bilancio sono aderenti alle disposizioni previste dall'art. 2426 del Codice Civile.

1. Bilancio d'esercizio

1.1 Stato Patrimoniale

Si rappresentano qui di seguito le principali voci dell'attivo e del passivo al 31/12/2012, con l'annotazione delle variazioni intervenute nell'anno ed una sintetica descrizione

Principali poste componenti l'attivo di bilancio e annotazione delle variazioni intervenute.

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni immateriali
Consistenza Iniziale	41.610
Acquisti 2012	41.895
Ammortamento 2012	-21.011
Consistenza finale	62.494
Variazione in %	+50,19%

Nel corso dell'anno 2012 si è proceduto all'acquisto di un pacchetto di undici programmi di contabilità di cantiere oltre alla personalizzazione di software già in uso ai diversi uffici.

La percentuale di ammortamento applicata è pari al 20%

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Materiali
Consistenza Iniziale	444.302.162
Consistenza finale	372.078.213
Variazione in %	-16,26%

Il Mastro raccoglie gli importi relativi ai beni di proprietà, mobili ed immobili.

Il valore degli stabili è passato da un saldo iniziale di Euro 414.324.845 ad uno finale di Euro 332.180.108 per la differente allocazione in bilancio delle poste riguardanti il patrimonio acquisito dalla Regione e dalle ASL Liguri il 30 dicembre 2011 che in sede di consuntivo si è ritenuto più appropriato inserire tra le rimanenze.

Le motivazioni che hanno portato ad una diversa esposizione sono principalmente due:

- la considerazione che il patrimonio in questione è per sua natura destinato alla vendita e pertanto non assimilabile a beni patrimoniali ma a beni merce;
- la possibilità di capitalizzare i costi relativi all'operazione di cartolarizzazione senza che questi incidano in maniera sensibile sul risultato d'esercizio dell'Azienda.

Altre valutazioni sul portafoglio di immobili destinati alla cartolarizzazione sono riportate nel paragrafo delle rimanenze.

Nel corso dell'anno 2012 è proseguita l'attività di alienazione del patrimonio di proprietà Aziendale, con un totale di 159 unità immobiliari vendute, di cui:

- 123 unità immobiliari facenti parte del patrimonio di ERP costruito con contributo dello Stato ceduto con le procedure della L. 10/2004, alienazioni che hanno comportato uno storno del valore di bilancio pari a Euro 4.782.991;
- 6 unità immobiliari facenti parte del patrimonio di ERP dell'Azienda, per un valore storico a bilancio di Euro 182.707;
- 30 unità immobiliari facenti parte del patrimonio acquisito nell'anno 2006 dalla A.S.L. 3, per un valore storico di Euro 871.209.

Per contro il valore dei cespiti è stato incrementato per effetto dei lavori in corso, che nel 2012 hanno visto portare a termine importanti interventi centrali nel PRU di Comigliano ed altri, per importi meno rilevanti, nel centro storico genovese.

Oltre agli interventi mirati al ripristino degli alloggi sfitti di proprietà, gli importi più rilevanti di incremento di valore sono dovuti ai cantieri di:

- Salita Padre Umile 3-3C – Sal Coronata 7 (32 alloggi) per euro 1.348.985;
- Salita Del Boschetto 6 (13 alloggi) per euro 1.339.950;
- Via Bertolotti 7 (18 alloggi) per euro 1.997.296.

Incrementi meno significativi hanno avuto i cantieri siti nel centro storico di Genova, quali Vico del Duca 11 (3 alloggi) e Vico Cioccolatte 23.

Sempre nel mastro dei beni immobili le opere di urbanizzazione da devolvere hanno avuto un incremento di euro 497.710, dovuto esclusivamente al cantiere di Salita Padre Umile 9-11.

Il valore espresso degli immobili destinati ad uso diretto, pari ad euro 4.590.940, non ha subito variazioni.

La consistenza degli immobili di proprietà nel corso dell'esercizio ha avuto il seguente andamento:

Valore Iniziale	414.324.845
Decremento per passaggio a rimanenze patrimonio L.R. 22/201	-76.292.210
Incremento per patrimonializzazioni lavori	778.897
Saldo quota ammortamento anno 2012	-794.517
Quota stornata valore storico per cessioni	-5.836.907
Valore Finale	332.180.108

L'importo a bilancio dei beni mobili è espresso dai seguenti valori:

DESCRIZIONE	AUTOMEZZI
Valore Iniziale	28.604
Quota ammortamento anno 2012	-11.313
Valore Finale	17.292

Nel corso del 2012 gli automezzi sono ammortizzati con un coefficiente di ammortamento del 25%.

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE INFORMATICHE
Valore Iniziale	39.898
Incremento per acquisti	5.860
Quota ammortamento anno 2012	-17.050
Quota stornata per cessioni	-776
Valore Finale	27.392

Nell'anno sono state acquistate dieci stampanti multifunzione oltre a tre P.C..

La cessione riguarda un P.C.

Le attrezzature informatiche sono ammortizzate con un coefficiente di ammortamento del 20%.

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE VARIE
Valore Iniziale	4.056
Quota ammortamento anno 2012	-1.275
Valore Finale	2.781

I beni rappresentati in questo mastro sono ammortizzati con un coefficiente pari al 15%.

DESCRIZIONE	MOBILI E MACCHINE UFFICIO
Valore Iniziale	2.680
Incremento per acquisti	8.732
Quota ammortamento anno 2012	-5.127
Valore Finale	6.285

I mobili e le macchine ufficio sono ammortizzati con un coefficiente del 12%.

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Finanziarie
Consistenza Iniziale	6.742.350
Consistenza finale	5.370.304
Variazione in %	-20,35%

L'importo rappresenta il valore delle quote relative alle cinque Società a Responsabilità Limitata possedute in forma totalitaria dall'Azienda, oltre ad una partecipazione di minoranza nella A.R.R.E.D. Nel corso dell'anno si è provveduto ad allineare i valori a Bilancio di ARTE a quelli espressi dalle Società partecipate, con l'aumento del valore dei crediti verso le stesse a diminuzione del valore di partecipazione.

Il disallineamento tra i valori espressi dalle partecipate e dalla controllante è da far risalire al momento dell'acquisto delle quote, quando due delle Società acquisite (Nuova Dalmazia e Pietrestrette) avevano già in bilancio debiti verso i Soci per importi considerevoli.

Il valore in diminuzione nel mastro delle partecipazioni è compensato da quello in aumento dei crediti verso le Società controllate.

La seguente tabella riporta la situazione delle Società e fa riferimento all'ultimo bilancio approvato.

Denominazione	Sede	Cap. Sociale	Patrimonio netto	Utile (perdita)	Quota partecipazione	Valore iscrizione
Nuova Dalmazia	Genova	253.900	1.433.924	722	100%	1.700.552
San Giovanni	Genova	18.200	3.323.126	223	100%	1.360.887
Pietrestrette	Genova	20.400	6.344	-14.332	100%	671.237
Cotonificio di Cornigliano Ligure	Genova	31.200	2.187.566	12.370	100%	1.548.969
S.C.Liguria in liquidazione	Genova	10.000	2.893	-3.214	100%	10.000,00

La partecipazione in A.R.R.E.D è iscritta per un valore di euro 78.659.

I valori sopra espressi sono relativi all'ultimo bilancio approvato, al 31/12/2012 per Nuova Dalmazia San Giovanni e S.C.Liguria e al 31/03/2013 per la Pietrestrette.

Il Cotonificio di Cornigliano Ligure, che per statuto ha la naturale scadenza dell'esercizio al 30/06, ha chiuso il bilancio al 31/12/12 per allineare i dati con altre due Società partecipate, la San Giovanni e La Nuova Dalmazia, per poter procedere all'operazione di fusione con dati omogenei.

L'operazione di fusione è già cominciata e si perfezionerà il 20 giugno, trascorsi i trenta giorni dalla presentazione dei verbali dei C.d.A. presso la Camera di Commercio.

Pertanto il prossimo esercizio saranno presenti la Nuova Dalmazia, che ingloberà San Giovanni e il Cotonificio di Cornigliano Ligure, e la società Pietrestrette.

Ancora non è certa la data di liquidazione definitiva di S.C. Liguria, società ereditata da FILSE in chiusura dell'operazione di cartolarizzazione prevista dalla L.R. 2/2006, in quanto un contenzioso tra l'IST e la Società Fintecna, acquirente dell'intero patrimonio proveniente dalle ASL liguri nell'anno 2008, coinvolge la Società partecipata da ARTE quale terzo in causa e non consente la liquidazione definitiva della stessa.

Di seguito un breve cenno all'attività delle Società nel corso del 2012.

Nuova Dalmazia: la Società nel corso dell'anno ha locato una delle due unità immobiliari poste in vendita, visto la perdurante situazione di stallo del mercato immobiliare. Questo reddito, oltre alla copertura da parte di ARTE dei costi sostenuti per IMU, ha consentito alla Nuova Dalmazia di chiudere l'esercizio con un sostanziale equilibrio e di evidenziare un minimo utile d'esercizio.

San Giovanni: nel corso del 2012 la Società ha terminato l'opera di progettazione preliminare dell'intervento di ristrutturazione dell'immobile di proprietà, Palazzo Grillo in Piazza delle Vigne, fatto che ha consentito ad ARTE di poter indire la gara di appalto dei lavori.

I lavori sono già stati appaltati ed il cantiere è stato consegnato all'impresa.

La San Giovanni non ha avuto altri fatti di gestione rilevanti e, sempre con contributi concessi da ARTE a copertura di parte dei costi di progettazione, ha chiuso l'esercizio con un minimo risultato positivo pari ad euro 223.

Pietrestrette: è continuata l'opera di recupero degli immobili in San Fruttuoso di Camogli e nel corso dell'anno 2013 si intravede la possibilità, in attuazione dell'accordo di programma siglato nel febbraio 2012 tra ARTE, Regione Liguria, Comune di Camogli, Parco di Portofino e la Società stessa, di cedere gli immobili della Casa Dell'Arco (all'Ente Parco di Portofino) e della Casa Rosa (al Comune di Camogli).

Sempre in attuazione dell'accordo sopra citato si è provveduto a redigere il bando di assegnazione dei rimanenti alloggi di ERP di proprietà societaria, ed attualmente presso il Comune di Camogli è affissa la graduatoria provvisoria dei futuri conduttori.

Dalla esposizione dei dati sopra riportata è evidente la differenza tra il valore espresso dal Patrimonio Netto della Pietrestrette pari a euro 6.344, e l'importo espresso in bilancio da ARTE per la partecipazione della stessa Società, ammontante a euro 671.237.

Il valore della partecipazione è giustificato dalla stima delle proprietà immobiliari societarie, valutate circa 5 milioni di euro dagli uffici tecnici di ARTE.

La stima a cui si fa riferimento prendeva quale criterio di valutazione per gli edifici le medie dei prezzi unitari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e per i terreni i valori medi definiti dalla Commissione Provinciale, medie di valori che applicate in un contesto come quello di San Fruttuoso di Camogli si possono ragionevolmente considerare in difetto rispetto a quelli reali.

Anche in un periodo di crisi immobiliare quale quella attuale il particolare contesto in cui gli immobili ed i terreni sono situati consentono una maggior tenuta del valore di mercato, giustificando l'importo del valore della partecipazione.

Cotonificio di Cornigliano Ligure: la Società ha sostanzialmente concluso la sua attività con la cessione di un'area di oltre 7.770 mq nel sito di Via Bertolotti nell'anno 2011, vendita che ha chiuso un processo di valorizzazione del sito cominciato nel lontano anno 1998 con l'acquisizione della Società e passato attraverso le diverse fasi della demolizione dei manufatti esistenti, delle operazioni di scavo e della successiva bonifica del sedime.

Come già anticipato nella relazione del passato esercizio, la Società ha conseguito un buon margine dall'operazione ed una liquidità che nel corso del 2012 ha consentito alla stessa di concedere ad ARTE un prestito (infruttifero) di due milioni di euro.

Nel corso del 2012 il C.d.A. della Società ha inoltre deliberato la cessione della rimanente porzione dell'area di proprietà ad ARTE Genova, vendita che si è perfezionata nel marzo 2013.

S.C.Liguria in liquidazione: per S.C.Liguria valgono le considerazioni riportate in premessa e si ribadisce che l'azienda mantiene l'obiettivo di liquidare definitivamente la Società.

DESCRIZIONE	RIMANENZE
Consistenza Iniziale	4.735.569
Consistenza finale	109.503.800
Variazione in %	+2.212%

Questo è il mastro in cui è stato riportato, unitamente al valore degli immobili che l'Azienda ha costruito e destinato alla vendita, anche il valore del portafoglio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. 22/2010. Il valore iniziale dell'operazione pari a euro 76.183.559, è stato successivamente incrementato nel corso del 2012 in virtù della "procedura di valorizzazione" (art. 13 della L.R. 29/2012).

La valorizzazione ha generato un incremento del portafoglio immobiliare di euro 27.194.662, a cui si sommano gli oneri sostenuti e capitalizzati nel corso dell'anno, ulteriori euro 1.419.590.

Al 31/12/2012 le rimanenze espresse dal patrimonio destinato alla operazione di cartolarizzazione ammonta ad € 104.797.811, e nella situazione patrimoniale dell'Azienda sono bilanciate dai debiti contratti verso Banca CARIGE mediante l'apertura di due linee di credito.

La parte rimanente del mastro esprime il valore degli immobili dell'ex Manifattura Tabacchi e dei box di Via Sertoli (o San Felice).

Il complesso dell'ex Manifattura Tabacchi in Sestri Ponente concorre per un valore di € 4.025.642, in forza di rimanenze così composte:

- 17 alloggi compresi di box pertinenziale (mq commerciali 1.834,5 + 315,91);
- 8 locali commerciali (mq 1.101);
- 9 posti auto (mq 109,09)
- 10 box (mq 337,58).

I rimanenti 46 box di Via Sertoli, superficie di 738 mq a bilancio per Euro 680.347

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	34.527.133
Consistenza finale	36.901.217
Variazione in %	+6,88%

Il mastro in esame comprende le poste di bilancio rappresentanti tutti i crediti vantati da ARTE, ad esclusione di quelli verso l'erario.

Riportiamo di seguito i conti più rappresentativi:

- Attività liquide per un valore finale di euro 4.692.564, diminuite di circa il 30% rispetto alla chiusura del passato esercizio. La mancata finalizzazione di alcune cessioni e la presenza di insoluti da parte dell'utenza ha inciso in maniera determinante al calo delle giacenze ed al contemporaneo aumento degli importi a debito verso i fornitori dell'Azienda.
- Crediti verso le Società Controllate: per effetto della rettifica degli importi delle partecipazioni al fine di allinearli con quelli presenti nei vari bilanci delle Società, gli stessi hanno subito un sensibile incremento.
- Crediti vs Enti Diversi e Comuni, da una consistenza iniziale di Euro 1.812.029 ad una finale di Euro 1.913.676, (+5,61%), rappresentano quote di lavori e compensi fatturati a diversi Enti per interventi sul loro patrimonio.
- Crediti vs assegnatari, suddivisi tra quelli relativi al patrimonio di A.R.T.E. e quelli derivanti dalla gestione del patrimonio di terzi.

I crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà passano da un ammontare iniziale di Euro 6.565.835 ad una consistenza finale di Euro 8.324.638 (+ 27%).

Le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi passano da una consistenza iniziale di euro 6.572.620 ad una finale di euro 7.894.239 (+21,%).

Altri crediti verso assegnatari, raffiguranti crediti per anticipazioni di pagamenti effettuati per conto di assegnatari a copertura di quote di amministrazione non onorate dai diretti obbligati, sono presenti per euro 595.014 (-31%).

- Crediti verso terzi per attività tecnica rappresentano una consistenza sostanzialmente invariata, pari a euro 2.485.825 (-2,7%). Sono importi relativi a compensi tecnici iscritti a bilancio sia per la liquidazione degli importi a saldo di diversi cantieri terminati, sia per gli stati d'avanzamento maturati a fine anno.

Voci di Bilancio	Consistenza 31.12.2012
1 - Crediti da gestione patrimonio proprio	8.324.638
2 - Crediti da gestione patrimonio di terzi	7.894.239
3 - Crediti vs Imprese controllate	4.399.032
4 - Crediti vs Comuni e altri enti territoriali	3.419.768
5 - Crediti vs lo Stato per lavori	2.558.551
6 - Crediti da attività manutenzione e costruzione	2.485.825
7 - Crediti vs dipendenti	74.264
8 - Crediti vs cessionari alloggi	1.981.153
9 - Altri	1.071.178
Totale	32.208.653

I crediti espressi ai punti 1 e 2 sono da intendersi scaduti o al più in scadenza entro il prossimo esercizio.

Nei crediti verso cessionari alloggi (punto 8) sono rappresentate le quote di pagamento dovute dagli acquirenti che optano per l'acquisto rateale dell'alloggio (60 rate mensili): quelli scadenti entro il 2013 ammontano ad euro 505.468

I crediti dal punto 3 al punto 9 sono da intendersi in scadenza oltre l'anno.

Riportiamo qui di seguito una analisi sintetica riferita alla liquidità Aziendale al 31/12/2012:

Disponibilità liquide	Saldo 1/1/2012	Incremento-decremento	Saldo 31/12/2012
C/c bancari	4.442.807	-1.359.846	3.082.961
C/c postali	2.237.103	-633.244	1.603.859
Cassa contanti	5.227	+517	5.744
Totali	6.685.137	-1.992.572	4.692.564

DESCRIZIONE	Altri Crediti
Consistenza Iniziale	14.640
Consistenza finale	192.369
Variazione in %	+1.214%

La posta di attivo rappresenta il credito per imposte, aumentato dall'iniziale consistenza di euro 14.640 a quella finale di euro 175.715 per l'iscrizione del credito derivante dall'istanza di rimborso IRES per mancata detrazione IRAP sulle spese di personale (euro 154.177 per gli anni 2007 - 2011).

Sono inoltre presenti nel mastro ratei attivi per euro 16.653.

Principali poste componenti il passivo di bilancio e annotazione delle variazioni intervenute.

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva
Consistenza Iniziale	10.439.808
Consistenza finale	10.931.503
Variazione in %	+4,71%

Il mastro comprende poste di natura gestionale relative agli accantonamenti ai fondi ERP e quelli derivanti da rettifiche alle localizzazioni Regionali. Questi ultimi rappresentano fondi accantonati in bilancio che sono destinati a finanziare interventi di ERP.

DESCRIZIONE	Debiti a breve verso Imprese
Consistenza Iniziale	4.636.554
Consistenza finale	7.022.669
Variazione in %	+51,46%

L'importo rappresenta il totale delle fatture ricevute al 31/12/2012 e non ancora poste in pagamento. Per una più dettagliata descrizione si rimanda all'allegato riguardante i Debiti ed i Crediti.

DESCRIZIONE	Altri debiti
Consistenza Iniziale	98.247.511
Consistenza finale	126.247.699
Variazione in %	+28,50%

La consistenza dei Debiti ha subito un ulteriore incremento nel corso dell'anno, principalmente per l'apertura di una nuova linea di credito presso la CARIGE a supporto dell'operazione di valorizzazione del portafoglio immobiliare destinato alla cartolarizzazione.

Il solo debito contratto al 31/12/2012 per l'attuazione dell'operazione prevista dalla L.R. 22/2010 è pari a euro 104.759.368, pari all' 83% dei debiti espressi nel mastro.

Per la prima volta compare un debito verso le Società controllate, contratto verso la Cottonificio di Comigliano Ligure srl per una sovvenzione di 2 milioni di euro (infruttifera) concessa da quest'ultima società nel corso del 2012.

Altri debiti presenti nel mastro sono:

- personale dipendente e Amministratore Unico, Euro 1.981.639 (+18%) a rappresentare gli importi maturati al 31/12/2012 per il premio di risultato, per gli incentivi alla progettazione e gli oneri riflessi che ne derivano;
- verso l'Erario Euro 709.111 per sola I.V.A., importo versato tra gennaio e marzo del corrente anno;
- verso acquirenti immobili per Euro 704.065, per acconti incassati su vendite non formalizzate nel corso dell'anno 2012;
- verso Comuni per gestione patrimonio, per Euro 3.848.930 (-10%), saldo che rappresenta il credito progressivo dei diversi Comuni a fine anno derivante dalle partite a Credito e a Debito della gestione del loro patrimonio immobiliare;
- verso Enti Mutuanti, per rate scadenti entro i cinque anni, per Euro 5.615.611 (- 8%);

Altre voci sono rappresentate dai Debiti Diversi, per Euro 6.314.790, e dal residuo debito contratto con la ASL in occasione dell'operazione di acquisto effettuata nel corso del 2006, che è rimasto invariato a quota euro 100.000.

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	28.465.896
Consistenza finale	28.021.645
Variazione in %	-1,56%

Vi sono rappresentati i debiti a lunga scadenza, quali le rate di mutuo in scadenza oltre i cinque anni, (Euro 10.428.992) i depositi cauzionali versati dall'utenza (Euro 2.098.207) oltre all'ammontare della contabilizzazione a bilancio di spese deliberate ma non ancora liquidate per un ammontare di Euro 12.665.426.

Si riportano di seguito gli importi dei debiti a bilancio con la distinzione tra quelli a breve e quelli a media e lunga scadenza (oltre i 5 anni)

Descrizione	Parziali	Totali
Debiti a breve entro 12 mesi		
Vs fornitori per fatture ricevute	7.022.669	
Vs Comuni per gestione patrimoni	3.848.930	
Vs personale dipendente	1.981.639	
Vs istituti di previdenza e sicurezza	177.695	
Per Imposte e Tasse	709.111	
Vs enti mutuanti per rate a breve	1.405.507	
Cessionari c/anticipi	704.065	
Vs ASL per acquisto patrimonio	100.000	
Vs assegnatari per f.do di sostegno economico all'utenza	320.079	
Per attuazione capo III L.R. 22/10	104.759.368	
Verso Società controllate	2.036.490	123.065.553
Debiti oltre 12 mesi		
Vs enti mutuanti per rate a medio e lungo termine (1)	14.639.096	
Per impegni assunti anni precedenti	12.665.426	
Vs assegnatari per depositi cauzionali	2.098.207	
Vs CER per finanziamenti	2.508.941	
Diversi	6.314.790	38.226.460
Totale debiti a bilancio		161.292.013

(1) Di cui euro 6.002.030 oltre i 5 anni.

I fondi di seguito indicati al 31/12/2012 sono così composti:

Descrizione	Al 31/12/2011	Al 31/12/2012	Variazione
Fondo T.F.R.	1.501.544	1.278.816	-14,83%
Fondo rischi su crediti	416.343	494.842	+18,85%
Fondo accantonamento plusv.	858.436	767.436	-10,60%
Altri fondi	753.797	753.797	0
	3.530.120	3.294.891	-6,67%

Le movimentazioni riguardano gli accantonamenti ai relativi fondi eseguiti a bilancio 2012.

DESCRIZIONE	AI 1/1/2012	Decremento	Incremento	AI 31/12/2012
Fondo T.F.R.	1.501.544	-606.678	383.950	1.278.816
Fondo rischi su crediti	416.343	-21.501	100.000	494.842
Fondo accantonamento plusv.	858.436	-91.000		767.436
Altri fondi	753.797		0	753.797
	0			0
	3.530.120	-719.179	483.953	3.294.891

Il fondo rischi su crediti è stato incrementato di un importo superiore alla quota dello 0,5% in via cautelativa, in vista di una revisione dei crediti verso l'utenza e della eliminazione di quella parte ormai inesigibile.

Il Patrimonio Netto al 31/12/2012 risulta così costituito:

Descrizione	AI 31/12/2012	AI 31/12/2011	Variazione
Dotazione originaria	142.582	142.582	-
Risultato d'esercizio	74.699	464.789	-83,93%
Riserve	36.881.821	36.417.032	+1,28%
Fondi dotazione CER - L. 560/93 - L.R. 10/04 -	311.490.886	308.019.171	+1,12%
	348.589.988	345.043.574	+1,03%

Il Bilancio al 31/12/2012 non presenta Ratei e Risconti passivi.

CONTI D'ORDINE

Si rappresentano di seguito, raggruppati per voci aventi la stessa natura, la situazione dei conti d'ordine a fine 2012:

DESCRIZIONE	Saldo 1/1/2012	Incremento-decremento	Saldo 31/12/2012
Gestione fondi di terzi per lavori	5.265.212	-792.721	4.472.491
Rientro fondi edilizia sovvenzionata	3.433.641	0	3.433.641
Gestione fondi cartolarizzazione Capo IV L.R. 2/06	40.956.515	-37.521.161	3.435.354
Cauzioni	44.962	0	44.962
Effetti in portafoglio	414.123	-133.548	280.575
Recupero danno erariale	1.103.685	-15.054	1.088.631
Totali	51.218.138	-38.462.483	12.755.655

La prima voce racchiude gli importi di fondi destinati ad interventi su patrimonio di civica proprietà gestiti da A.R.T.E. per conto del Comune di Genova e di diversi altri Comuni della Provincia.

I Rientri di fondi di Edilizia Sovvenzionata raffigurano una posta di natura finanziaria, e rappresentano l'utilizzo di fondi di Sovvenzionata destinati a acquisto e recupero di immobili destinati alla vendita.

I fondi derivanti dalla prima cartolarizzazione, giacenti presso Banca CARIGE, sono stati utilizzati in ottemperanza delle diverse D.G.R. succedutesi dall'anno 2009 al 2012, e da una giacenza iniziale di euro 40.956.515 si sono ridotte ad una finale di euro 3.435.354.

Le movimentazioni in uscita, pari ad euro 38.290.971, sono state a beneficio di:

➤ ASL 3 Genovese per euro	18.827.621
➤ ASL 5 Spezzina per euro	7.087.797
➤ Regione Liguria per euro	8.938.107
➤ IRCCS IST – S. Martino per euro	2.592.250
➤ Comuni diversi per euro	166.200
➤ ARTE Genova per euro	60.500.

In entrata il fondo è stato movimentato unicamente con la capitalizzazione degli interessi semestrali per totali euro 249.811 e la restituzione da parte del Comune di Badalucco di euro 440.000, importo corrisposto nel corso dell'anno 2011 e non dovuto.

1.2 Conto Economico

Il conto economico rappresenta un Utile di Esercizio di € 74.699.

I Ricavi della Produzione al 31/12/2012 sono pari a Euro 28.724.744, derivanti dalle seguenti poste di reddito, con l'indicazione delle variazioni percentuali rispetto al 2011:

Proventi vendite	€ 74.000	(-74,50 %)
Proventi dalla gestione immobiliare	€ 18.785.087	(-2,6 %)
Ricavi da interventi capitalizzati	€ 1.026.765	(-34,62%)
Variazioni rimanenze	€ - 29.580	(- 72,57%)
Variazione lavori su ordinazione	€ 290.144	(+266 %)
Plusvalenze da alienazioni ERP	€ 3.902.710	(-30,24%)
Plusvalenze da alienazione imm. div	€ 3.683.430	(+573,18%)
Altri proventi	€ 992.188	(-8,%)

I costi della Produzione sono pari a Euro 26.873.241 sono così composti:

Spese servizi generali	€ 1.220.167	(+16,8%)
Servizi gestione immobiliare	€ 11.045.897	(+14,85 %)
Servizi attività tecnica	€ 186.721	(+25,92%)
Godimento beni di terzi	€ 61.674	(+5,28 %)
Personale	€ 6.198.432	(+0,5%)
Ammortamenti e svalutazioni	€ 970.670	(-1,28%)
Accantonamenti per rischi	€ 100.000	(- 50%)
Accantonamenti Fondi ERP	€ 4.572.661	(-26,77%)
Altri oneri di gestione	€ 2.517.019	(+ 89,85%)

La differenza tra il Valore della Produzione e i Costi della Produzione è di Euro 1.851.503, con una flessione rispetto al 2011 del 7,11%.

I componenti di costo e di reddito di natura finanziaria hanno portato un risultato negativo di Euro 653.173, con una diminuzione percentuale rispetto all'esercizio 2011 del 6,07%.

Descrizione	Parziali	Totali
Proventi finanziari		
Interessi su c/c bancari e postali	55.389	
Altri	14.926	70.315
Interessi e oneri finanziari		
Spese su c/c bancari e postali	46.265	
Interessi passivi diversi	17.428	
Q.I. su mutui	659.796	-723.489
Saldo proventi e oneri finanziari		-653.173

Le poste di natura straordinaria hanno influito sul risultato di esercizio per un importo di Euro 226.129, in aumento rispetto al passato esercizio (+ 32,27%).

Descrizione	Parziali	Totali
Proventi straordinari		
Sopravvenienze diverse	370.373	
		370.373
Oneri straordinari		
Sopravvenienze passive	-135.975	
Spese condoni	-8.269	-144.244
Saldo proventi e oneri straordinari		226.129

Il risultato prima delle imposte è pari ad Euro 1.424.458, in leggera flessione rispetto all'esercizio 2011 (- 3%).

Le imposte incidono per un importo complessivo di Euro 1.349.759, portando il risultato d'esercizio finale ad un importo di Euro 74.699.

Ai sensi dell'Art. 2427 del C.C.si riportano di seguito i seguenti dati:

- compensi spettanti ai Sindaci e all'amministratore Unico:

Emolumenti Amministratore Unico (1)	136.146
Compenso collegio Sindacale	23.700
Totale	159.846

- (1) Gli emolumenti sono comprensivi dell'accantonamento del premio di risultato, pari a 21 mila euro, che la Giunta Regionale definisce per ogni esercizio nella misura massima del 20% del compenso annuo.

- numero dipendenti suddiviso per categorie:

Categoria	Situazione 1/1/2012	Situazione 31/12/2012
Dirigenti	6	6
Quadri	12	11
Impiegati	83	90
Totali	101	107

1.3 Rapporti con le Società controllate

Nel corso del 2012 non vi sono stati mutamenti negli assetti delle Società partecipate, detenute tutte in forma totalitaria ad eccezione della partecipazione in ARRED.

Nel corso dell'anno 2012 per effetto del riallineamento dei dati contabili di ARTE con quelli delle Società la rappresentazione dei crediti verso le Società ha avuto il seguente sviluppo:

- Per prestiti (non fruttiferi):

Nome Società	Situazione 1/01/2012	Movimenti 2012	Situazione 31/12/2012
San Giovanni S.r.l.	705.924	+14.000	719.924
Pietrestrette S.r.l.	237.708	+386.156	623.864
Nuova Dalmazia S.r.l.	130.828	+955.840	1.086.668
Totale	1.074.460	+1.355.996	2.430.456

- Per lavori eseguiti per conto delle Società:

Nome Società	Situazione 1/01/2012	Movimenti 2012	Situazione 31/12/2012
Nuova Dalmazia S.r.l.	10.964	0	10.964
Pietrestrette S.r.l.	1.637.059	+260.553	1.897.612
Totali	1.648.023	+260.553	1.908.576

Nel corso dell'anno 2012, per la prima volta, la contabilità evidenzia un debito verso le Società controllate pari ad euro 2.036.490.

L'importo è dovuto ad una sovvenzione infruttifera pari ad euro 2 milioni che la Cottonificio di Cornigliano Ligure ha concesso ad ARTE e, in parte residuale, all'iscrizione di debiti contratti da ARTE verso la Nuova Dalmazia.

1.4 Aspetti fiscali e tributari

Nel corso dell'anno 2012, con l'entrata in vigore dell'IMU, A.R.T.E. è tornata ad assolvere l'imposta patrimoniale anche sugli alloggi regolarmente locati, pagando un importo pari ad euro 1.940.076, con un incremento del costo pari al 242% rispetto all'anno 2011.

L'imposta ha colpito 8.289 unità immobiliari, con un incremento del 216% rispetto all'anno 2011 quanto gli immobili colpiti dall'ICI erano stati 2.627.

Il valore medio imponibile IMU per un alloggio A/3 di ARTE è stato pari ad euro 94.805, con un incremento di oltre il 60% rispetto al 2011 quando il valore medio della stessa tipologia di immobile era stato di euro 58.626.

Sugli alloggi regolarmente locati l'Azienda ha pagato una media di euro 143,74 (nel periodo 2008 – 2011 sugli alloggi locati non si assolveva imposta).

Sugli altri immobili è stata pagata in media un'imposta pari ad euro 446,52, con una differenza rispetto al 2011 di oltre il 107%.

Nel corso dell'anno 2012 A.R.T.E. ha inoltre versato i seguenti importi per imposte sul reddito:

- euro 1.023.567 per IRES;
- euro 326.202 per IRAP.

Nel bilancio 2012 è stata iscritta una posta a credito di euro 154.177 dovuta a rimborso IRES per mancata detrazione IRAP su dichiarazioni anni 2007 - 2011.

1.5 Principali indicatori di Bilancio desunti dalla Contabilità Economico - Patrimoniale

Dall'analisi dei dati desunti dal conto economico e dallo stato patrimoniale si rilevano i seguenti indici di bilancio:

Indicatore	2011	2012
Indici desumibili dal conto economico		
Indice Liquidità corrente calcolato senza il debito per operazione di acquisto patrimonio L.R. 22/10.	Liquidità corrente 1,06	Liquidità corrente 1,06
Grado di indebitamento, redditività operativa, redditività globale, grado di sopportabilità degli oneri finanziari	Indice di indebitamento 1,22 Redditività operativa 0,52 Redditività globale 0,13 Grado di sopportabilità oneri finanziari 8,05 M.O.L. 10,61	Indice di indebitamento 1,05 Redditività operativa 0,48 Redditività globale 0,02 Grado di sopportabilità oneri finanziari 7,05 M.O.L. 9,81

La tabella evidenzia una sostanziale tenuta degli indici di natura patrimoniale (indebitamento, liquidità) e della redditività operativa.

E' migliorato il grado di sopportabilità degli oneri finanziari, mentre resta del tutto insoddisfacente la redditività globale.

2. Gestione del fondo per gli interventi di ERP (D.G.R. n. 1652/11)

Come noto, con D.G.R. n. 1652 del 29 dicembre 2011, l'Amministrazione regionale ha parzialmente riformato la normativa riguardante il Fondo per gli interventi di ERP e, pertanto, già dal consuntivo in esame l'azienda ha ritenuto di conformarsi alle nuove disposizioni.

Come mostra il prospetto che ne dettaglia la contabilizzazione (allegato n. 2 al presente documento), l'ammontare del Fondo ERP alla fine del 2011 era quantificabile in circa 3.597 mila euro. Tale importo era composto come segue: euro 785 mila circa risultavano riservati alla copertura della morosità inesigibile di "ex utenti" al 31 dicembre 2002 ad integrazione del Piano di utilizzo approvato con DGR n. 123/04; euro 922 mila circa risultavano, invece, destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 1.617 mila circa risultavano riservati al finanziamento di interventi di ERP; infine, euro 274 mila circa risultavano riservati alla copertura della morosità "incolpevole", individuata sulla base dei criteri stabiliti dalla DGR n. 1703/2008.

Durante l'esercizio, in applicazione del disposto di cui alla DGR n. 1652/11, che in tali aspetti mantiene l'impostazione della precedente DGR n. 960/03, sono state contabilizzate nel Fondo sia le risorse provenienti dai rientri non vincolati alle destinazioni (ex art. 25 L.513/77), ammontanti a circa 136 mila euro, sia l'accantonamento dello 0,50% del valore locativo degli alloggi costruiti con il contributo dello Stato e di quelli "ex Stato" (pari a circa 469 mila euro).

Inoltre, nell'esercizio in esame è confluita nel fondo la restituzione degli oneri dei mutui contratti per la realizzazione di interventi di edilizia agevolata per un totale di 132 mila euro circa: in particolare, dal 2010 era sorto l'obbligo di rifondere le rate relative all'intervento di recupero di Piazza Valoria 1, che è andato ad aggiungersi alle restituzioni già in atto relative all'intervento di recupero di n. 30 nell' "ex Manifattura Tabacchi" a Sestri Ponente, all'intervento di recupero di n. 68 alloggi in Corso Europa 44-44a-46 e all'intervento di recupero di n. 22 alloggi in Via delle Fabbriche 23 a Voltri.

Le somme che complessivamente affluiscono al Fondo nell'anno in esame risultano pari a circa 737 mila euro dai quali vanno detratti gli importi necessari alla copertura degli oneri finanziari derivanti dalla stipula dei mutui, secondo il dettaglio riportato nell'allegato n. 7 al presente documento, ammontanti a circa 67 mila euro: pertanto, l'accantonamento netto risulta di 670 mila euro circa.

Le disponibilità del Fondo a fine esercizio, ammontanti a circa 4.267 mila euro, sono finalizzate come segue: euro 785 mila circa rimangono riservati alla copertura della morosità inesigibile di "ex utenti" al 31 dicembre 2002; euro 1.592 mila circa sono destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 1.617 mila circa rimangono riservati al finanziamento di interventi di ERP ed, infine, in linea con le disposizioni introdotte dalla DGR n. 1652/11, euro 274 mila circa risultano destinati alla cosiddetta "morosità incolpevole".

3. Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei comuni della Provincia di Genova

Come già accaduto per il 2011, a seguito dell'adozione della contabilità economica l'azienda ha modificato il tradizionale schema con il quale vengono rendicontati i dati di gestione del patrimonio di ERP dei comuni allo scopo di renderlo omogeneo ai dati risultanti dal proprio bilancio "ufficiale" (si veda l'allegato n. 3 al presente documento).

L'obiettivo di tale schema rimane tuttavia quello di determinare il saldo di esercizio a disposizione delle Amministrazioni comunali per i programmi di investimento: pertanto, le uscite comprendono – come accadeva in regime di contabilità finanziaria – anche l'eventuale IVA, mentre il saldo esigibile (o spendibile) dell'esercizio è determinato sottraendo (o sommando) l'incremento (o il decremento) registrato nell'anno dai crediti nei confronti degli assegnatari (la cosiddetta "variazione della morosità").

4. Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.

Le posizioni debitorie attualmente in essere con gli enti mutuanti sono le seguenti:

4.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.

- A. Mutui a carico dell'Azienda derivanti da posizioni debitorie pregresse. Con decorrenza luglio '08 l'Azienda ha completamente rimborsato anche l'ultimo dei mutui appartenenti a questa categoria, contratto con il Banco di Napoli di capitale originario pari ad euro 723.039,66.
- B. Mutui a carico dell'Azienda per nuove acquisizione ed interventi, contratti con Istituti di Credito: Comprende un mutuo contratto con Intesa S. Paolo per l'acquisto di n. 3 locali commerciali in Via Paglia, dove il debito residuo al 31/12/2012 ammonta a 37.214,45 euro. La quota capitale versata ammonta ad euro 17.070,97 e la quota interessi ad euro 19.975,53.
- C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: debito residuo al 31/12/2012 pari a 4.493.304,19 euro. Le quote capitale complessive versate ammontano ad euro 467.974,27 e le quote interessi ad euro 225.755,88.

Dall'esercizio 2009 sono stati inseriti in questa categoria anche i mutui riguardanti gli interventi di recupero di 68 alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente sito in Corso Europa 44-44a-46 e la ristrutturazione dell'immobile sito in Via delle Fabbriche 23 Genova Voltri e dall'esercizio 2010 anche il mutuo acceso per il recupero dell'immobile sito in Piazza Valoria civ. 1 in quanto, con l'entrata in reddito degli alloggi, è venuta meno la possibilità di portare a carico del fondo ERP i relativi oneri finanziari.

È necessario notare come, tra le posizioni della categoria C), l'unico mutuo a tasso variabile risulta essere quello contratto per il finanziamento dell'intervento di recupero dell'immobile di Via Giustiniani 12, il cui ammortamento andrà a scadere il 31 dicembre 2017.

Si segnala come su due mutui accesi, ma non interamente erogati ("Acquisizione area Valle Ragone Sestri L." e "Recupero immobile P.zza Valoria 1"), la Cassa Depositi e Prestiti riconosce ad A.R.T.E. GENOVA un contributo in c/interessi sulla quota non erogata, per un importo di euro 547,86.

- D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE: debito residuo al 31/12/2012 pari a 212.173,44 euro. La quota capitale versata ammonta a 25.164,77 euro e gli interessi risultano pari a 35.796,22 euro.

Tale mutuo, contratto con la Cassa DDPP, andrà in scadenza il 31 dicembre 2019.

- E. Mutui per il finanziamento di parte dell'operazione d'acquisto dell'ex Manifattura Tabacchi. Trattasi di due mutui (accesi con un piano d'ammortamento a tasso variabile) necessari a finanziare l'operazione di recupero del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi: il primo, di capitale originario pari a 3.226.515,42 euro, è stato contratto con la banca CARIGE, che applica uno spread sull'euribor a 6 mesi pari all'1,00%, ed andrà in scadenza il 31/12/2020, mentre il secondo, di capitale originario pari a 3.615.198,30 euro, è stato contratto con la Cassa DDPP ed andrà in scadenza nel 2025, applicando uno spread pari all'0,18%.

Il debito residuo dei due mutui sopracitati risulta al 31/12/2012 rispettivamente pari ad euro 2.113.807,86 ed euro 2.259.498,90. Le quote capitale versate ammontano per il primo a 195.267,53 e per il secondo a 180.759,92 euro. Gli interessi versati ammontano rispettivamente a 107.033,83 ed a 37.079,40 euro.

- F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di rifunzionalizzazione dell'edificio sito in località Morego da destinarsi a sede dell'IIT: debito residuo al 31/12/2012 pari ad euro 1.506.285,29. Quota capitale pari a 297.832,63 euro e quota interessi pari a 73.370,67 euro.

Tale mutuo, contratto con la banca CARIGE al tasso annuo del 4,24%, andrà in scadenza il 30/06/2016.

- G. Mutui per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'AUSL n. 3.

Trattasi di due mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'AUSL n. 3, di cui il primo di importo

complessivo pari a 5 milioni di euro al tasso fisso del 4,174% annuo ed il secondo di importo complessivo pari a 2 milioni di euro ad un tasso variabile che prevede uno spread dell'0,109%.

Il debito residuo dei due mutui sopracitati risulta al 31/12/2012 rispettivamente pari ad euro 3.905.203,68 ed euro 1.400.000,00. Le quote capitale ammontano, rispettivamente, a 201.815,27 e 100.000,00 euro. Gli interessi a 169.342,77 euro per il primo mutuo e a 21.760,34 euro per il secondo.

4.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11.

Rientrano in tale categoria i mutui contratti con la Cassa DD.PP. per il finanziamento di interventi di manutenzione straordinaria o nuova costruzione nel periodo intercorrente dal 1950 al 1983 e con scadenze progressivamente previste sino al 31/12/2016.

Il debito residuo di tale categoria al 31/12/2012 è pari ad € 117.115,61. Le quote capitale complessive ammontano a 55.924,30 euro, mentre le quote interessi ammontano a 11.916,66 euro.

Anche in questo caso sussistono mutui che non sono stati interamente erogati e, pertanto, la Cassa Depositi e Prestiti riconosce ad A.R.T.E. GENOVA un contributo in conto interessi su dette quote pari a euro 536,43.