



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

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO
ESERCIZIO 2013
(allegato "C")

NOTA INTEGRATIVA

NOTA INTEGRATIVA

Premessa	2
1. Bilancio d'esercizio	2
1.1 Stato Patrimoniale	2
1.2 Conto Economico	13
1.3 Rapporti con le Società controllate	15
1.4 Aspetti fiscali e tributari	15
1.4.1 IMU	15
1.4.2 IRES – IRAP	16
1.5 Principali indicatori di Bilancio desunti dalla Contabilità Economico - Patrimoniale	16
2. Gestione del fondo per gli interventi di ERP (D.G.R. n. 1652/11)	17
3. Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei comuni della Provincia di Genova	18
4. Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.....	18
4.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.....	18
4.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11....	19

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 2013 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 31/12/2013, 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	62.494
Acquisti 2013	5.127
Ammortamento 2013	-20.683
Consistenza finale	46.938
Variazione in %	-24,89%

Nel corso dell'anno 2013 si è proceduto all'acquisto di un pacchetto di 120 licenze Microsoft oltre alla implementazione della procedura informatica che elabora paghe e contributi.

La percentuale di ammortamento applicata è pari al 20%

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Materiali
Consistenza Iniziale	372.078.213
Consistenza finale	373.718.493
Variazione in %	+0,44%

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 332.180.108 ad uno finale di Euro 343.571.047, con un incremento del 3,43%.

Il prospetto di seguito riportato spiega l'evoluzione della consistenza del mastro Immobili dell'anno 2013.

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

Valore Iniziale	332.180.108
Incremento per passaggio da lavori in corso di n. 7 interventi	14.711.408
Incremento per acquisto immobili	1.611.386
Incremento per patrimonializzazioni lavori	249.726
Saldo quota ammortamento anno 2013	-807.760
Quota stornata valore storico per cessioni	-4.373.821
Valore Finale	343.571.047

I principali interventi terminati e iscritti al mastro stabili sono i seguenti:

- Via Sertoli civ. 17, valore di costruzione € 3.468.578 – 55 alloggi e un locale sportivo;
- Via Sertoli civ. 7, valore di costruzione € 5.504.373 – 70 alloggi e due unità immobiliari adibite ad uso scolastico;
- Via Bertolotti – Vico San Gaetano, valore di costruzione € 3.516.714,20 - 18 alloggi;
- Vico della Neve civ. 7 – valore di costruzione € 974.594 - 8 alloggi e un locale commerciale -
- Vico Del Duca civ. 11 – valore di costruzione € 545.393 – 3 alloggi
- Vico Delle Cioccolatte civ. 23 – valore di costruzione € 558.554 – 3 alloggi.

Nel corso dell'anno sono state concluse le seguenti operazioni di acquisizioni immobili:

- 10 alloggi dall'A.S.P. Emanuele Brignole per una spesa complessiva di € 1.204.386 (fondi Sovvenzionata)
- 2 unità immobiliari in Cicagna adibite a Caserma CC, acquistate da un privato, per un importo di € 407.000 (fondi L.R. n. 10/04)

L'attività di alienazione del patrimonio immobiliare aziendale nel corso del 2013 ha portato alla cessione di 100 unità immobiliari e 3 aree.

Nello specifico sono state alienate:

- 8 unità immobiliari di libero mercato (patrimonio non vincolato) che hanno comportato uno storno del valore storico pari a € 969.511
- 8 unità immobiliari facenti parte del patrimonio storico Aziendale di ERP per un valore storico di € 227.407
- 77 unità immobiliari facenti parte del patrimonio ERP costruito con contributo dello Stato, cedute con le procedure ed i vincoli della L.R. 10/2004, che hanno comportato uno storno di valore storico pari a € 2.865.042.

Inoltre sono stati ceduti ulteriori 7 alloggi di ERP con le modalità prescritte dalla L.R. 29/11/2012 n. 40 recante "Alienazione degli alloggi di edilizia sociale riservati ai profughi italiani", alienazioni che hanno comportato una diminuzione del patrimonio pari a € 311.861 ed una minusvalenza di € 288.737.

Avendo già riferito dei programmi ultimati e passati al conto "Stabili" nel corso dell'esercizio, di seguito si riportano gli importi relativi agli interventi più importanti in corso di ultimazione con l'annotazione degli incrementi registrati:

- Salita Coccagna 10, ristrutturazione 4 alloggi: valore a fine esercizio € 477.786 (+ € 202.185 nel 2013);

- Via Sertoli 9, recupero 52 alloggi: valore a fine esercizio di € 793.355 (+ € 735.768 nel 2013);
- Vai Padre Umile 3-3C Salita Coronata 7, ristrutturazione immobile con ricavo di 32 alloggi: valore a fine esercizio di € 5.921.238 (+ € 1.457.364 nel 2013);
- Salita Padre Umile 7, recupero 8 alloggi: valore a fine esercizio di € 1.667.650 (+ 223.189 nel 2013).

Nel corso del 2013 non hanno subito variazione gli importi riguardanti gli immobili adibiti ad uso diretto, valorizzati per € 4.590.940.

Gli interventi relativi a oneri di urbanizzazioni da devolvere hanno registrato il solo incremento di € 4.137 (Padre Umile 9-11).

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

DESCRIZIONE	AUTOMEZZI
Valore Iniziale	17.292
Acquisti anno 2013	15.820
Quota ammortamento anno 2013	-9.906
Valore Finale	23.206

Nel corso del 2013 sono state acquistate 2 FIAT PANDA; gli automezzi sono ammortizzati con un coefficiente di ammortamento del 25%.

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE INFORMATICHE
Valore Iniziale	27.932
Incremento per acquisti	4.802
Quota ammortamento anno 2013	-12.946
Valore Finale	19.788

Nell'anno sono stati acquistati quattro server e tre stampanti.

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

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE VARIE
Valore Iniziale	2.781
Quota ammortamento anno 2013	-1.197
Valore Finale	1.584

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

DESCRIZIONE	MOBILI E MACCHINE UFFICIO
Valore Iniziale	6.285
Incremento per acquisti	4.074
Quota ammortamento anno 2013	-1.209
Valore Finale	9.150

Nel corso dell'anno sono state acquistate 29 poltroncine oltre ad arredi di complemento per uffici. I mobili e le macchine ufficio sono ammortizzati con un coefficiente del 12%.

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Finanziarie
Consistenza Iniziale	5.370.304
Consistenza finale	5.370.304
Variazione in %	0,00%

L'importo rappresenta il valore delle quote relative alle 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 concretizzata la procedura di fusione che ha permesso l'incorporazione da parte della Nuova Dalmazia delle Società San Giovanni e Cotonificio di Cornigliano Ligure.

La seguente tabella riporta la situazione delle Società e fa riferimento all'ultimo bilancio approvato, per Nuova Dalmazia e S.C. Liguria al 31/12/2013, per Pietrestrette al 31/03/2013.

Denominazione	Sede	Cap. Sociale	Patrimonio netto	Utile (perdita)	Quota partecipazione	Valore iscrizione
Nuova Dalmazia	Genova	303.000	3.833.802	2.292	100%	4.610.408
Pietrestrette	Genova	20.400	6.344	-14.332	100%	671.237
S.C.Liguria in liquidazione	Genova	10.000	-14.526	-14.206	100%	10.000

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

Di seguito un breve cenno all'attività delle Società nel corso del 2013.

Nuova Dalmazia: come già detto in premessa, la Società nel corso dell'anno ha incorporato la San Giovanni e la Cotonificio di Cornigliano Ligure (atto definitivo del 20 giugno 2013); i valori espressi del Capitale Sociale di iscrizione a bilancio sono la somma di quelli rappresentati dalle tre Società sino al momento dell'operazione di fusione.

Il valore di iscrizione a bilancio, pur se superiore al Patrimonio Netto della Società, è giustificato dal valore degli immobili di proprietà della Nuova Dalmazia, patrimonio ulteriormente integrato per effetto della fusione con l'apporto da parte della San Giovanni S.r.l. di Palazzo Grillo (Piazza delle Vigne 4)

Una stima degli immobili della Nuova Dalmazia effettuata dalla Struttura Patrimonio di ARTE aveva valutato in oltre 4 milioni e duecentomila euro il valore di mercato dei cespiti di proprietà Nuova Dalmazia prima della fusione (16 alloggi, 3 locali commerciali, 6 posti auto e 4 magazzini), cespiti che sono iscritti a Bilancio per un importo totale di € 1.878.823.

Inoltre per effetto della sopra citata fusione, il portafoglio immobiliare della Società si è arricchito per l'apporto da parte della ex San Giovanni S.r.l. dell'immobile di Piazza delle Vigne 4, meglio conosciuto

come Palazzo Grillo, iscritto per un valore di Euro 4.021.000 e nel quale sono cominciati nel 2013 i lavori di ristrutturazione e recupero.

A fine lavori l'immobile in oggetto avrà mutato completamente la disposizione degli spazi interni, predisposti per un utilizzo residenziale – alberghiero nella parte superiore e spazi espositivi a quello inferiore.

Sempre nel corso del 2013 Nuova Dalmazia ha acquistato nel complesso di Piazza Delle Vigne 4 due locali per un importo di Euro 125.000.

La fusione ha avuto i suoi effetti contabili dal gennaio 2013, per cui è stato possibile presentare un unico bilancio che riassume tutte le operazioni contabili delle tre società.

L'utile conseguito è dovuto alla cessione dell'area di Via Bertolotti da parte della Cotonificio di Cornigliano Ligure a ARTE Genova, avvenuta nel gennaio 2013, vendita che ha fatto registrare un margine di utile sufficiente a coprire le spese di mantenimento della Società.

Pietrestrette: nel corso del 2013 si è conclusa l'operazione di recupero del patrimonio presente nel Borgo di San Fruttuoso di Camogli e entro la fine del corrente anno, come prevede l'Accordo di Programma sottoscritto nel 2010, saranno stipulati gli atti di cessione di parte degli immobili al Comune di Camogli e all'Ente Parco di Portofino.

I rimanenti immobili a destinazione non residenziale saranno concessi in locazione a operatori commerciali locali, quelli a destinazione abitativa saranno gestiti da ARTE.

Anche nel caso di Pietrestrette è il valore degli immobili e dei terreni di proprietà, stimati oltre cinque milioni e quattrocentomila Euro, a giustificare il valore di iscrizione a bilancio, differente dal patrimonio netto espresso nell'ultimo bilancio approvato.

S.C.Liguria in liquidazione: solo nel giugno del corrente anno si è chiarita la posizione della S.C. Liguria nei confronti della VALCOMP DUE (oggi CDP Immobiliare), che aveva acquistato in blocco gli immobili oggetto della prima cartolarizzazione (L.R. 2/2006): infatti - in relazione ad una causa riguardante il mancato trasferimento di un alloggio sito in Torre del Greco, che avrebbe dovuto essere compreso nel portafoglio immobiliare ceduto ed, invece, risultava già di proprietà di altri - la CDP Immobiliare aveva citato, oltre all'Ente di provenienza dell'immobile (l'I.S.T.), anche S.C. Liguria quale terzo chiamato in causa.

Ad oggi è stata acclarata la completa estraneità di S.C. Liguria per il mancato passaggio dell'immobile, in virtù anche di quanto stabilito sia nella scrittura privata tra gli Enti sanitari di provenienza e la Società di cartolarizzazione sia nell'atto di trasferimento stipulato successivamente: in tali documenti, infatti, la stessa veniva esonerata da ogni responsabilità per vizi ed evizioni dipendenti dagli Enti di provenienza degli immobili.

Peraltro, la transazione tra I.S.T. e CDP Immobiliare, che prevede un rimborso da parte della prima verso la seconda, conferma la estraneità di ARTE e di S.C. Liguria, liberandole da ogni rivendicazione nei loro confronti.

DESCRIZIONE	RIMANENZE
Consistenza Iniziale	109.503.800
Consistenza finale	112.944.559
Variazione in %	+3,14%

Il mastro rappresenta il valore degli immobili destinati alla vendita, quelli provenienti da investimenti immobiliari eseguiti dall'Azienda e quelli acquistati dalla Regione e dagli Enti sanitari liguri in applicazione delle disposizioni della L.R. n. 22/10.

I valori sono così ripartiti:

- Rimanenze immobili ex Manifattura Tabacchi, consistenti in
 - 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).

per un valore complessivo di € 4.025.642

- Rimanenze silos di Via S.Felice, consistenti in
 - 45 box (mq 330,00)

per un valore complessivo di € 665.557.

Nel corso dell'esercizio 2013 è stato venduto un box in Via S.Felice.

La parte preponderante del Mastro è rappresentata dal valore degli immobili acquisiti ai sensi della L.R. n. 22/2010, valutati a fine esercizio € 108.253.361.

L'incremento dell'anno, pari a € 3.455.550, è dovuto alla capitalizzazione degli interessi bancari maturati sulle due aperture di credito ipotecarie che hanno consentito l'acquisizione e la valorizzazione del patrimonio.

La patrimonializzazione di tali oneri è da mettere in relazione con la circostanza per la quale il processo di valorizzazione ex art. 13 della L.R. n. 29/12 delle u.i. facenti parte del compendio di Genova Quarto si è concluso non prima del mese di novembre 2013 e, pertanto, la procedura di vendita "in blocco" non poteva essere avviata prima della fine dell'esercizio, come è effettivamente avvenuto con la pubblicazione del bando di gara in data 2 dicembre 2013.

In tal senso, è stata seguita l'impostazione contabile del Bilancio 2012 - positivamente verificato dall'Amministrazione regionale con D.G.R. n. 1276 del 18 ottobre 2013 – che era basata sull'assunto per il quale la necessità di attuare una procedura di valorizzazione assimila "di fatto" il patrimonio in questione ai beni soggetti ad un processo produttivo per i quali, anche secondo quanto espresso nel Principio contabile n. 13 dell'OIC, si ritiene ammissibile la capitalizzazione degli oneri finanziari fino al termine del medesimo processo produttivo allorché i beni sono pronti per essere alienati.

Per quanto riguarda, poi, il confronto con il presunto valore di realizzo, le perizie in possesso dell'azienda indicano un importo di € 109.207.923 al netto della somma da corrispondere ai Comuni quale quota di loro spettanza delle valorizzazioni urbanistiche (€ 2.962.220).

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	36.901.217
Consistenza finale	38.262.037
Variazione in %	+3,69%

Sono qui rappresentate le poste di bilancio dell'attivo dovute a 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 384.025, in netta diminuzione rispetto ai valori del precedente esercizio (€ 4.692.564); l'importo è costituito dalle giacenze dei c/c postali per € 371.267, dalla consistenza della cassa interna di € 7.199 e da disponibilità di sistemi di carte prepagate per € 5.559. Il conto presso il cassiere dell'Azienda (CARIGE) al 31/12/2013 è negativo e la sua consistenza è rappresentata nelle passività.
- Crediti verso le Società Controllate: consistono nei prestiti ai Soci che risultano invariati rispetto allo scorso esercizio e ammontano ad € 2.430.457;

- 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 € 1.964.231 (+2,64% rispetto al 2012)
- 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, per canoni e quote di servizi, passano da un ammontare iniziale di Euro 8.324.638 ad una consistenza finale di Euro 9.472.795 (+ 13,8%). Le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi passano da una consistenza iniziale di euro 7.894.239 ad una finale di euro 9.020.659 (+14,26%).
- I crediti verso assegnatari, derivanti dall'anticipazione di pagamenti effettuati per quote di amministrazione non onorate dai diretti obbligati, sono più che raddoppiati, passando da un valore iniziale di € 595.014 ad uno finale di € 1.197.129 (+101,2%).
- Crediti verso terzi per attività tecnica presentano una consistenza finale pari a € 4.291.002, con un incremento di oltre il 72% rispetto a quello del precedente esercizio.

Trattasi di importi relativi sia ai compensi tecnici iscritti a bilancio di spettanza dell'azienda per l'attività di direzione lavori sia agli stati di avanzamento maturati nel corso dei lavori.

Di seguito si riporta un dettaglio delle principali voci di credito:

Voci di Bilancio	Consistenza 31.12.2013
1 - Crediti da gestione patrimonio proprio	9.472.795
2 - Crediti da gestione patrimonio di terzi	9.020.659
3 - Crediti vs Imprese controllate	4.453.069
4 - Crediti vs Comuni e altri enti territoriali	3.467.434
5 - Crediti vs lo Stato per lavori	2.515.016
6 - Crediti da attività manutenzione e costruzione	4.291.002
7 - Crediti vs dipendenti	59.908
8 - Crediti vs cessionari e acquirenti alloggi	2.581.244
9 - Altri	2.016.885
Totale	37.878.012

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

Al punto 8 sono espressi i crediti verso gli acquirenti che optano per l'acquisto rateale dell'alloggio (massimo n. 60 rate mensili) per un ammontare di € 1.298.93: quelli scadenti entro il 2014 ammontano ad euro 554.971.

Sempre al punto 8 sono rappresentate le somme anticipate da ARTE per acquisto di immobili in operazioni non ancora formalizzate (versamenti in acconto) per € 1.298.933.

I crediti dal punto 3 al punto 9 sono da intendersi in scadenza oltre l'anno, ad eccezione della quota di € 748.364 espressa al punto 8 scadente entro il 2014.

Riportiamo qui di seguito una analisi sintetica riferita alla evoluzione delle giacenze di cassa dell'Azienda nel corso del 2013:

Disponibilità liquide	Saldo 1/1/2013	Incremento-decremento	Saldo 31/12/2013
C/c bancari	3.082.961	-5.481.874	-2.398.913
C/c postali	1.603.858	-1.232.591	371.267

Cassa contanti	5.745	+1.454	7.199
Totali	4.692.564	-6.713.011	-2.020.447

DESCRIZIONE	Altri Crediti	
Consistenza Iniziale		192.369
Consistenza finale		169.520
Variazione in %		-11,88%

La posta di attivo rappresenta il credito per imposte pari a euro 158.412
 Sono inoltre presenti nel mastro ratei attivi per euro 11.108.

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

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva	
Consistenza Iniziale		10.931.503
Consistenza finale		10.742.276
Variazione in %		-1,73%

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		7.022.669
Consistenza finale		6.849.349
Variazione in %		-2,47%

L'importo rappresenta il totale delle fatture ricevute al 31/12/2013 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		126.247.699
Consistenza finale		129.463.121
Variazione in %		+2,55%

Per la prima volta nei debiti troviamo l'esposizione verso Banca CARIGE per l'anticipazione di cassa richiesta per la normale attività gestionale, affidamento che al 31/12/2013 rappresenta uno scoperto di € 2.398.913.

La parte preponderante della consistenza di questi debiti (82,31%) è rappresentata dalle due anticipazioni, concesse da Banca CARIGE, necessarie per il pagamento del corrispettivo del patrimonio di cui alla L.R. n. 22/10, debito che ammonta a € 106.563.275.

Altri debiti presenti nel mastro sono:

- verso personale dipendente e Amministratore Unico: Euro 2.096.571 (+5,8%) a rappresentare gli importi maturati al 31/12/2013 per il premio di risultato, per gli incentivi alla progettazione, per l'indennità di vacanza contrattuale e per gli oneri riflessi che ne derivano;
- verso l'Erario: Euro 711.230 per sola I.V.A.;
- verso acquirenti immobili: Euro 678.509 relativi agli acconti incassati su vendite non formalizzate nel corso dell'anno 2013;
- verso Comuni per gestione patrimonio: Euro 4.018.164 (+4,4%) che rappresentano il debito progressivo nei confronti dei diversi Comuni 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 5.058.162 (- 9,93%);
- altre voci sono rappresentate dai Debiti Diversi, per Euro 6.368.944.

In sede di consuntivo è stato predisposto un fondo per la manutenzione degli immobili acquisiti ai sensi della L.R. n. 22/10 quantificato nell'importo di 1.378 mila euro - pari all'1,3% del valore dell'intero patrimonio (106 milioni di euro circa) - da utilizzare nell'eventualità che, in luogo della vendita "in blocco", si pervenga alla vendita "per singoli lotti" e, pertanto, emerga la necessità di realizzare, sulla parte di patrimonio eventualmente ancora invenduto, quegli interventi che non sono stati realizzati nell'esercizio 2013.

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	28.021.645
Consistenza finale	27.071.971
Variazione in %	-3,39%

Vi sono rappresentati i debiti a lunga scadenza, quali le rate di mutuo in scadenza oltre i cinque anni (Euro 9.393.729), i depositi cauzionali versati dall'utenza (Euro 2.140.951), oltre all'ammontare della contabilizzazione a bilancio di spese deliberate ma non ancora liquidate per un ammontare di Euro 12.745.427.

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	6.849.349	
Vs Comuni per gestione patrimoni	4.018.164	
Vs personale dipendente	2.096.571	
Vs istituti di previdenza e sicurezza	191.354	
Per Imposte e Tasse	711.230	
Vs enti mutuanti per rate a breve	1.631.803	
Cessionari c/anticipi	678.509	

Vs assegnatari per f.do di sostegno economico all'utenza	282.923	
Manutenzione Patrimonio L.R. 22/10	1.378.000	
Per attuazione capo III L.R. 22/10	106.563.275	
Verso il Cassiere per anticipazioni	2.398.913	126.800.091
Debiti oltre 12 mesi		
Vs enti mutuanti per rate a medio e lungo termine (1)	12.820.088	
Per impegni assunti anni precedenti	12.745.427	
Vs assegnatari per depositi cauzionali	2.140.951	
Vs CER per finanziamenti	2.508.941	
Diversi	6.368.943	36.584.350
Totale debiti a bilancio		163.384.441

(1) Di cui euro 6.555.697 oltre i 5 anni.

I fondi di seguito indicati al 31/12/2013 sono così composti:

Descrizione	AI 31/12/2012	AI 31/12/2013	Variazione
Fondo T.F.R.	1.278.816	1.112.766	-12,98%
Fondo rischi su crediti	494.842	539.946	+9,11%
Fondo accantonamento plusv.	767.436	600.127	-21,80%
Altri fondi	753.797	753.797	0
	3.294.891	3.006.636	-8,74%

Le movimentazioni riguardano gli accantonamenti ai relativi fondi eseguiti a bilancio 2013.

DESCRIZIONE	AI 1/1/2013	Decremento	Incremento	AI 31/12/2013
Fondo T.F.R.	1.278.816	-469.270	303.220	1.112.766
Fondo rischi su crediti	494.842	-1.769	46.873	539.946
Fondo accantonamento plusv.	767.436	-174.478	7.169	600.127
Altri fondi	753.797		0	753.797
	0			0
	3.294.891	-645.517	357.262	3.006.636

Il Fondo rischi su crediti è stato incrementato della sola quota fiscalmente ammessa, pari allo 0,50%.

Ulteriori disponibilità per la svalutazione dei crediti verso gli assegnatari di ERP sono rappresentate da parte delle somme accantonate nel Fondo ERP di cui alla DGR n. 1652/11: anticipando brevemente quanto riportato al punto 2 del presente documento, si rileva che nell'esercizio sono stati accantonati circa 644 mila euro per far fronte alle insolvenze degli utenti cosicché al 31/12/2013 gli importi riservati alla copertura della morosità, con riferimento sia a quella inesigibile che a quella "incolpevole", risultano pari a 3.295 mila euro circa.

Il Patrimonio Netto al 31/12/2013 risulta così costituito:

Descrizione	Al 31/12/2012	Al 31/12/2013	Variazione
Dotazione originaria	142.582	142.582	-
Risultato d'esercizio	74.699	446.171	+497,3%
Riserve	36.881.821	36.956.520	+0,20%
Fondi dotazione CER - L. 560/93 - L.R. 10/04 -	311.490.886	315.833.226	+1,39%
	348.589.988	353.378.499	+1,37%

Il Bilancio al 31/12/2013 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 2013:

DESCRIZIONE	Saldo 1/1/2013	Incremento-decremento	Saldo 31/12/2013
Gestione fondi di terzi per lavori	4.472.491	-624.747	3.847.744
Rientro fondi edilizia sovvenzionata	3.433.641	0	3.433.641
Gestione fondi cartolarizzazione Capo IV L.R. 2/06	3.435.354	-2.049.708	1.385.646
Cauzioni	44.962	0	44.962
Effetti in portafoglio	280.575	+10.946	291.521
Recupero danno erariale	1.088.631	-4.164	1.084.467
Totali	12.755.655	2.667.673	10.087.981

La prima voce racchiude gli importi di fondi destinati ad interventi su patrimonio di civica proprietà 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 2013: da una giacenza iniziale di euro 3.435.354 si sono ridotte ad una finale di euro 1.385.646.

Le movimentazioni in uscita, pari ad euro 2.095.760, sono state a beneficio di:

▲ ASL 5 Spezzina per euro	1.941.991
▲ Comuni diversi per euro	93.269
▲ ARTE Genova per euro	60.500.

In entrata il fondo è stato movimentato unicamente con la capitalizzazione degli interessi trimestrali per totali euro 46.052.

1.2 Conto Economico

Il conto economico rappresenta un Utile di Esercizio di € 446.171

I Ricavi della Produzione al 31/12/2013 sono pari a Euro 24.280.608, derivanti dalle seguenti poste di reddito, con l'indicazione delle variazioni percentuali rispetto al 2012:

Proventi vendite	€ 33.000	(-55,41 %)
Proventi dalla gestione immobiliare	€ 18.890.318	(+0,56 %)
Ricavi da interventi capitalizzati	€ . 803.041	(-21,79%)
Variazioni rimanenze	€ - 14.790	(- 50,%)
Variazione lavori su ordinazione	€ 164.341	(-43,36%)
Plusvalenze da alienazioni ERP	€ 2.424.851	(-37,87%)
Plusvalenze da alienazione imm. div	€ 1.269.564	(-65,53%)
Altri proventi	€ 710.283	(+120,2%)

I costi della Produzione sono pari a Euro 25.399.883 sono così composti:

Spese servizi generali	€ 1.191.409	(-2,35%)
Servizi gestione immobiliare	€ 10.212.759	(-7,54 %)
Servizi attività tecnica	€ 372.893	(+99,70%)
Godimento beni di terzi	€ 47.650	(-22,74 %)
Personale	€ 6.049.296	(-2,55%)
Ammortamenti e svalutazioni	€ 960.129	(-1,09%)
Accantonamenti per rischi	€ 46.872	(- 53,13%)
Accantonamenti Fondi ERP	€ 2.780.979	(-39,18%)
Altri oneri di gestione	€ 3.737.896	(+48,50%)

La differenza tra il Valore della Produzione e i Costi della Produzione rappresenta un valore negativo di Euro 1.119.275, con una flessione rispetto al 2012 del 160,45%.

I componenti di costo e di reddito di natura finanziaria hanno portato un risultato positivo di Euro 1.550.070, per effetto della contabilizzazione dell'utile della Società Nuova Dalmazia S.r.l. (distribuzione utile proveniente da ex Cotonificio) pari a € 2.097.785.

Descrizione	Parziali	Totali
Proventi finanziari	2.097.785	
Interessi su c/c bancari e postali	19.893	
Altri	50.819	2.168.497

Interessi e oneri finanziari		
Spese su c/c bancari e postali	46.795	
Interessi passivi diversi	38.134	
Q.I. su mutui	533.498	-618.427
Saldo proventi e oneri finanziari		+1.550.070

Le poste di natura straordinaria hanno influito sul risultato di esercizio con un saldo positivo di Euro 858.785; tra le poste positive di reddito è presente l'eliminazione totale del debito verso la Società GEPCO SALC, fallita nel corso dell'anno 2002; in contabilità vi erano ancora fatture non saldate per un importo pari a € 481.405 emesse dall'Impresa poco prima della procedura fallimentare.

Le fatture, tutte relative a lavori in Genova Quarto, non erano supportate dalla contabilità di cantiere e non potevano essere messe in pagamento. Nel corso degli anni non sono state oggetto di rivendicazioni da parte prima della Società e successivamente del Curatore Fallimentare. Passati oltre dieci anni dalla emissione si è provveduto a stomare il debito.

Le sopravvenienze passive, iscritte a bilancio per un valore di euro 146.754, nascono per la parte preponderante dalla mancato avveramento di un atto di cessione avvenuto il 28 dicembre 2012, per il quale erano state iscritte plusvalenze nel bilancio passato per € 140.077,01.

L'atto di cessione, che riguardava 3 alloggi 1 locale commerciale ed 1 magazzino, era sottoposto all'ottenimento da parte dell'acquirente (un'impresa di costruzioni) di un finanziamento per completare l'acquisto degli immobili e avviare la ristrutturazione.

L'acquirente, che aveva versato solo un acconto del 10% nel 2012, nel corso del corrente anno ha comunicato l'impossibilità di poter procedere al pagamento definitivo di quanto stabilito in atto e, pertanto, si è giunti alla rescissione del contratto. L'importo che nel 2012 era stato iscritto come plusvalenza è stato riportato nelle sopravvenienze passive nell'anno in esame.

Descrizione	Parziali	Totali
Eliminazione debiti	481.405	
Sopravvenienze diverse	532.899	
		1.014.304
Oneri straordinari		
Sopravvenienze passive	-146.754	
Spese condoni	-8.765	-155.518
Saldo proventi e oneri straordinari		858.785

Il risultato prima delle imposte è pari ad Euro 1.289.581, (-9,47 rispetto all'esercizio 2012).

Le imposte incidono per un importo complessivo di Euro 843.410, portando il risultato d'esercizio finale ad un importo di Euro 446.171.

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)	137.534
Compenso collegio Sindacale fino al 6/6/2013	10.159
Compenso Revisore Unico dal 7/6/2013	5.047
Totale	152.740

- (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 1/1/2013	Situazione 31/12/2013
Dirigenti	6	5
Quadri	11	12
Impiegati	90	94
Totali	107	111

1.3 Rapporti con le Società controllate

Nel giugno 2013 si è avuta la fusione tra le Società Nuova Dalmazia (incorporante) San Giovanni e Cottonificio di Comigliano Ligure (incorporate), tutte possedute integralmente da ARTE.

Non vi sono stati scostamenti nei dati riguardanti i prestiti infruttiferi alle Società, mentre i debiti per prestiti sono rientrati con la corresponsione degli utili avvenuta nel dicembre 2013.

- Per prestiti (non fruttiferi):

Nome Società	Situazione 1/01/2013	Movimenti 2013	Situazione 31/12/2013
Pietrestrette S.r.l.	623.864		623.864
Nuova Dalmazia S.r.l.	1.806.592		1.806.592
Totale	2.430.456		2.430.456

- Per lavori eseguiti per conto delle Società:

Nome Società	Situazione 1/01/2013	Movimenti 2013	Situazione 31/12/2013
Nuova Dalmazia S.r.l.	10.964	0	10.964
Pietrestrette S.r.l.	1.897.613	+114.034	2.011.648
Totali	1.908.576		2.022.612

1.4 Aspetti fiscali e tributari

1.4.1 IMU

Nell'anno 2013 l'onere per l'Imposta Municipale Unica si è notevolmente ridotto per effetto dei contenuti del D.L. 54 del 21.5.2013, che sospendeva l'applicazione dell'imposta sulle unità immobiliari adibite a prima abitazione per il versamento in acconto, e successivamente del D.L.133 del 30/11/2013 che rendeva definitivo il provvedimento di esenzione.

L'Azienda ha visto così calare in misura sensibile il numero di unità immobiliari colpite dall'Imposta, da 8.289 a 2.543 (- 70%) con una conseguente riduzione di spesa, € 1.142.022 invece di 1.940.076 (- 41,13%).

I provvedimenti sopra citati non hanno influito sull'Imposta assolta sul patrimonio cartolarizzato, in quanto nello stesso non sono compresi immobili abitativi regolarmente locati.

Sugli immobili provenienti dalle ASL e dagli Enti Pubblici Regionali nell'anno 2013 è stata liquidata e pagata IMU per € 64.736 (+5,2 rispetto al 2012).

1.4.2 IRES – IRAP

Nel corso del 2013 A.R.T.E. ha inoltre versato i seguenti importi per imposte sul reddito:

- ▲ euro 484.873 per IRES;
- ▲ euro 358.537 per IRAP.

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	2012	2013
Indici desumibili dal conto economico	Liquidià corrente	Liquidià corrente 0,29
	Liquidià corrente senza il debito per operazione di acquisto patrimonio L.R. 22/10	Liquidià corrente senza il debito per operazione di acquisto patrimonio L.R. 22/10 1,06
	Indice di indebitamento	Indice di indebitamento 1,00
	Redditività operativa	Redditività operativa -0,29
	Grado di indebitamento, redditività operativa, redditività globale, grado di sopportabilità degli oneri finanziari	Senza accantonamento al f.do manutenzione L.R. 22/10 0,07
	Redditività globale	Redditività globale 0,13
	Grado di sopportabilità oneri finanziari	Grado di sopportabilità oneri finanziari 7,39
	M.O.L.	M.O.L. 0,67
		Senza accantonamento al f.do manutenzione L.R. 22/10 5,12

La tabella evidenzia una sostanziale tenuta degli indici di natura patrimoniale (indebitamento, liquidità), se calcolati senza il computo dei debiti legati alla procedura di acquisto del patrimonio L.R. n. 22/10. In caso contrario l'indice di liquidità ha un netto peggioramento, calando allo 0,29%.

Gli indici di natura economica hanno invece subito un netto peggioramento, anche se nel calcolo non si computano i dati legati all'operazione di acquisto del patrimonio L.R. n. 22/10. Sostanzialmente invariato il grado di sopportabilità degli oneri finanziari, mentre la redditività globale migliora rispetto al 2012 anche se resta al di sotto dei livelli di riferimento.

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, l'azienda si è conformata 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 2012 era quantificabile in circa 4.267 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 1.591 mila circa risultavano, invece, destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 1.616 mila circa risultavano riservati al finanziamento di interventi di ERP; infine, euro 273 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 128 mila euro, sia l'accantonamento dello 0,50% del valore locativo degli alloggi costruiti con il contributo dello Stato e di quelli "ex Stato" (per complessivi 445 mila euro circa).

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 131 mila euro circa: in particolare, le restituzioni in atto sono quelle 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, all'intervento di recupero di n. 22 alloggi in Via delle Fabbriche 23 a Voltri ed, infine, all'intervento di recupero di Piazza Valoria 1.

Le somme che complessivamente affluiscono al Fondo nell'anno in esame risultano, pertanto, pari a circa 706 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 61 mila euro: di conseguenza, l'accantonamento netto risulta di 644 mila euro circa. Le disponibilità del Fondo a fine esercizio, ammontanti a circa 4.912 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 2.236 mila circa sono destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 1.616 mila circa rimangono riservati al finanziamento di interventi di ERP ed, infine, in linea con le disposizioni introdotte dalla DGR n. 1652/11, euro 273 mila circa risultano destinati alla cosiddetta "morosità incolpevole".

Complessivamente, dunque, gli importi riservati alla copertura della morosità, con riferimento sia a quella inesigibile che a quella "incolpevole", risultano pari a 3.295 mila euro circa.

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

Come già accaduto per il 2012, 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, quello contratto con il Banco di Napoli di capitale originario pari ad euro 723.039,66.
- B. Mutui a carico dell'Azienda per nuove acquisizioni ed interventi, contratti con Istituti di Credito.
Tale categoria comprende un mutuo, di capitale originario pari ad € 198.319,45, contratto con Intesa S. Paolo per l'acquisto di n. 3 locali commerciali in Via Paglia, dove il debito residuo al 31/12/2013 ammonta a 19.139,02 euro. Tale mutuo andrà in scadenza il 31/12/2014.
- C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per nuove acquisizioni ed interventi dal capitale originario complessivo di € 8.745.942,15.
Le scadenze sono comprese tra il 31/12/2017 e il 31/12/2023. Il debito residuo al 31/12/2013 risulta pari a 4.006.011,82 euro.
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 riconosca ad A.R.T.E. GENOVA un contributo in c/interessi sulla quota non erogata, somma pari ad euro 547,86.
- D. Mutuo per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE.
Il capitale originario del finanziamento in esame, contratto con la Cassa DDPP e con scadenza del relativo piano di ammortamento fissata per il 31 dicembre 2019, ammonta ad € 464.811,21. Il debito residuo al 31/12/2013 risulta pari a 185.837,78 euro.
- E. Mutui per il finanziamento di parte dell'operazione d'acquisto dell'ex Manifattura Tabacchi.
Trattasi di due mutui 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 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.

- Il debito residuo dei due mutui sopraccitati risulta al 31/12/2013 rispettivamente pari ad euro 1.908.654,91 ed euro 2.078.738,98.
- F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di rifunzionalizzazione dell'edificio sito in località Morego destinato a sede dell'IIT: debito residuo al 31/12/2013 pari ad euro 1.195.690,71.
Tale mutuo, di capitale originario pari ad € 3.000.000,00 contratto con la banca CARIGE, andrà in scadenza il 30/06/2017.
- 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 semestrale del 2,087% ed il secondo di importo complessivo pari a 2 milioni di euro ad un tasso variabile che prevede uno spread dell'0,109%.
La scadenza di tali mutui avverrà il 31/12/2026.
Il debito residuo dei due mutui sopraccitati risulta al 31/12/2013 rispettivamente pari ad euro 3.694.876,74 ed euro 1.300.000,00.

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 31/12/2013 è pari ad euro 62.940,65.

Anche in questo caso sussistono mutui che non sono stati interamente erogati e la Cassa Depositi e Prestiti riconosce ad A.R.T.E. Genova un contributo in conto interessi su dette quote pari ad euro 291,94.

