



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

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO
ESERCIZIO 2014
(allegato "C")

NOTA INTEGRATIVA

NOTA INTEGRATIVA

Premessa.....	2
1. Bilancio d'esercizio.....	2
1.1 Stato Patrimoniale.....	2
1.2 Conto Economico.....	15
1.3 Rapporti con le Società controllate.....	18
1.4 Aspetti fiscali e tributari.....	19
1.4.1 IMU – TASI.....	19
1.4.2 IRES – IRAP	19
1.5 Principali indicatori di Bilancio desunti dalla Contabilità Economico - Patrimoniale	19
2. Gestione del fondo per gli interventi di ERP (D.G.R. n. 1652/11).....	20
3. Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei comuni della Provincia di Genova.....	21
4. Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.....	22
4.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.....	22
4.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 960/03. 23	

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;
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 2014 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 31/12/2014, 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	46.938
Acquisti 2014	13.326
Ammortamento 2014	-21.069
Consistenza finale	39.195
Variazione in %	-16,50%

Nel 2014 si è proceduto all'acquisto di un software anti-spam, un nuovo programma destinato all'attrezzatura in dotazione alla Struttura Patrimonio per effettuare rilievi topografici.

Inoltre l'Azienda si è dotata di un software per la redazione di piani di sicurezza e coordinamento dei cantieri.

La percentuale di ammortamento applicata è pari al 20%

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Materiali
Consistenza Iniziale	373.718.493
Consistenza finale	380.824.918
Variazione in %	1,90%

Il Mastro rappresenta la consistenza contabile dei beni immobili di proprietà.

Il valore degli stabili è passato da un saldo iniziale di Euro 343.571.047 ad uno finale di Euro 356.096.998, con un incremento del 3,65%.

Di seguito viene riportata l'evoluzione della consistenza del Patrimonio nel corso dell'anno 2014.

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

Valore Iniziale	343.571.047
Incremento per passaggio da lavori in corso di n. 3 interventi	11.054.485
Incremento per acquisto – permuta immobili	4.063.325
Rettifica contabile per conclusione permuta Villa De Mari	1.545.877
Incremento per patrimonializzazioni lavori	193.891
Saldo quota ammortamento anno 2014	-843.403
Quota stornata valore storico per cessioni permuta	-3.488.224
Valore Finale	356.096.998

In via preliminare si relaziona sulla rettifica contabile di Euro 1.545.877.

In chiusura di esercizio 2008 era stato fatturato alla A.U.S.L. 3 l'importo di Euro 1.545.877 oltre IVA per la cessione in permuta dell'immobile denominato Villa De' Mari, ancora in via di ristrutturazione e destinato a diventare un presidio della A.S.L. 3 in Genova Voltri.

Non avendo specificato le modalità di passaggio dell'immobile né tanto meno i tempi di chiusura dell'operazione, l'importo fatturato era stato inteso quale corrispettivo di cessione dell'immobile e contabilizzato in detrazione al valore del patrimonio ARTE invece di contabilizzarlo a debito vs l'acquirente. Solo nel settembre 2014, con la chiusura dell'operazione di permuta e con l'individuazione degli immobili da passare in proprietà ad ARTE, si è provveduto a rettificare la scrittura contabile del dicembre 2008.

Gli interventi conclusi nel corso del 2014 e iscritti al mastro stabili sono i seguenti:

- Salita Padre Umile 3 – 3A – 3B 5 – 32, valore di costruzione pari a Euro 6.312.740. Complesso composto da 32 alloggi e 1 magazzino;
- Salita Padre Umile 7 – valore di costruzione pari a Euro 1.678.531 – 8 alloggi ;
- Salita Del Boschetto 6; valore di costruzione di Euro 3.063.214 - 14 alloggi

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

- 34 alloggi con relative pertinenze in Via Berlioz (Genova Rivarolo) per una spesa complessiva patrimonializzata pari a Euro 3.540.445.

Inoltre nella già citata operazione di permuta di Villa De' Mari sono stati acquisiti i seguenti immobili:

- Passo Palestro civ. 3 int. 4 - valore di permuta Euro 201.000;
- Via San Tommaso D'Aquino 7 – valore di permuta Euro 171.880;
- Via Della Torrazza 35 – valore di permuta di Euro 150.000.

Sempre nell'operazione di Villa De' Mari è stata completata l'acquisizione del complesso immobiliare di Piazza Pastorino civ. 1 – 2 – 4 , già in parte di proprietà ARTE. La quota relativa, pari a Euro 513.868 è stata iscritta tra gli interventi costruttivi in corso in quanto oggetto di un intervento di ristrutturazione.

Allo stesso modo, anche l'acquisto di alcune aree adiacenti l'edificio di Vico Dragone 6, per un costo di Euro 40.148, e l'acquisto dell'u.i. di Via Gavino 9/3 nell' "ex Saliera di Campomorone", per un costo di Euro 74.009, sono stati iscritti anch'essi tra gli interventi costruttivi in corso in quanto trattasi di acquisizioni funzionali alla realizzazione di interventi tecnici.

Le alienazioni del patrimonio immobiliare aziendale nel corso del 2014 hanno portato alla cessione di 60 unità immobiliari.

Nello specifico sono state alienate:

- 11 unità immobiliari di libero mercato (patrimonio non vincolato) che hanno comportato uno storno del valore storico pari a Euro 1.463.952 al lordo della quota ammortizzata di Euro 3.343.
- 4 unità immobiliari facenti parte del patrimonio storico Aziendale di ERP per un valore storico di Euro 163.000
- 45 unità immobiliari facenti parte del patrimonio ERP costruito con contributo dello Stato, cedute con le procedure ed i vincoli della L.R. 10/2004 sia in forma rateale che in contanti, che hanno comportato uno storno di valore storico pari a Euro 1.861.272

Inoltre nell'anno 2014 si sono ultimate le procedure di cessione di 14 aree che hanno portato alla contabilizzazione di plusvalenze per un importo di Euro 459.551.

La situazione degli interventi in corso di realizzazione al 31/12/2014, depurata dai passaggi a stabili dei tre complessi immobiliari sopra citati, ha un valore pari a Euro 17.845.581. I principali immobili in costruzione sono i seguenti:

- Via Sertoli 9 – 53 unità immobiliari portate a termine nel corso del corrente anno iscritte a bilancio per un valore di Euro 3.165.646
- Piazza Ospedale Pastorino – ristrutturazione dell'ex complesso ospedaliero con futura destinazione abitativa, iscritto a bilancio per un valore di Euro 1.168.023
- Piazza Delle Vigne – ristrutturazione dell'immobile denominato Palazzo Grillo (quota di proprietà ARTE) iscritto a bilancio per un valore di Euro 1.088.068

Nel corso dell'anno 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 Euro 5.695 (Padre Umile 9-11).

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

DESCRIZIONE	AUTOMEZZI
Valore Iniziale	23.206
Acquisti anno 2014	-
Quota ammortamento anno 2014	-10.619
Valore Finale	12.587

Gli automezzi sono ammortizzati con un coefficiente di ammortamento del 25%.

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE INFORMATICHE
Valore Iniziale	19.788
Incremento per acquisti 2014	44.809
Quota ammortamento anno 2014	-11.633
Valore Finale	52.964

Nell'anno sono stati acquistati 70 P.C. oltre a diverse schede per espansione di memoria.
Le attrezzature informatiche sono ammortizzate con un coefficiente di ammortamento del 20%.

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE VARIE
Valore Iniziale	1.584
Quota ammortamento anno 2014	-1.183
Valore Finale	401

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

DESCRIZIONE	MOBILI E MACCHINE UFFICIO
Valore Iniziale	9.150
Incremento per acquisti 2014	10.434
Quota ammortamento anno 2014	-1.956
Valore Finale	17.628

Nel corso dell'anno sono state acquistate 3 postazioni di lavoro oltre a poltroncine e arredi di complemento per uffici.

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

Con riferimento all'applicazione del principio contabile OIC n. 9, l'azienda ritiene che non si ravvisino gli estremi per identificare l'esistenza di "durevoli perdite di valore" delle proprie immobilizzazioni.

Per quanto riguarda, infatti, le immobilizzazioni immateriali, la circostanza per la quale esse consistono in programmi software acquisiti in tempi recenti e ammortizzati con un coefficiente del 20% fa ragionevolmente ritenere che il loro valore contabile sia in linea col "valore equo".

Per quanto riguarda, invece, i terreni ed i fabbricati contabilizzati tra le immobilizzazioni materiali – sia quelli di libero mercato che quelli di edilizia sociale – la circostanza che il loro valore di iscrizione a bilancio risulta molto basso fa ragionevolmente ritenere che il loro valore contabile sia inferiore al valore equo, seppure in un frangente non positivo del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda, inoltre, gli automezzi, le attrezzature informatiche, le attrezzature varie ed i mobili e le macchine da ufficio, la circostanza per la quale trattasi di immobilizzazioni acquisite in tempi recenti ed ammortizzate con coefficienti variabili tra il 12% ed il 25% fa ragionevolmente ritenere che il loro valore contabile sia in linea col "valore equo".

Per quanto riguarda, infine, le immobilizzazioni in corso ed acconti, trattandosi dei costi sostenuti per interventi di nuova costruzione e recupero non ancora terminati, anche in questo caso è possibile affermare ragionevolmente che il loro valore contabile è inferiore al valore equo.

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Finanziarie
Consistenza Iniziale	5.370.304
Consistenza finale	4.668.105
Variazione in %	-13,08%

Al mastro in questione è rappresentato il valore delle quote relative alle Società partecipate dalla Azienda, sia in forma totalitaria sia in quota di minoranza.

Nel corso del 2014 si è provveduto a svalutare la quota di partecipazione nella Società Pietrestrette S.r.l., iscrivendo a bilancio il solo valore del Capitale Sociale con la conseguente iscrizione nel Conto economico di una posta negativa pari a Euro 692.779: il provvedimento si è reso necessario per il depauperamento del capitale della Pietrestrette, dovuto a continue perdite ed alla ormai acclarata incapacità di produrre reddito.

Pertanto, sempre nel corso del 2014, si era provveduto anche alla ricapitalizzazione della società per l'importo di Euro 41.942 allo scopo di coprire le perdite conseguite negli esercizi 2012-2013 e 2013-2014.

Il valore del Capitale Sociale, pari ad Euro 20.400, è più vicino ad una reale valutazione redatta in base ai valori di bilancio della Società.

Le altre due Società partecipate in forma totalitaria, la Nuova Dalmazia S.r.l. e la S.C.Liguria S.r.l. in liquidazione, mantengono la loro iniziale valutazione.

Nella seguente tabella vengono riportati le situazioni delle tre Società partecipate in forma totalitaria, con riferimento all'ultimo bilancio approvato, per Nuova Dalmazia e S.C. Liguria al 31/12/2014, per Pietrestrette al 31/03/2014.

Denominazione	Sede	Cap. Sociale	Patrimonio netto	Utile (perdita)	Quota partecipazione	Valore iscrizione
Nuova Dalmazia	Genova	303.000	3.833.801	353	100%	4.610.408
Pietrestrette	Genova	20.400	- 6.934	-27.610	100%	20.400
S.C.Liguria in liquidazione	Genova	10.000	+54.650	-5.350	100%	10.000

Oltre alle sopra menzionate partecipazioni in forma totalitaria, sono iscritte a bilancio due quote relative a partecipazioni di minoranza e più precisamente:

- Società Consortile ex DATASIEL: la partecipazione è stata iscritta nel 2014 per un valore di Euro 264.
- I.R.E. s.p.a. per un valore di euro 27.033: a proposito della partecipazione in I.R.E. s.p.a., si evidenzia che nel 2014 è stato necessario recepire in bilancio l'intervenuta fusione tra le società A.R.E. Liguria s.p.a., ARRED s.p.a e Infrastrutture Liguria s.r.l. mediante la costituzione di una nuova società denominata I.R.E. s.p.a., con una conseguente ulteriore rettifica negativa di valore delle attività finanziarie a carico del Conto economico di Euro 51.626, pari alla differenza tra il valore della partecipazione che l'azienda deteneva in ARRED s.p.a. (Euro 78.659) ed il valore della nuova partecipazione in I.R.E. s.p.a. (Euro 27.033).

Pertanto, le rettifiche negative di valore delle attività finanziarie a carico del Conto economico, considerando quella generata dalla partecipazione in Pietrestrette S.r.l. (Euro 692.779) e quella

generata dalla partecipazione in I.R.E. s.p.a. (Euro 51.626), ammontano complessivamente ad Euro 744.405.

Ai sensi di quanto disposto dal punto 22 bis) dell'art. 2427 del C.C. di seguito si riporta il prospetto riguardante le operazioni realizzate con le parti correlate:

SOCIETA'	VALORE AL 31/12/2014		VALORE AL 31/12/2013		Voci di bilancio	Motivazioni economiche
PIETRESTRETTE SRL		% crediti		% crediti		
Fatture emesse per prestazioni	€ 4.896.614	11,17%	€ 2.011.648	5,26%	Crediti verso società controllate per lavori	Compensativi e compensi per lavori S. Frulluoso di Camogli
Crediti per finanziamento Soci	€ 581.923	1,32%	€ 623.864	1,63%	Crediti verso Società controllate	Finanziamenti infruttiferi alla Società

SOCIETA'	VALORE AL 31/12/2014		VALORE AL 31/12/2013		Voci di bilancio	Motivazioni economiche
NUOVA DALMAZIA S r l		% crediti		% crediti		
Fatture emesse per prestazioni	€ 24.271	0,06%	€ 10.964	0,03%	Crediti verso società controllate per lavori	Compensi ARTE per prestazioni cantiere Piazza Vigne 4
Crediti per finanziamento Soci	€ 1.175.393	2,68%	€ 1.806.592	4,72%	Crediti verso Società controllate	Finanziamenti infruttiferi alla Società

Di seguito un breve cenno all'attività delle Società nel corso del 2014.

Nuova Dalmazia: nel corso del 2014 è continuata l'attività di ristrutturazione di Palazzo Grillo, parte importante del patrimonio immobiliare della Società. A fine anno i lavori hanno raggiunto il 94% del preventivato, con una patrimonializzazione di oltre 1.200.000 Euro.

Attualmente è in fase di stesura da parte degli Uffici di ARTE il bando per l'assegnazione degli immobili ricavati dalla ristrutturazione, destinati ad uso ricettivo – alberghiero ed espositivo.

Pietrestrette: nel corso del 2014 è stata concesso in locazione l'immobile denominato Locanda all'Ente Parco di Portofino, per un importo di Euro 7.200 annui.

E' stato anche raddoppiato il canone relativo all'altro immobile direttamente gestito dalla Società, il locale affittato al Ristorante La Cantina, che oggi garantisce un reddito di Euro 7.100 annui.

Purtroppo anche la messa a reddito di nuovi cespiti e l'aumentata redditività di quelli già in precedenza locati è vanificata da continue spese dovute alla difesa legale della Società. Nel corso dell'ultimo esercizio i costi ascrivibili a attività legale sono ammontati a Euro 13.700.

Anche nel corso dell'esercizio successivo, quello chiuso al 31 marzo 2015 ed il cui bilancio è in via di approvazione, le spese per difese legali sono proseguite ed aumentate di importo, raggiungendo l'importo di oltre 39.000 Euro, cifra che il bilancio della Società non può assolutamente sostenere.

Il verificarsi continuo di questi eventi, che determinano il perdurare di Bilanci chiusi con perdite anche rilevanti, ha fatto maturare la consapevolezza che il valore da attribuire alla partecipazione, pur in presenza di un buon valore del patrimonio immobiliare, non poteva continuare ad essere espressa ai valori iniziali ma doveva essere adeguata a quanto la stessa rappresenta ad oggi.

S.C.Liguria in liquidazione: nel corso dell'anno 2014 la Società ha chiuso ogni contenzioso derivante dalla passata attività di Cartolarizzazione e chiusa la pendenza con il Comune di Camogli per una cartella ICI relativa all'anno 2007. Tramite gli Uffici di ARTE continua il recupero dei crediti derivante dalla passata gestione del patrimonio delle A.S.L. Liguri conferiti per la cartolarizzazione, attività che proseguirà anche successivamente alla chiusura definitiva della S.C. Liguria che è prevista nel secondo semestre del 2015.

Nel febbraio del 2015 è stata presentata la richiesta di rimborso IVA per l'importo di Euro 800.000.

DESCRIZIONE	RIMANENZE
Consistenza Iniziale	112.944.559
Consistenza finale	112.613.123
Variazione in %	-0,29%

E' qui rappresentato il valore degli immobili merce, destinati alla vendita, sia quelli provenienti da investimenti immobiliari eseguiti dall'Azienda sia quelli acquistati nell'ambito della seconda operazione di cartolarizzazione che ha coinvolto in maniera diretta ARTE.

I valori sono così ripartiti:

- Rimanenze immobili ex Manifattura Tabacchi, consistenti in
 - 15 alloggi compresi di box pertinenziale (mq commerciali 1.599,00 + 283,28);
 - 8 locali commerciali (mq 1.101);
 - 9 posti auto (mq 109,09)
 - 9 box (mq 302,16).

per un valore complessivo di Euro 3.694.205

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

per un valore complessivo di Euro 665.557.

La restante parte del valore espresso dal Mastro è rappresentata dagli immobili acquisiti ai sensi della L.R. 22 / 2010, valutati Euro 108.253.361. Il valore di questa posta non ha subito variazioni nel corso del 2014.

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	38.262.038
Consistenza finale	43.853.917
Variazione in %	14,61%

Sono qui rappresentate 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 819.402, Sono qui espressi i saldi a credito dei c/c postali e bancari diversi (Euro 499.088), il saldo della cassa interna che al 31/12/2014, tra contanti e assegni, ammontava a Euro 315.601 oltre al saldo di diverse carte pre pagate ammontanti a Euro 4.713. Il conto di tesoreria presso Banca CARIGE per il secondo anno chiude in negativo ed è rappresentato tra le passività.
- 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 2.010.892 (+2,38% rispetto al 2013)
- I crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, passano da un ammontare iniziale di Euro 9.472.795 ad una consistenza finale di Euro 11.250.901 (+ 18,77%).
- Le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi passano da una consistenza iniziale di euro 9.020.659 ad una finale di euro 9.950.086 (+10,30,%).
- I crediti verso assegnatari, derivanti dall'anticipazione di pagamenti effettuati per quote di amministrazione non onorate dai diretti obbligati passano da un valore iniziale di Euro 1.197.129 ad uno finale di € 1.277.849 (+6,74%).

- Crediti verso terzi per attività tecnica presentano una consistenza finale pari a Euro 5.410.778, con un incremento di oltre il 26,10% 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 una riclassificazione parziale dei crediti, non comprendente le attività liquide:

Voci di Bilancio	Consistenza 31.12.2014
1 - Crediti da gestione patrimonio proprio	11.250.901
2 - Crediti da gestione patrimonio di terzi	9.950.086
3 - Crediti vs Imprese controllate	6.680.200
4 - Crediti vs Comuni e altri enti territoriali	3.509.078
5 - Crediti vs lo Stato per lavori	2.515.016
6 - Crediti da attività manutenzione e costruzione	5.410.778
7 - Crediti vs dipendenti	72.705
8 - Crediti vs cessionari e acquirenti alloggi	1.525.630
9 - Altri	2.120.121
Totale	43.034.515

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 Euro 975.061; quelli scadenti entro il 2015 ammontano ad euro 544.623 .

Sempre al punto 8 sono rappresentate le somme anticipate da ARTE per acquisto di immobili in operazioni non ancora formalizzate (versamenti in acconto) per Euro 550.569.

Riportiamo qui di seguito una analisi sintetica riferita alla evoluzione delle attività liquide dell'Azienda nel corso del 2014:

Voci	1/1/14	Variazioni	31/12/14
C/c postali e bancari attivi	371.267,00	+ 127.821,00	499.088,00
Cassa	7.199,00	+ 308.402,00	315.601,00
Saldo carte di credito	5.559,00	- 846,00	4.713,00
TOTALE	384.025,00	+ 435.377,00	819.402,00

DESCRIZIONE	Altri Crediti
Consistenza Iniziale	169.520
Consistenza finale	171.444
Variazione in %	1,13%

La posta di attivo rappresenta il credito per imposte pari a euro 159.420
Sono inoltre presenti nel mastro ratei attivi per euro 12.023.

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

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva
Consistenza Iniziale	10.742.276
Consistenza finale	10.921.696
Variazione in %	1,67%

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	6.849.349
Consistenza finale	9.452.811
Variazione in %	38,01%

L'importo rappresenta il totale delle fatture ricevute al 31/12/2014 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	129.463.121
Consistenza finale	134.371.295
Variazione in %	+3,79%

Qui di seguito si fornisce un dettaglio dei Debiti.

- Verso Banca CARIGE per esposizione di cassa al 31/12/2014 Euro 1.800.440 (- 24,95%)
- verso personale dipendente e Amministratore Unico: Euro 1.819.172 (-13,23%)
- verso l'Erario: Euro 496.701 per sola I.V.A.;
- verso acquirenti immobili: Euro 757.362 relativi agli acconti incassati su vendite non formalizzate nel corso dell'anno 2014;
- verso Comuni per gestione patrimonio: Euro 4.439.751 (+10,49%) che rappresentano il credito 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 5.504.801 (+8,83%): ai sensi del punto 6) dell'art. 2427 C.C., si precisa che trattasi di debiti derivanti dalla contrazione di mutui, dettagliati nell'allegato n. 7 al presente documento, i quali risultano assistiti da garanzie ipotecarie iscritte sugli immobili di proprietà dell'azienda, come riportato nell'apposita sezione dell'allegato n. 1;
- debiti vs Istituti di Credito per attuazione L.R. 22/2010 pari a Euro 111.246.509. (+4,39%); trattasi dell'ammontare delle aperture di credito presso Banca Carige per sostenere l'acquisto del patrimonio delle ex ASL Liguri: ai sensi del punto 6) dell'art. 2427 C.C., si precisa che trattasi di debiti assistiti da garanzie ipotecarie iscritte sugli immobili di proprietà dell'azienda, come riportato nell'apposita sezione dell'allegato n. 1.
- Verso Enti Previdenziali e Assistenziali Euro 756.444 (+ 295,31%); l'incremento è dovuto per l'iscrizione della posta a debito verso l'INPS, pari a Euro 579.393 relativi a contributi arretrati di

maternità e malattia del personale dipendente, debito acclarato da Sentenza della Cassazione del febbraio 2014.

- Fondo Manutenzione patrimonio L.R. 22/2010 EURO 1.039.404 (- 24,57%)
- altre voci sono rappresentate dai Debiti Diversi, per Euro 6.510.710.

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	27.071.971
Consistenza finale	26.749.929
Variazione in %	-1,19%

Vi sono rappresentati i debiti a lunga scadenza, quali le rate di mutuo in scadenza oltre i cinque anni (Euro 10.223.201) che – come riportato sopra - risultano assistiti da garanzie ipotecarie iscritte sugli immobili di proprietà dell'azienda, come riportato nell'apposita sezione dell'allegato n. 1.

Vi sono, inoltre, i depositi cauzionali versati dall'utenza (Euro 2.166.524), oltre all'ammontare della contabilizzazione a bilancio di spese deliberate ma non ancora liquidate per un ammontare di Euro 11.578.615.

Tra queste ultime poste a debito nel corso del 2014 sono state cancellate parte di quelle derivanti dalla contabilizzazione di quote di manutenzione ordinaria per un importo pari a Euro 798.649.

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	9.452.811	
Vs Comuni per gestione patrimoni	4.439.751	
Vs personale dipendente	1.819.172	
Vs istituti di previdenza e sicurezza	756.444	
Per Imposte e Tasse	496.701	
Vs enti mutuanti per rate a breve	1.886.480	
Cessionari c/anticipi	757.362	
Vs assegnatari per f.do di sostegno economico all'utenza	272.648	
Manutenzione Patrimonio L.R. 22/10	1.039.404	
Per attuazione capo III L.R. 22/10	111.246.509	
Verso il Cassiere per anticipazioni	1.800.440	133.967.722
Debiti oltre 12 mesi		
Vs enti mutuanti per rate a	13.841.522	

medio e lungo termine (1)		
Per impegni assunti anni precedenti	11.578.615	
Vs assegnatari per depositi cauzionali	2.166.524	
Vs CER per finanziamenti	2.508.941	
Diversi	6.510.710	36.606.313
Totale debiti a bilancio		170.574.035

(1) Di cui euro 7.197.590 oltre i 5 anni.

I fondi di seguito indicati al 31/12/2014 sono così composti:

Descrizione	Al 31/12/2013	Al 31/12/2014	Variazione
Fondo T.F.R.	1.112.766	1.115.558	+0,25%
Fondo rischi su crediti	539.946	575.981	+6,67%
Fondo accantonamento plusv.	600.127	447.698	-25,40%
Altri fondi	753.797	753.797	0
	3.006.636	2.893.034	-3,78%

Le movimentazioni riguardano gli accantonamenti ai relativi fondi eseguiti a bilancio 2014.

DESCRIZIONE	Al 1/1/2014	Decremento	Incremento	Al 31/12/2014
Fondo T.F.R.	1.112.766	309.302	312.094	1.115.558
Fondo rischi su crediti	539.946	19.727	55.762	575.981
Fondo accantonamento plusv.	600.127	152.429	0	447.698
Altri fondi	753.797	0	0	753.797
	3.006.636	481.458	367.856	2.893.034

Il Fondo rischi su crediti è stato incrementato della sola quota fiscalmente ammessa, 0,50%. Ulteriori disponibilità per svalutazione dei crediti sono rappresentate dai fondi ERP (oltre 3 milioni di euro) di cui si parla nel dettaglio al punto 3 del Conto Economico.

Il Patrimonio Netto al 31/12/2014 risulta così costituito:

Descrizione	Al 31/12/2013	Al 31/12/2014	Variazione
Dotazione originaria	142.582	142.582	-
Risultato d'esercizio	446.171	-1.661.980	-472,50%
Riserve	36.956.520	37.402.691	1,21%
Fondi dotazione CER - L. 560/93 - L.R. 10/04 -	315.833.226	321.898.644	+1,92%
	353.378.499	357.781.937	1,25%

Ai sensi di quanto prescritto dal punto 4) dell'art. 2427 del C.C., con riferimento alle movimentazioni del patrimonio netto si riporta la seguente tabella:

MOVIMENTAZIONI PATRIMONIO NETTO	Voci				Totale
	Dotazione originaria	Risultato d'esercizio	Riserva ordinaria	Altre riserve	
Situazione al 1/1/13	€ 142.582	€ 74.699	€ 36.881.821	€ 311.490.886	€ 348.589.988
Destinazione utile		-€ 74.699	€ 74.699		€ 0
Utilizzo F.di vendite				-€ 753.630	-€ 753.630
Contributi in c/capitale per interventi				€ 5.095.970	€ 5.095.970
Risultato d'esercizio		€ 446.171			€ 446.171
Situazione al 31/12/13	€ 142.582	€ 446.171	€ 36.956.520	€ 315.833.226	€ 353.378.499
Destinazione utile		-€ 446.171	€ 446.171		€ 0
Utilizzo F.di vendite				-€ 813.137	-€ 813.137
Contributi in c/capitale per interventi				€ 6.878.554	€ 6.878.554
Risultato d'esercizio		-€ 1.661.980			-€ 1.661.980
Situazione al 31/12/14	€ 142.582	-€ 1.661.980	€ 37.402.691	€ 321.898.644	€ 357.781.937

Ai sensi di quanto prescritto dal punto 7 bis) dell'art. 2427 del C.C., con riferimento all'origine, all'utilizzabilità, alla distribuibilità ed all'utilizzazione effettuata in precedenti esercizi del patrimonio netto si riporta la seguente tabella:

ORIGINE E NATURA PATRIMONIO NETTO	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Quota non disponibile	Utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti	
					copertura perdite	altro
Capitale						
- Fondo di dotazione	€ 142.582	NO	€ 0	€ 142.582		
Riserve di capitale						
- Fondo manutenzione stabili	€ 1.593.074	SI	€ 1.593.074	€ 0		
- Contributi da Stato e Regione	€ 283.630.785	NO	€ 0	€ 283.630.785		
- Contributi L.R. 10/04 (fondi vendite)	€ 36.874.775	NO	€ 0	€ 36.874.775		
Riserve di utili						
Riserva ordinaria (al lordo della perdita)	€ 37.402.691	SI	€ 37.402.691	€ 0		
Totale al 31/12/14	€ 359.443.817		€ 38.995.765	€ 320.448.152		

Il Bilancio al 31/12/2014 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 2014, con le motivazioni delle variazioni intervenute nell'esercizio, con la precisazione – resa ai fini di quanto prescritto dal punto 9) dell'art. 2427 del C.C – che non esistono altri impegni diversi da quelli rappresentati nei conti d'ordine la cui conoscenza sia utile a valutare la situazione patrimoniale e finanziaria dell'azienda.

DESCRIZIONE	Saldo 1/1/2013	Incremento- decremento	Saldo 31/12/2014
Gestione fondi di terzi per lavori	3.847.744	-823.663	3.024.081
Rientro fondi edilizia sovvenzionata	3.433.641		3.433.641
Gestione fondi cartolarizzazione Capo IV L.R. 2/06	1.385.646	-301.311	1.084.335
Cauzioni	44.962		44.962
Effetti in portafoglio	291.521	-101.798	189.723
Recupero danno erariale	1.084.467	-1.735	1.082.732
Totali	10.087.981	-1.228.506	8.859.475

- Gestione fondi di Terzi per lavori: rappresenta l'ammontare dei fondi destinati ad interventi su patrimonio di civica proprietà per conto di diversi Comuni della Provincia. Il decremento è dovuto essenzialmente ad utilizzo di fondi del Comune di Genova.
- Gestione fondi cartolarizzazione Capo IV L.R. 2/06; si tratta del residuo prezzo differito realizzato con la vendita del patrimonio cartolarizzato nel corso dell'anno 2008, utilizzato in base a specifiche D.G.R.

Le movimentazioni in uscita nel corso del 2014 sono state a beneficio di:

- Az. Ospedaliera San Martino per euro 15.000
- Comune di Genova per euro 11.845
- ARTE Genova per euro 61.000
- Comune di Serra Riccò per euro 142.800
- Comune di Albisola Sup. per euro 26.400
- Società S.C. Liguria per euro 50.000

In entrata il fondo è stato movimentato unicamente con la capitalizzazione degli interessi trimestrali per totali euro 5.734.

- Effetti in portafoglio: l'importo rappresenta il valore nominale al 31/12/2014 delle cambiali sottoscritte da assegnatari morosi per il recupero di quote arretrati di canoni e spese. L'importo è destinato ad esaurirsi in quanto dall'anno 2013 non vengono più emessi titoli per il recupero delle quote arretrate.

1.2 Conto Economico

Il conto economico al 31/12/2014 presenta una perdita di esercizio di Euro 1.661.980.

In relazione alle motivazioni che hanno determinato il saldo sopra evidenziato e facendo riferimento all'ultimo Aggiornamento di bilancio, è necessario osservare quanto segue.

Il Risultato operativo risulta in diminuzione di Euro 899.502 a causa di un decremento del valore della produzione di Euro 587.612 cui è corrisposto un incremento dei costi della produzione di Euro 311.890: trascurando le variazioni che hanno riguardato le plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili di ERP (categoria A.5.1), in quanto non incidenti sul risultato essendo destinate all'accantonamento alla categoria A.14.1, la differenza che ha inciso maggiormente sul fronte dei ricavi è quella negativa registrata alla voce A.5.2 riguardante le plusvalenze derivanti dall'alienazione di cespiti non soggetti a vincoli di destinazione (- 611.684 Euro) da mettere in relazione con l'attuale congiuntura del mercato immobiliare che non ha permesso all'azienda di raggiungere gli obiettivi di vendita fissati in sede previsionale. Peraltro, tale variazione risulta parzialmente compensata da quelle di segno positivo registrate alla categoria dei ricavi della gestione immobiliare (+ 137.866 Euro), alla categoria dei ricavi derivanti dall'attività tecnica (+ 162.229 Euro) ed, infine, a quella dei ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto terzi (+ 107.001 Euro).

Sul fronte dei costi della produzione, invece, la variazione più significativa è consistita nell'aumento dei costi della gestione immobiliare (+ 1.103.981 Euro) da mettere in relazione all'incremento di alcune voci di spesa relative alla gestione degli alloggi in condominio, alla manutenzione degli immobili di ERP ed al riscaldamento. Anche in questo caso, tale variazione è risultata parzialmente compensata dalle economie registrate nei costi per servizi dell'attività tecnica (B.7.3), in diminuzione di 115.741 Euro, e nei costi del personale (B.9), in diminuzione di 231.066 Euro.

Il saldo della gestione finanziaria ha registrato un aumento del proprio risultato negativo di 1.019.735 Euro, sul quale hanno influito in maniera determinante gli incrementi registrati alle voci relative agli oneri finanziari derivanti dalle aperture di credito contratte per il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10: tali incrementi sono ascrivibili al fatto che in sede di Aggiornamento di bilancio era stata prevista una rinegoziazione retroattiva delle condizioni economiche di concessione del credito a far data dal 1° gennaio 2014, secondo quanto richiesto dall'azienda con propria nota di prot. n. 7606 del 2/10/14, mentre Banca Carige ha accordato nuove condizioni (4% di spread e 0,10% di commissione trimestrale contro il 6% di spread e lo 0,20% di commissione trimestrale applicati durante i primi undici mesi dell'anno) solo a far data dal 1° dicembre.

Altra variazione che ha inciso significativamente sul risultato dell'esercizio è quella di segno negativo ammontante a 744.405 Euro registrata alla categoria delle rettifiche di valore di attività finanziarie dovuta alla necessità, non contemplata in sede previsionale, di svalutare il valore della partecipazione nella società Pietrestrette s.r.l. di Euro 692.779; inoltre, nell'esercizio in esame è risultato necessario anche recepire in bilancio l'intervenuta fusione tra le società A.R.E. Liguria s.p.a., ARRED s.p.a e Infrastrutture Liguria s.r.l. mediante la costituzione di una nuova società denominata I.R.E. s.p.a., con una conseguente ulteriore rettifica negativa di valore delle attività finanziarie a carico del Conto economico di Euro 51.626, pari alla differenza tra il valore della partecipazione che l'azienda deteneva in ARRED s.p.a. (Euro 78.659) ed il valore della nuova partecipazione in I.R.E. s.p.a. (Euro 27.033).

La gestione straordinaria, al contrario, ha influito positivamente sul risultato finale registrando un incremento di 945.768 Euro del proprio saldo da mettere in relazione, in massima parte, all'eliminazione di debiti verso alcuni fornitori dell'azienda che costituivano duplicazioni di partite, nonché all'eliminazione di alcune poste passive consistenti nell'accantonamento dei costi di

manutenzione ordinaria delle gestioni comunali che, a seguito del cambiamento dell'impostazione contabile delle medesime gestioni comunali, sono rimaste inutilizzate dal lontano esercizio 2003. Pertanto, il reddito d'esercizio è diminuito di 1.717.873, passando da un utile di 55.893 ad una perdita di 1.661.980, alla quale l'azienda ritiene di far fronte mediante l'utilizzo della Riserva ordinaria che al 31/12/14 ammonta ad oltre 37 milioni di euro.

I Ricavi della Produzione sono pari a Euro 26.658.463, derivanti dalle seguenti poste di reddito, con l'indicazione delle variazioni percentuali rispetto all'esercizio precedente:

Proventi vendite	Euro	535.730	(+ 1523,42%)
Proventi dalla gestione immobiliare	Euro	18.830.728	(-2,13%)
Ricavi da interventi capitalizzati	Euro	1.042.379	(+29,80)
Variazioni rimanenze	Euro	- 331.436	(+ 2141%)
Variazione lavori su ordinazione	Euro	206.317	(+25,54%)
Plusvalenze da alienazioni ERP	Euro	1.919.381	(-20,85%)
Plusvalenze da alienazione imm. div	Euro	2.554.572	(+101,22%)
Altri proventi	Euro	1.841.978	(+449,61%)

I costi della Produzione sono pari a Euro 23.981.560 sono così composti:

Spese servizi generali	Euro	1.096.675	(-8,27%)
Servizi gestione immobiliare	Euro	9.987.591	(- 4,05%)
Servizi attività tecnica	Euro	380.235	(+1,97%)
Godimento beni di terzi	Euro	48.926	(+2,68%)
Personale	Euro	6.050.759	(+0,17%)
Ammortamenti e svalutazioni	Euro	960.578	(+0,05%)
Accantonamenti per rischi	Euro	55.763	(+18,97%)
Altri accantonamenti	Euro	0,00	(- 100,00%)
Accantonamenti Fondi ERP	Euro	2.560.454	(-7,93%)
Altri oneri di gestione	Euro	2.840.579	(+30,99%)

La differenza tra il Valore della Produzione e i Costi della Produzione rappresenta un risultato positivo di Euro 2.676.903,

I componenti di costo e di reddito di natura finanziaria hanno inciso in maniera negativa, per effetto della contabilizzazione degli interessi e delle spese accessorie relative al patrimonio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. 22/10.

Si precisa a tale riguardo che nel corso dell'esercizio 2014 l'Azienda ha sostenuto i seguenti costi bancari sulle anticipazioni bancarie utilizzate per l'acquisto del patrimonio delle ASL Liguri:

- Interessi passivi per Euro 2.508.841
- Commissione per messa a disposizione fondi per Euro 779.406.

Di seguito una rappresentazione dei proventi e degli oneri di natura finanziaria, raggruppati per categorie omogenee:

Descrizione	Parziali	Totali
Proventi finanziari	0	
Interessi su c/c bancari e postali	2.228	
Altri	56.201	58.429
Interessi e oneri finanziari		
Spese su c/c bancari e postali	47.919	
Interessi passivi diversi	3.318.036	
Q.l. su mutui	512.353	-3.878.308
Saldo proventi e oneri finanziari		-3.819.879

Si è già accennato nella parte relativa alle partecipazioni societarie ai motivi che hanno portato all'iscrizione di una posta negativa di reddito pari a Euro 744.405.

Le poste di natura straordinaria hanno influito sul risultato di esercizio con un saldo positivo di Euro 1.104.773.

Si è provveduto ad eliminare debiti per Euro 911.545.

Di tale cifra Euro 112.896 sono relativi a fatture iscritte in contabilità di cui si è acclarato la prescrizione o l'inesistenza del debito. L'importo di Euro 798.649 è stato eliminato dai residui iscritti a bilancio tra gli impegni, più precisamente tra quelli dovuti per l'attività di manutenzione ordinaria del patrimonio.

Si tratta di importi iscritti oltre dieci anni orsono per i quali si è appurato l'inesistenza di ogni titolo di debito.

Le sopravvenienze attive, iscritte per un importo di Euro 763.175, hanno registrato un incremento di oltre il 43% rispetto all'esercizio precedente. Sono state iscritte una serie di poste di credito relative ad interventi e/o prestazioni già effettuate negli scorsi esercizi per i quali non era stata considerata la posta di ricavo conseguente.

Tra questi si ricordano i seguenti importi a carico del Comune di Genova:

- Euro 126.317 dovuti a costi sostenuti in Via B. Brea e per il quale si attende il rimborso;
- Euro 72.260 relativi a messa in sicurezza scarpata adiacente Via Fabbriche
- Euro 56.382 per lavori effettuati in Via Bertolotti sull'immobile di nostra proprietà per realizzazione stazione Polizia Municipale;
- Euro 93.750 per canoni maturati nel periodo aprile 2012 – dicembre 2013 sui locali di Via Sertoli 7 e liquidati Con Delibera Comunale nel dicembre 2014 e versati nel marzo 2015.

Inoltre, sempre tra le sopravvenienze attive, si è provveduto ad iscrivere un credito verso ARSEL Liguria di Euro 336.211 per i canoni di locazione degli immobili di Via S.Maria di Castello, 6 alloggi destinati a studenti fuori sede, per i quali dall'anno 2006 non è mai stato formalizzato il contratto di locazione.

Le sopravvenienze passive, iscritte a bilancio per un valore di euro 551.676, sono dovute per la quasi totalità alla iscrizione della posta a debito verso l'INPS di Euro 524.318 relativi a contributi arretrati di maternità e malattia del personale dipendente, debito acclarato da Sentenza della Cassazione del febbraio 2014.

Qui di seguito una rappresentazione sintetica del Proventi e degli Oneri di natura straordinaria:

Descrizione	Parziali	Totali
Eliminazione debiti	911.545	
Sopravvenienze diverse	763.176	
		1.674.721
Oneri straordinari		
Sopravvenienze passive	-551.676	
Spese condoni	-18.272	-569.948
Saldo proventi e oneri straordinari		+1.104.773

Il risultato prima delle imposte rappresenta un saldo negativo pari a Euro 782.608.

Le imposte incidono per un importo complessivo di Euro 879.372, portando il risultato d'esercizio finale ad un risultato negativo di Euro 1.661.980.

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)	139.169
Compenso Revisore Unico	8.806
Totale	147.975

(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, assunti a tempo determinato ed a tempo indeterminato, suddiviso per categorie:

Categoria	Situazione 1/1/2014	Situazione 31/12/2014
Dirigenti	5	5
Quadri	12	14
Impiegati	99	94
Totali	116	113

Ai fini di quanto prescritto dal punto 15) dell'art. 2427 del C.C. si riporta il numero medio dei dipendenti divisi per categoria:

- Impiegati: 95
- Quadri: 14
- Dirigenti: 5

1.3 Rapporti con le Società controllate

Di seguito viene rappresentata la situazione dei crediti verso le Società controllate.

- Per prestiti (non fruttiferi):

Nome Società	Situazione 1/01/2014	Movimenti 2014	Situazione 31/12/2014
Pietrestrette S.r.l.	623.864	- 41.942	581.923
Nuova Dalmazia S.r.l.	1.806.592	- 631.199	1.175.393
Totale	2.430.456	-673.141	1.757.316

➤ Per lavori eseguiti per conto delle Società:

Nome Società	Situazione 1/01/2014	Movimenti 2014	Situazione 31/12/2014
Nuova Dalmazia S.r.l.	10.964	+13.307	24.271
Pietrestrette S.r.l.	2.011.648	+2.886.966	4.898.614
Totali	2.022.612	+2.900.273	+4.922.885

1.4 Aspetti fiscali e tributari

1.4.1 IMU – TASI

Nell'anno 2014 l'onere per Imposte locali sul patrimonio immobiliare, IMU e TASI, è aumentato in maniera considerevole, vista la mancata reiterazione del provvedimento di esenzione sulle unità immobiliari assimilate ad abitazione principale.

L'Azienda ha assolto la TASI (Tassa sui servizi indivisibili) su tutti gli alloggi locati con contratto diverso da quelli di libero mercato, rientrando questi tra quelli definiti alloggi Sociali dal Decreto Del Ministero Infrastrutture del 22/4/2008 ed esclusi dalla Legge di Stabilità di fine 2013 dall'IMU.

E' stata liquidata e assolta la TASI su un totale di 7.767 unità immobiliari, per un importo di Euro 1.181.143. L'IMU, assolta su un totale di 1.279 unità immobiliari, ha gravato per Euro 607.896.

Le imposte assolte sul patrimonio acquisito ai sensi della L.R. 22/2010 non hanno subito variazioni, attestandosi su un totale di Euro 64.938.

1.4.2 IRES – IRAP

Nel corso del 2014 A.R.T.E. ha inoltre versato i seguenti importi per imposte sul reddito:

- euro 582.232 per IRES;
- euro 297.140 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	2013	2014
Indici desumibili dal bilancio		
Indice Liquidità corrente calcolato senza il debito per operazione di acquisto patrimonio L.R. 22/10.	1,06	1,11
Indice di liquidità calcolato con il debito derivante dalla cartolarizzazione	0,29	0,31
Grado di indebitamento redditività operativa, redditività	Indice di indebitamento 1,00	Indice di indebitamento 1,07

globale, grado di sopportabilità degli oneri finanziari	Redditività operativa	Redditività operativa
	-0,29	0,69
	Senza accantonamento al f.do manutenzione L.R. 22/10	
	0,07	
	Redditività globale	Redditività globale
	0,13	-0,46
Grado di sopportabilità oneri finanziari	Grado di sopportabilità oneri finanziari	Grado di sopportabilità oneri finanziari
7,39	19,51%	senza oneri Patrimonio L.R. 22/10
		6,25%
M.O.L.	M.O.L.	
- 0,67	13,48	
Senza accantonamento al f.do manutenzione L.R. 22/10		
5,12		

Gli indici di natura patrimoniale, calcolati con o senza le esposizioni derivanti dall'acquisto del Patrimonio L.R. 22/10, non subiscono sostanziali variazioni rispetto al passato esercizio.

Gli indici di natura economica influenzati dai componenti negativi di reddito generati dall'operazione e rappresentati dagli oneri finanziari sull'esposizione debitoria con Banca Carige s.p.a. hanno invece subito un netto peggioramento.

E' significativo, a questo proposito, l'andamento dell'indice di sopportabilità degli oneri finanziari che raggiunge il 19,51% contro il 7,39% dell'anno scorso: al netto degli oneri sul prestito della Carige l'indice si attesta al 6,25%, quindi ad un valore sicuramente sopportabile.

Gli indici di natura economica che, per costruzione, non sono influenzati dagli oneri finanziari in questione risultano, invece, in miglioramento rispetto al 2013: è il caso della redditività operativa, che passa dal - 0,29% allo 0,69%, e del margine operativo lordo (m.o.l.), che aumenta dal - 0,67% al 13,48%.

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 2013 era quantificabile in circa 4.912 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 2.236 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 114 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 437 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 683 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 42 mila euro: di conseguenza, l'accantonamento netto risulta di 641 mila euro circa. Nell'esercizio in esame, in applicazione della D.G.R. n. 85/15, l'azienda ha utilizzato l'importo di euro 454.601,05 per il finanziamento di alcuni interventi facenti parte di un programma di manutenzione straordinaria mirato al mantenimento dello stato di conservazione degli immobili

Le disponibilità del Fondo a fine esercizio, ammontanti a circa 5.098 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 2.877 mila circa sono destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 1.162 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 3.936 mila euro circa.

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

Come già accaduto per il 2013, 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 acquisizione ed interventi, contratti con Istituti di Credito.

Comprende un mutuo contratto con Intesa S. Paolo per euro 198.319,45 per l'acquisto di n. 3 locali commerciali in Via Paglia. Tale mutuo il 31/12/2014 è stato completamente estinto con il versamento delle quote capitali di euro 19.139,02 complessive.

E' opportuno evidenziare come a seguito dell'acquisto dal CONSORZIO ARTI EDILI SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA SRL di n. 34 alloggi siti in Via H. Berlioz 5-7 - Begato Genova, ARTE si è accollata il mutuo acceso dal Consorzio con Monte dei Paschi di Siena S.p.A..

Originariamente il mutuo è stato stipulato per un importo di euro 1.800.000,00 da ammortizzare in 20 anni a far data dal 2010.

Pertanto ARTE, subentrando nel corso del 2014, si è accollata il debito residuo di detto mutuo per euro 1.624.211,97 comprensivo delle quote capitali relative al 2013 poste a carico dell'Ente, alle medesime condizioni. Queste prevedono rate semestrali anticipate ad un tasso calcolato su sull'Euribor a 6 mesi più uno spread pari all'1,35%.

In conseguenza, la quota capitale a carico di ARTE nel 2014 sarà di euro 73.687,51, con un conseguente debito residuo al 31 dicembre 2014 di euro 1.550.524,46.

Inoltre, sempre per l'acquisto dell'immobile di Via H. Berlioz 5-7, si è ritenuto opportuno accendere un secondo mutuo, previa indagine di mercato con istituti di credito, per un importo di euro 1.400.000,00. L'istituto prescelto è CARISPEZIA. Detto mutuo, a tasso variabile avente una durata pari a 15 anni, ha, per l'esercizio 2014, una quota capitale di euro 42.610,45, con conseguente debito residuo al 31 dicembre 2014 pari ad euro 1.357.389,55.

C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per nuove acquisizioni dal capitale originario complessivo di euro 8.745.942,15: debito residuo al 31/12/2014 pari a 3.498.422,22 euro a seguito del versamento della Q.C. pari ad euro 507.589,60.

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. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE. In tale categoria rientra il mutuo contratto con la Cassa DDPP che andrà in scadenza il 31 dicembre 2019. Il debito originario, avente decorrenza 30 giugno 2000, risulta pari ad euro 464.811,21,

mentre il debito residuo al 31/12/2014, dopo il versamento della Q.C. pari ad euro 27.561,03, è pari a 158.276,75 euro.

- E. Mutui per il finanziamento di parte dell'operazione d'acquisto dell'ex Manifattura Tabacchi.
Trattasi di due mutui 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 con decorrenza 31 dicembre 2006 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 con decorrenza 31 dicembre 2005 ed andrà in scadenza il 30 giugno 2025.
Il debito residuo dei due mutui sopracitati risulta al 31/12/2014 rispettivamente pari ad euro 1.693.116,11 (Q.C. versata euro 215.538,81) ed euro 1.897.979,06 (Q.C. versata euro 180.759,92).
- F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di rifunionalizzazione dell'edificio sito in località Morego da destinarsi a sede dell'IIT. Tale mutuo, contratto con la banca CARIGE e avente decorrenza 01 luglio 2007, andrà in scadenza il 30/06/2017. Il debito residuo al 31/12/2014, al netto della Q.C. di euro 323.903,39, è pari ad euro 871.787,31.
- 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 dello 0,109%. Entrambi hanno decorrenza 01 gennaio 2007.
Il debito residuo dei due mutui sopracitati risulta al 31/12/2014 rispettivamente pari ad euro 3.475.679,15 (Q.C. versata euro 219.197,59) ed euro 1.200.000,00 (Q.C. versata euro 100.000,00).

4.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 960/03.

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 31/12/2014 è pari ad Euro 24.827,25 (Q.C. complessivamente versata euro 38.113,40)

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 74,26.

