



A.R.T.E.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA

RIFERIMENTO A

Decreto N. 29498 del 13/03/2015

Si trasmette copia a:

- ☐ DIRETTORE GENERALE
- ☐ STRUTTURA AFFARI GENERALI
- ☒ STRUTTURA AMMINISTRATIVA ←
- ☐ AREA PROFESSIONALE LEGALE
- ☐ STRUTTURA GESTIONE
- ☐ STRUTTURA PATRIMONIO
- ☐ STRUTTURA TECNICA
- ☐ STRUTTURA SVILUPPO PROGRAMMI
- ☐ ORGANIZZAZIONI SINDACALI
- ☐ ALTRI

Genova, li 13/03/2015

Prot. N. 8355

Segreteria di Direzione

PROPOSTA REPERTORIO



A.R.T.E.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE
PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI
GENOVA

DECRETO

N. 29498

DATA

13 MAR. 2015

N. 1057879

STRUTTURA/FUNZIONE AMMINISTRATIVA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL BILANCIO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2015.

La presente proposta viene formulata e trasmessa per l'approvazione dell'Amministratore Unico, previa verifica sulla sussistenza dei presupposti di legge, a seguito di specifica attività istruttoria ed è corredata della relativa documentazione necessaria per l'adozione del presente atto.

Il Dirigente

11/3/2015

CONTROLLO CONTABILE

☐ Spese che non necessitano di imputazione preventiva ai sensi dell'art. 7, comma 5 del Reg. interno di contabilità

☐ Spese già autorizzate con provvedimento n. _____ del _____ al conto _____ Euro _____

☐ Spese che per loro natura NON incidono sul budget dell'esercizio

☐ Spese da imputarsi al budget dei seguenti conti del presente esercizio ovvero dei futuri esercizi:

ANNO _____ CONTO _____ Euro _____ Budget residuo euro _____

ANNO _____ CONTO _____ Euro _____ Budget residuo euro _____

ANNO _____ CONTO _____ Euro _____ Budget residuo euro _____

Il Dirigente della Struttura Amministrativa

PARERI RICHIESTI AI SENSI DELL'ART. 15 DELLO STATUTO

Il Dirigente della Struttura _____:

Il Direttore Generale:

ESITO DELLA PROPOSTA

Decreto trasmesso il _____

a _____

l'esecutivo dal _____

L'AMMINISTRATORE UNICO
(Prof. Ing. Vladimiro Augusti)



A.R.T.E.

**AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA**

APPROVAZIONE DEL BILANCIO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2015

L'AMMINISTRATORE UNICO:

VISTO l'articolo 13 della L.R. n. 10/2008 secondo il quale le ARTE della Liguria devono adottare il regime di contabilità economico – patrimoniale a partire dall'anno successivo all'approvazione da parte della Giunta regionale dei relativi schemi di bilancio, avvenuta con D.G.R. n. 808 del 16 giugno 2009.

PREMESSO:

- che il Bilancio preventivo economico 2015 dell'ARTE di Genova è stato redatto sulla base dei dati forniti dai vari centri di responsabilità individuati nelle Strutture aziendali;
- che le previsioni sono state elaborate secondo un criterio prudenziale e saranno sottoposte a controlli periodici durante l'esercizio;
- che il bilancio in oggetto, redatto in conformità al vigente Regolamento di contabilità, prevede le risultanze di seguito riportate:

RICAVI DELLA PRODUZIONE	27.048.780,06
COSTI DELLA PRODUZIONE	24.238.993,42
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	2.809.786,64
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-1.906.968,49
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-
PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	-94.000,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	808.818,15
IRAP - IRES	755.000,00
UTILE DI ESERCIZIO	53.818,15

PREMESSO, altresì:

- Che con Decreto A.U. n. 29454 del 19/02/2015 l'azienda ha approvato il progetto di Bilancio preventivo economico per l'esercizio 2015;
- che nella seduta del 9 marzo 2015 il Revisore Unico ha espresso parere favorevole all'approvazione del Preventivo 2015.

EVIDENZIATO che l'esercizio 2015 risulterà influenzato dall'alienazione di una parte degli immobili acquisiti ai sensi della L.R. n. 22/10 i cui proventi di vendita – in ossequio a quanto disposto dall'art. 22, comma 7 della norma in questione – sono previsti compensare gli oneri finanziari che matureranno sull'indebitamento contratto per fare fronte agli importi corrisposti all'Amministrazione regionale a saldo del prezzo di acquisto, come più diffusamente spiegato nel seguito del presente provvedimento.

CONSIDERATO:

- Che il valore della produzione è previsto ammontare in complessivi euro 27.048.780,06 e comprende le seguenti voci:
 - I ricavi delle vendite degli alloggi "merce" (voce A.1.1) per circa 46.119 mila euro da confrontarsi con la variazione delle rimanenze di cui al punto A.2 (- 44.005 mila euro circa) per ottenere il ricavo netto di vendita pari a 2.114 mila euro circa dei quali, come dettagliato nell'allegato n. 6, euro 390 mila circa provenienti dal patrimonio realizzato da ARTE ed, invece, euro 1.724 mila circa provenienti dalla prevista alienazione del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10. Di quest'ultimo importo, come già accennato, euro 1.718 mila influiscono positivamente sul bilancio per compensare gli oneri finanziari previsti in maturazione sul relativo indebitamento e rappresentati alla categoria C del presente Conto economico, mentre euro 5 mila circa – quale quota eccedente gli oneri in questione - sono previsti in accantonamento alla voce "Accantonamento proventi L.R. n. 22/10" della categoria B.14.2.
 - I ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare (voce A.1.2) pari ad euro 18.516 mila circa che, con riferimento alle voci principali, sono così composti:
 - ✓ i canoni di locazione degli alloggi di ERP con il contributo dello Stato per 7.033 mila euro, che risultano in diminuzione di 200 mila euro rispetto al 2014 per effetto dell'attuazione del Piano vendite della L.R. n. 10/04;
 - ✓ i canoni di locazione degli alloggi di ERP realizzati senza il contributo dello Stato per euro 513 mila, che risultano allineati al dato del 2014;
 - ✓ i canoni dei locali per 1.996 mila euro circa, che risultano anch'essi allineati con il 2014 a causa dell'influsso positivo delle previste entrate in reddito che dovrebbero compensare gli effetti negativi causati, tra l'altro, dall'incremento delle sfittanze e dalla cosiddetta "Spending review", che ha ridotto del 15% i canoni applicati ai contratti delle unità immobiliari assegnate alle pubbliche amministrazioni;
 - ✓ i canoni degli alloggi in locazione permanente per 1.342 mila euro che registrano un incremento di 173 mila euro rispetto allo scorso anno a causa della permanenza in reddito per l'intero esercizio degli alloggi confluiti nel patrimonio aziendale a partire dalla seconda metà del 2014, quali quelli di Via Berlioz e quelli di Via Padre Umile;
 - ✓ i corrispettivi derivanti dalla gestione degli alloggi di proprietà comunale in forza della L.R. 10/04 per 1.494 mila euro circa;
 - ✓ il recupero dei servizi e delle spese condominiali a carico degli assegnatari di ERP per euro 3.266 mila.
 - I ricavi derivanti dall'attività tecnica capitalizzata (voce A.1.3) per euro 1.110 mila circa, dettagliati nell'allegato n. 7 al bilancio e nelle relazioni delle competenti Strutture, che risultano in aumento di circa 230 mila euro rispetto al 2014;
 - I ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto terzi (voce A.3) per complessivi 124 mila euro circa, dettagliati nell'allegato n. 7 al bilancio e nelle relazioni delle competenti Strutture;

- Le plusvalenze sulle vendite di immobili patrimoniali di ERP per euro 2.250 mila (accantonate, unitamente al fondo ERP, alla categoria B.14.1), per le quali si rimanda alla relazione della competente Struttura;
- Le plusvalenze sulle vendite di immobili patrimoniali di libero mercato (categoria A.5.2) per euro 2.415 mila circa, che risultano in diminuzione di circa 751 mila euro rispetto al dato 2014 (si vedano, anche in questo caso, la relazione e l'allegato n. 6 al bilancio);
- Altri ricavi e proventi diversi per euro 452 mila circa (voce A.5.3) comprendenti, tra gli altri, il rimborso assicurativo per danni ai fabbricati (euro 230 mila) ed il recupero dell'imposta di bollo degli alloggi di ERP (euro 87 mila): il confronto con lo scorso esercizio, che registra una diminuzione di oltre 1.393 mila euro, deve tenere conto del fatto che nel 2014 la categoria in esame accoglieva il contributo di 1.134 mila euro previsto dalla L.R. n. 38/14 a compensazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP che, stando agli atti a disposizione dell'azienda, non avrebbe corrispondenza sul 2015.

CONSIDERATO, inoltre, che i "costi della produzione", complessivamente previsti nell'importo di euro 24.238.993,42 comprendono le seguenti voci principali:

- i "costi per servizi generali" (voce B.7.1), ammontanti ad euro 1.475 mila circa, che riguardano, per citare solo le categorie di importo superiore ai 200 mila euro, le spese per la manutenzione e l'amministrazione degli uffici (euro 425 mila) ed i buoni pasto al personale (euro 205 mila circa). L'incremento registrato rispetto allo scorso esercizio, pari a 300 mila euro circa, è ascrivibile in gran parte all'aumento delle spese per la manutenzione e l'amministrazione degli uffici testè citate, incremento da mettere in relazione ai costi di ripristino del vano scale della sede aziendale a seguito dell'incendio verificatosi nello scorso mese di giugno che risultano quantificabili in circa 170 mila euro, quasi totalmente coperti dal rimborso dell'assicurazione condominiale previsto nell'apposita voce dei ricavi;
- i "costi per i servizi della gestione immobiliare" (voce B.7.2), che ammontano ad euro 9.805 mila circa, con un incremento di circa 921 mila euro rispetto allo scorso esercizio e comprendono le seguenti poste (citando solo quelle di importo superiore ai 200 mila euro):
 - ✓ l'assicurazione degli stabili (euro 550 mila), sia quelli di proprietà che quelli in gestione per conto dei Comuni;
 - ✓ le spese condominiali (euro 1.250 mila), che registrano un incremento di 250 mila euro rispetto al 2014;
 - ✓ le spese di anticipazione dei servizi degli alloggi in autogestione (euro 1.290 mila), che registrano un incremento di 190 mila euro rispetto al 2014;
 - ✓ la voce relativa alle spese di manutenzione del patrimonio di ERP in condominio (286 mila euro circa) e quella relativa alle spese di manutenzione del patrimonio di ERP amministrato direttamente dall'azienda (euro 936 mila), che complessivamente registrano una diminuzione di circa 266 mila euro dovuti, in gran parte, alla previsione di utilizzare il Fondo ERP (D.G.R. n. 1652/11) a parziale copertura di

queste spese, formalizzando un Piano che si prevede stanzi 150 mila euro per la copertura degli oneri condominiali e 500 mila per la copertura degli oneri manutentivi degli stabili in amministrazione diretta;

- ✓ le spese per i servizi a rimborso degli alloggi di ERP che - considerando cumulativamente le voci riguardanti l'acqua potabile, l'illuminazione delle scale, la pulizia delle parti comuni, i servizi e forniture, il riscaldamento e gli ascensori - sono previste ammontare in 4.173 mila euro, registrando un incremento di 633 mila euro circa rispetto al 2014 ascrivibile in gran parte al previsto aumento delle spese per il riscaldamento centralizzato (+ 404 mila euro circa).
- i "costi per servizi dell'attività tecnica" (voce B.7.3), ammontanti ad euro 530 mila circa, che comprendono, citando solo le poste principali, le spese per incarichi di progettazione (euro 95 mila), per direzione e assistenza lavori (290 mila euro) e per consulenze tecniche (80 mila euro);
- i "costi per godimento di beni di terzi" (voce B.8) che comprendono gli affitti dei locali della sede previsti in 48 mila euro;
- i "costi del personale" (voce B.9) complessivamente previsti in 6.341 mila euro circa e dettagliati nell'allegato n. 10 al bilancio e nella relazione della competente Struttura;
- gli "ammortamenti e svalutazioni" (voce B.10) comprendenti l'ammortamento finanziario delle proprietà in diritto di superficie (euro 919 mila) nonché l'ammortamento dei beni materiali ed immateriali (euro 60 mila circa), per un totale complessivo di categoria di euro 979 mila circa;
- gli "accantonamenti per rischi" (voce B.12) che riguardano l'accantonamento al fondo svalutazione crediti verso gli assegnatari, contenuto nell'importo di 50 mila euro in considerazione del fatto che la D.G.R. n. 1652/11, riformando la precedente normativa, ha permesso all'azienda di destinare tutto l'accantonamento al fondo ERP (oltre 678 mila euro alla categoria B.14.1) alla copertura della morosità inesigibile quando, invece, in passato, in vigenza della D.G.R. n. 960/03, l'unica destinazione possibile era quella dell'accantonamento per interventi di ERP;
- gli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (categoria B.14.1), quantificati in euro 2.928 mila circa, che riguardano per euro 678 mila circa il sopracitato accantonamento al Fondo ERP (si vedano l'allegato n. 4 al bilancio e la relazione della competente Struttura per le modalità di determinazione) e per euro 2.250 mila l'accantonamento delle plusvalenze delle vendite di ERP di cui alla categoria A.5.1 allo scopo di sottrarle all'equilibrio reddituale in quanto destinate interamente al reinvestimento in interventi di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi della vigente normativa regionale;
- gli "altri oneri diversi di gestione" (categoria B.14.2), quantificati in euro 2.080 mila circa, con un decremento di oltre 764 mila euro rispetto al 2014 dovuto principalmente al contenimento delle spese per l'IMU e la TASI, quantificate cumulativamente in 1.468 mila euro (- 394 mila euro rispetto al 2014), ed alla contrazione dei costi delle vertenze legali che sono previste ammontare in 200 mila euro, con una diminuzione di oltre 216 mila euro rispetto all'anno scorso. Altra consistente variazione registrata nel bilancio in esame è quella in diminuzione di 153 mila euro circa riguardante l'accantonamento del

contributo per l'Agenzia sociale per la casa che nel 2014 accoglieva la quota di contributo da sottrarre all'equilibrio reddituale poiché di competenza del 2015.

E' opportuno rilevare sempre a proposito della categoria B.14.2 che essa accoglie anche l'accantonamento dei proventi di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10: come già anticipato, tale voce risulta quantificata nell'importo di circa 5 mila euro, pari alla quota di plusvalenze eccedenti l'importo degli oneri finanziari da sostenersi nell'anno sul debito contratto per il finanziamento dell'operazione.

EVIDENZIATO, pertanto, che la differenza tra valore e costi della produzione (Risultato operativo) è prevista ammontare a 2.809.786,64 euro.

CONSIDERATO altresì:

- Che i "proventi finanziari" (euro 433 mila circa), risultano fortemente influenzati dalla previsione di investire per 4 mesi la giacenza che si renderà disponibile a seguito della contrazione di un mutuo ipotecario di 108 milioni di euro destinato a sostituire le due aperture di credito concesse da Banca CARIGE in scadenza al 30 giugno; in tal senso, infatti, rispetto alla disponibilità complessiva assicurata dall'anticipazione regionale prevista in 80 milioni di euro, la contrazione del mutuo testé citato a metà esercizio libererà risorse per circa 70 milioni di euro, mentre 5 milioni di euro rimarranno a copertura dell'ultima anticipazione concessa dalla Banca fino al 30 giugno 2016 ed altri 5 milioni di euro saranno utilizzati per lo scoperto derivante dall'attività "ordinaria" dell'azienda: tale giacenza si prevede frutti un introito di 368 mila euro poiché, secondo le previsioni formulate in questa sede, verrà investita al tasso annuo del 1,60% per un periodo di mesi 4, come sopra riportato, vale a dire dal 1° luglio al 31 ottobre 2015, termine entro il quale si prevede di dover restituire una prima tranche di 75 milioni di euro dell'anticipazione regionale (i residui 5 milioni di euro sono previsti in restituzione il 1° dicembre 2015).
- che gli "oneri finanziari", previsti in complessivi euro 2.340 mila circa, comprendono, per citare solo le voci principali:
 - ✓ i costi relativi agli interessi ed alle spese bancarie relative all'operazione di cui alla L.R. n. 22/10 che nel 2015 saranno contenute nell'importo complessivo di 1.340 mila euro (- 916 mila euro circa rispetto al 2014) in quanto, come sopra riportato, le due anticipazioni concesse da CARIGE spa in scadenza al 30 giugno saranno sostituite con un mutuo immobiliare ipotecario, rimanendo attiva solo quella di 5 milioni di euro in scadenza il 30 giugno 2016;
 - ✓ i costi relativi agli interessi del mutuo ipotecario di 108 milioni di euro più volte citato che risultano contenuti nell'importo di 378 mila euro in quanto, come più diffusamente riportato nella relazione della competente Struttura, tale indebitamento dovrebbe scontare tassi particolarmente favorevoli nel periodo iniziale di pre-ammortamento della durata di anni 3, mentre nel successivo periodo di ammortamento della durata di anni 15 il saggio interesse diventerebbe più oneroso allo scopo di compensare il soggetto prestatore dei minori introiti conseguiti nella fase iniziale;
 - ✓ i costi relativi agli interessi sui mutui contratti per far fronte all'attività ordinaria

dell'azienda, previsti in complessivi 494 mila euro circa, per i quali si rimanda all'allegato n. 3 al bilancio ed alla relazione della competente Struttura.

- Che, pertanto, la gestione finanziaria registra un segno negativo di circa 1.906 mila euro;
- che i "proventi straordinari" sono previsti ammontare a 83 mila euro mentre gli "oneri straordinari" sono previsti ammontare ad euro 177 mila a causa, tra l'altro, della prevista contabilizzazione di sopravvenienze passive per euro 127 mila, quantificate sulla base del dato storico: complessivamente, dunque, la gestione straordinaria è prevista in perdita di 94 mila euro.
- Che, pertanto, il risultato prima delle imposte ammonta a circa 808 mila euro e considerando i costi che si prevede di sostenere per le imposte (euro 755 mila circa), descritti nello specifico nella relazione della competente Struttura, l'utile d'esercizio è previsto in euro 53.818,15.

PRESO ATTO che il raffronto con il Conto consuntivo 2013 determina i risultati di seguito riportati:

	Preventivo 2015	Consuntivo 2013	Differenze
A TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE	27.048.780,06	24.280.807,62	+ 2.768.172,44
1.1 RICAVI DELLE VENDITE	46.119.900,00	33.000,00	+ 46.086.900,00
1.2 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.518.821,02	19.241.352,64	- 724.531,62
1.3 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	1.110.947,49	762.713,80	+ 358.233,69
1.4 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	65.000,00	74.433,61	- 9.433,61
2 VARIAZIONI D'IRRI. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEM. E FINITI	-44.005.893,38	-14.780,42	- 43.991.102,94
3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	124.384,70	164.340,63	- 39.955,93
5.1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI. PATRIMONIALI DI ERF	2.250.000,00	2.424.851,28	- 174.851,28
5.2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI. PATRIM. DI LIBERO MERCATO	2.415.120,21	1.289.583,75	+ 1.145.536,46
5.3 ALTRI RICAVI E PROVENTI	452.500,00	335.142,35	+ 117.357,65
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	24.238.993,42	28.399.882,68	- 1.160.889,26
6 PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERC.	0,00	0,00	+ 0,00
7.1 PER SERVIZI GENERALI	1.475.234,83	1.195.531,63	+ 279.703,20
7.2 PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	9.805.480,29	10.408.983,08	- 603.502,79
7.3 PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	530.500,00	372.893,24	+ 157.606,76
8 PER GODIMENTO BENI DI TERZI	48.000,00	47.650,48	+ 349,54
9 PER IL PERSONALE	6.341.550,00	6.040.297,42	+ 301.252,58
10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	979.721,89	980.128,56	- 406,67
11 VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERC.	0,00	0,00	+ 0,00
12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI	50.000,00	48.872,48	+ 1.127,54
13 ALTRI ACCANTONAMENTI	0,00	1.378.000,00	- 1.378.000,00
14.1 ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	2.928.248,77	2.780.978,90	+ 147.270,87
14.2 ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.080.258,64	2.108.548,93	- 28.290,29
A - B DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	2.809.786,64	-1.119.075,06	+ 3.928.861,70
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-1.906.868,49	1.550.870,60	- 3.457.739,09
D RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0,00	0,00	+ 0,00
E PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	-94.000,00	858.785,46	- 952.785,46
A+B+C+D+E RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	808.918,15	1.289.581,00	- 480.662,85
IRAP - IRES	755.000,00	843.409,88	- 88.409,88
UTILE D'ESERCIZIO	53.818,15	446.171,12	- 392.352,97

CONSIDERATO che da tale raffronto emerge:

- che il valore della produzione si prevede aumenti dell'11% circa a causa, essenzialmente, dei ricavi netti di vendita del patrimonio della L.R. n. 22/10 che, come già accennato, sono previsti ammontare nell'importo di euro 1.724 mila circa, nonché dell'incremento previsto per le plusvalenze derivanti dall'alienazione dei cosiddetti immobili patrimonio (+ 1.145 mila euro circa);
- che, parallelamente, sul fronte dei costi della produzione si registra una diminuzione del 4% circa a causa, soprattutto, del decremento previsto nei costi della gestione immobiliare (- 603 mila euro circa) ed in quello previsto alla categoria B.13 "Altri accantonamenti" (- 1.378 mila euro) derivante dal fatto che nell'esercizio 2013 era stato predisposto un accantonamento a copertura del fabbisogno manutentivo del patrimonio L.R. n. 22/10 che nel 2015 non trova corrispondenza;
- che il risultato operativo aumenta di circa 3.929 mila euro, pari ad un incremento percentuale del 351% circa, considerando che nel 2013 tale saldo risultava negativo di oltre 1.119 mila euro;
- che l'utile prima delle imposte registra una diminuzione di circa 480 mila euro (- 37% circa) a causa del previsto peggioramento sia della gestione finanziaria, che registra un decremento del saldo di oltre 3.457 mila euro (-223% circa), sia della gestione straordinaria, che registra una diminuzione del saldo di circa 952 mila euro (-110% circa); tuttavia, il confronto col 2013 deve tenere conto del fatto che in quel bilancio tra i proventi finanziari erano iscritti gli utili distribuiti ad ARTE dalla Nuova Dalmazia s.r.l., ammontanti a 2.097 mila euro circa, mentre tra i proventi straordinari erano iscritti i seguenti importi: 345 mila euro circa derivanti dal recupero di maggiori imposte pagate nei precedenti esercizi, 109 mila euro circa derivanti dalla fatturazioni di fitti attivi del patrimonio L.R. n. 22/10 di competenza del 2012 ed, infine, 481 mila euro circa derivanti dall'eliminazione di un debito prescritto nei confronti di un fornitore;
- che il peso dell'imposizione fiscale diminuisce di circa 88 mila euro (- 10% circa) mentre l'utile d'esercizio registra un decremento di 392 mila euro circa (- 87% circa).

CONSIDERATO, inoltre, che con riferimento all'Allegato A al presente provvedimento relativo all'operazione di acquisto del patrimonio di cui alla L.R. n. 22/10, è opportuno evidenziare quanto segue:

- come già anticipato, i ricavi netti di vendita sono stati previsti ammontare nell'importo di circa 1.723 mila euro derivanti dall'alienazione di tre dei cespiti facenti parte del complesso immobiliare in questione: ai sensi di quanto disposto dall'art. 22, comma 7 della L.R. n. 22/10, tali ricavi risultano influenzare positivamente il presente bilancio per l'importo necessario a compensare gli oneri finanziari dell'indebitamento contratto per fare fronte all'operazione di acquisto, previsti nell'importo di 1.718 mila euro, mentre la parte residuale

- di circa 5 mila euro è prevista in accantonamento alla categoria B.14.2 del Conto economico;
- i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono previsti in 136 mila euro mentre i costi di gestione in 118 mila euro, considerando che le spese di manutenzione risultano coperte dall'apposito accantonamento effettuato in sede di Consuntivo 2013;
 - gli oneri finanziari summenzionati comprendono - oltre agli interessi sul mutuo ipotecario di 108 milioni di euro del quale si è già diffusamente trattato - anche i costi relativi alla commissione di messa a disposizione fondi (previsti in euro 232 mila) e gli interessi passivi (previsti in euro 1.108 mila) delle tre aperture di credito concesse da Banca CARIGE le cui condizioni economiche, recentemente rinegoziate, attualmente prevedono l'applicazione di un tasso di interesse pari all'Euribor a 3 mesi maggiorato di uno spread del 4% (che dal 30/6/15 salirà al 5%) ed una commissione trimestrale pari allo 0,10% calcolata sul massimo scoperto. La previsione relativa agli oneri finanziari che matureranno nel 2015 è stata formulata ipotizzando un tasso finito del 4,2% (5,2% dal 30 giugno) e considerando che le prime due aperture di credito, di importo pari a complessivi 106 milioni di euro, andranno in scadenza al 30 giugno mentre l'ultima, di importo pari a 5 milioni di euro, rimarrà attiva per l'intero esercizio. È stato, inoltre, ipotizzato che Regione Liguria eroghi entro metà febbraio un prestito a titolo gratuito di importo pari a 80 milioni di euro che l'azienda ha previsto, prudenzialmente, di restituire in due tranches, la prima di 75 milioni di euro entro la fine del mese di ottobre e la seconda di 5 milioni di euro all'inizio del mese di dicembre; mentre la tranche di 5 milioni di euro è destinata a ridurre l'esposizione bancaria rappresentata dall'ultima apertura di credito concessa da CARIGE, la tranche di 75 milioni di euro è destinata, fino al 30 giugno 2015, a ridurre l'esposizione dei due affidamenti di complessivi 106 milioni di euro che scadranno in tale data: successivamente a tale termine, con la stipula del mutuo ipotecario, la gran parte di questa liquidità (70 milioni di euro) risulterà disponibile per l'investimento mentre la restante parte, pari a 5 milioni di euro, verrà utilizzata per ridurre lo scoperto del conto corrente di tesoreria, come già riferito nelle premesse del presente provvedimento;
 - le voci del Conto economico relative al recupero dei costi di gestione e degli oneri finanziari, che erano state predisposte in sede di redazione dei Preventivi degli scorsi esercizi, nel presente Bilancio risultano azzerate in quanto - in assenza di uno specifico atto convenzionale quale quello previsto dall'art. 23, comma 3 della L.R. n. 22/10 - non si ritiene possibile prevedere l'iscrizione di ricavi che non provengano direttamente dall'alienazione dei cespiti.

VISTI:

- Gli artt. 12 e 16 della L.R. 9/98;
- L'art. 13 della L.R. 10/08.

DATO ATTO che il Bilancio preventivo per l'esercizio 2015 è stato redatto secondo la normativa vigente e nel rispetto dei più generali principi fissati dal Codice Civile.

RICHIAMATI i seguenti allegati previsti dal vigente Regolamento di Contabilità:

A. Situazione contabile delle poste di bilancio riguardanti il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10;

1. Conto Economico;
2. Relazione Illustrativa;
3. Mutui In Ammortamento;
4. Fondo per gli Interventi Erp;
5. Gestione Case Comunali;
6. Vendite Arte, vendite L.R.10/04 e vendite di libero mercato;
7. Prospetto Attività Tecnica: Ricavi da compensi tecnici;
8. Prospetto Attività Tecnica: Costi relativi agli interventi;
9. Prospetto Attività Tecnica: Piano degli investimenti;
10. Spese del Personale;
11. Parere del Revisore Unico.

Su proposta della Struttura Amministrativa,

DECRETA

29498

- Di approvare il Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2015 e relativi allegati previsti dal vigente Regolamento di contabilità, come richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante del presente decreto.
- Di dare atto che le risultanze complessive di detto bilancio sono sintetizzabili nel risultato operativo di euro 2.809.786,64 e nel risultato d'esercizio di euro 53.818,15 al netto delle imposte.

L'AMMINISTRATORE UNICO
Prof. Ing. Vladimiro Augusti

V. Il Dirigente della Struttura Amministrativa
(Dott. P. Gallo)

V. Il Direttore Generale
(Ing. G. Cotena)

Genova,

13 MAR. 2015

Bilancio Preventivo 2015

Situazione contabile delle poste di bilancio riguardanti il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10.

1) Ricavi di vendita e relative poste compensative

Cat.	Voci di ricavo	Preventivo 2015	Primo aggiornamento 2014	Differenza
A.1.1	41010103000 Vendita immobili patrimonio L.R. n. 22/10	45.144.900,00	0,00	+ 45.144.900,00
A.2	410222301010 Patrimonio L.R. 22/10	-43.421.643,36	0,00	- 43.421.643,36
	Totale ricavi di vendita (A1)	1.723.256,64	0,00	+ 1.723.256,64

Cat.	Voci di costo	Preventivo 2015	Primo aggiornamento 2014	Differenza
B.14.2	52140508000 Accantonamento proventi L.R. 22/10	5.256,64	0,00	+ 5.256,64
	Totale poste compensative (B1)	5.256,64	0,00	+ 5.256,64

Differenza tra ricavi di vendita e poste compensative (A1 - B1)	1.718.000,00	0,00	+ 1.718.000,00
------------------------------------------------------------------------	---------------------	-------------	-----------------------

2) Ricavi ed oneri di gestione

Cat.	Voci di ricavo	Preventivo 2015	Primo aggiornamento 2014	Differenza
A.1.2	41010201035 Entrate diverse patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	136.000,00	136.000,00	+ 0,00
A.1.4	41010302045 Recupero costi patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	0,00	0,00	+ 0,00
	Totale ricavi (A2)	136.000,00	136.000,00	+ 0,00

Cat.	Voci di costo	Preventivo 2015	Primo aggiornamento 2014	Differenza
B.7.1	52070110050 Consulenze e spese legali patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	50.000,00	62.000,00	- 12.000,00
B.7.2	52070209000 Costi di gestione e di amministrazione patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	0,00	0,00	+ 0,00
B.14.2	52140507000 IMU patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	68.000,00	68.000,00	+ 0,00
	Totale costi (B2)	118.000,00	130.000,00	- 12.000,00

Differenza tra ricavi e costi gestionali (A2 - B2)	18.000,00	6.000,00	+ 12.000,00
-----------------------------------------------------------	------------------	-----------------	--------------------

	Preventivo 2015	Primo aggiornamento 2014	Differenza
Totale ricavi della produzione (A1 + A2)	1.859.256,64	136.000,00	1.723.256,64
Totale costi della produzione (B1 + B2)	123.256,64	130.000,00	-6.743,36
Differenza	1.736.000,00	6.000,00	+ 1.730.000,00

3) Gestione finanziaria

Cat.	Voci di ricavo	Preventivo 2015	Primo aggiornamento 2014	Differenza
C	43160404050 Recupero interessi e spese bancarie su anticipazioni patrimonio L.R. 22/10	0,00	0,00	+ 0,00
	Totale ricavi (A3)	0,00	0,00	+ 0,00

Cat.	Voci di costo	Preventivo 2015	Primo aggiornamento 2014	Differenza
C	53170302150 Spese bancarie patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	232.000,00	429.000,00	- 197.000,00
C	53170403000 Q.I. su mutuo acquisto patrimonio L.R. n. 22/10	378.000,00	0,00	+ 378.000,00
C	53170307000 Interessi su anticipazioni di cassa patrimonio L.R. 22/10	1.108.000,00	1.827.431,09	- 719.431,09
	Totale costi (B3)	1.718.000,00	2.256.431,09	-538.431,09

Differenza tra ricavi e oneri finanziari (A3 - B3)	-1.718.000,00	-2.256.431,09	+ 538.431,09
-----------------------------------------------------------	----------------------	----------------------	---------------------