

PROPOSTA REPERTORIO

b

N. 1059/107



A.R.T.E.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE  
PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI  
GENOVA

DECRETO

N. 180340

DATA  
18 NOV. 2016

STRUTTURA: AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL BILANCIO ECONOMICO CONSUNTIVO 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. In particolare, si dà atto che la stessa è stata redatta nel rispetto dei principi e dei precetti contenuti nel "Modello di gestione, organizzazione e controllo" di cui agli articoli n. 6 e 7 del D.Lgs n. 231/2011 e delle procedure aziendali in esso contenute.

Il Dirigente

**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:

ok All

ANNO _____	CONTO _____	Euro _____	Budget residuo euro _____
ANNO _____	CONTO _____	Euro _____	Budget residuo euro _____
ANNO _____	CONTO _____	Euro _____	Budget residuo euro _____

Il Dirigente della Struttura Amministrazione e Gestione

9/11/2016

**PARERE RICHIESTO AI SENSI DELL'ART. 15 DELLO STATUTO**

Parere del Dirigente della Struttura \_\_\_\_\_

L'AMMINISTRATORE UNICO  
Dott. Ing. Girolamo Cotena





A.R.T.E.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA

**APPROVAZIONE DEL  
BILANCIO ECONOMICO CONSUNTIVO 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'esercizio 2010, ossia 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 con decreto A.U. n. 29498 del 13 marzo 2015 veniva approvato il bilancio economico di previsione per l'esercizio 2015, le cui risultanze complessive sono sintetizzabili nel risultato operativo di euro 2.809.786,64 e nell'utile d'esercizio dopo le imposte di euro 53.818,15;
- che la Giunta Regionale con deliberazione n. 625 del 24 aprile 2015, nell'ambito delle procedure di verifica previste dalla L.R. n. 9/98, non si opponeva all'ulteriore corso del Bilancio di previsione economico per l'esercizio 2015;
- che con decreto A.U. n. 29873 dell'11 gennaio 2016 veniva approvato il "Primo aggiornamento al bilancio economico di previsione 2015", dando atto che l'adozione definitiva del documento in questione, avvenuta successivamente al 31 dicembre dell'esercizio, doveva intendersi mirata al duplice scopo di fornire informazioni sull'andamento dell'esercizio e di regolarizzare le imputazioni di spesa rinviate all'Aggiornamento di bilancio;
- che le risultanze complessive del suddetto Primo aggiornamento sono sintetizzabili nella perdita operativa di euro 7.126.112,60 e nella perdita d'esercizio dopo le imposte di euro 10.865.396,22.

CONSIDERATO:

- che con decreto A.U. n. 30292 del 17 ottobre 2016 veniva approvato il progetto di Bilancio economico consuntivo 2015;
- che tale progetto è stato sottoposto al Revisore Unico dei Conti per il parere di competenza ai sensi della L.R. n. 9/98;
- che in data 31 ottobre 2016 il Revisore ha approvato il Bilancio consuntivo economico 2015.

PREMESSO altresì che le risultanze complessive del presente Bilancio consuntivo 2015 sono riassumibili come segue:

- Risultato operativo: - 11.448.966,92 euro (perdita);
- Risultato d'esercizio: - 9.731.620,12 euro (perdita);
- Totale attività da Stato patrimoniale (arrotondato all'unità di euro): euro 528.162.610;
- Totale passività da Stato patrimoniale (arrotondato all'unità di euro): euro 178.725.033;
- Patrimonio netto da Stato patrimoniale (arrotondato all'unità di euro): euro 349.437.577.

Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317

C. F. 00488430109  
Ufficio del Registro delle Imprese  
di Genova – R.E.A. 360473



EVIDENZIATO che dal confronto tra il Conto economico a consuntivo e quello approvato in sede di Primo aggiornamento del bilancio di previsione emergono le differenze riportate nel seguente schema, sintetizzabili in un incremento di circa 4.322 mila euro della perdita operativa ed in un decremento di circa 1.133 mila euro della perdita di esercizio:

	Consuntivo 2015	Primo aggiornamento 2015	Differenze
<b>A</b> <u>TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE</u>	<b>12.728.066,87</b>	<b>27.623.736,27</b>	<b>- 14.895.669,40</b>
11 RICAVI DELLA VENDITE	337.500,00	337.500,00	+ 0,00
12 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.144.332,78	18.011.488,41	+ 132.844,37
13 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	639.457,78	689.543,40	- 50.085,62
14 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	18.200,00	22.000,00	- 3.800,00
2 VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL. E FINITI	-14.828.230,32	-216.954,02	- 14.611.276,30
3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	127.095,55	92.279,17	+ 34.816,38
5.1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	2.017.175,13	1.996.000,00	+ 21.175,13
5.2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	943.952,43	1.368.879,31	- 424.926,88
5.3 ALTRI RICAVI E PROVENTI	5.328.583,52	5.323.000,00	+ 5.583,52
<b>B</b> <u>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</u>	<b>24.177.033,79</b>	<b>34.749.848,86</b>	<b>- 10.572.815,07</b>
6 PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00	4.895,98	- 4.895,98
7.1 PER SERVIZI GENERALI	1.249.865,68	1.323.427,88	- 73.562,20
7.2 PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	9.781.505,49	9.614.443,74	+ 167.061,75
7.3 PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	550.436,26	668.399,71	- 117.963,45
8 PER GODIMENTO BENI DI TERZI	47.766,85	48.000,00	- 233,15
9 PER IL PERSONALE	6.141.240,78	6.231.550,00	- 90.309,22
10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	970.907,28	11.864.620,84	- 10.893.713,56
11 VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI	461.747,16	50.000,00	+ 411.747,16
14.1 ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	2.676.595,80	2.667.178,89	+ 9.416,91
14.2 ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.296.968,49	2.277.331,82	+ 19.636,67
<b>A - B</b> DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	<b>-11.448.966,92</b>	<b>-7.126.112,60</b>	<b>- 4.322.854,32</b>
<b>C</b> <u>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</u>	<b>-2.955.409,22</b>	<b>-2.921.953,04</b>	<b>- 33.456,18</b>
<b>D</b> <u>RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>+ 0,00</b>
<b>E</b> <u>PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</u>	<b>5.401.086,60</b>	<b>-89.000,00</b>	<b>+ 5.490.086,60</b>
<b>A+B+C+D+E</b> RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	<b>-9.003.289,54</b>	<b>-10.137.065,64</b>	<b>+ 1.133.776,10</b>
IRAP - IRES	728.330,58	728.330,58	+ 0,00
<u>UTILE (/-) PERDITA DI ESERCIZIO</u>	<b>-9.731.620,12</b>	<b>-10.865.396,22</b>	<b>+ 1.133.776,10</b>

CONSIDERATO che l'esame delle differenze registrate rispetto all'ultima variazione di bilancio deve necessariamente tener conto del cambiamento intervenuto nella rappresentazione contabile della svalutazione del patrimonio L.R. n. 22/10 che ha pesantemente influenzato le variazioni registrate nei ricavi e nei costi della produzione: infatti, rispetto all'Aggiornamento di bilancio nel quale si prevedeva di procedere a tale svalutazione utilizzando un "Fondo deprezzamento" da appostare alla categoria B.10, in sede di Consuntivo si è preferito procedere con una diminuzione

diretta del valore iscritto nell'attivo patrimoniale ed una conseguente variazione negativa delle rimanenze finali iscritta alla categoria A.2 del Conto economico. In tal senso - considerando che in questa sede l'entità della svalutazione è stata aumentata di circa 3.720 mila euro rispetto alle previsioni, come riferito nel seguito del presente provvedimento - lo scostamento negativo registrato nei ricavi della produzione si riduce da 14.895 mila euro circa a 4.010 mila euro circa, mentre quello altrettanto negativo registrato nei costi della produzione, pari a circa 10.572 mila euro, diventa positivo per circa 312 mila euro.

Esaminando nel dettaglio le variazioni, è possibile osservare:

- che per quanto riguarda i ricavi della produzione le differenze più consistenti registrate a livello di macro voci, per citare solo quelle superiori ai 100 mila euro, hanno riguardato le seguenti poste:
  - i ricavi derivanti dalla gestione immobiliare (A.1.2), che risultano di circa 132 mila euro superiori alle previsioni a causa, essenzialmente, dei maggiori ricavi conseguiti alla voce relativa ai canoni degli alloggi costruiti col contributo dello Stato (ERP), alla voce relativa al recupero delle spese di attuazione del Piano vendita L.R. n. 10/04 ed, infine, alla voce relativa al recupero dei servizi degli alloggi di ERP;
  - le variazioni (negative) delle rimanenze (A.2), che risultano di circa 14.611 mila euro superiori alle previsioni in quanto tale categoria ha accolto il deprezzamento dei cespiti facenti parte del patrimonio L.R. n. 22/10 che, come già riferito, era stato previsto per un importo inferiore (circa 10.885 mila euro) alla categoria B.10;
  - le plusvalenze di immobili patrimoniali di libero mercato (A.5.2) che sono inferiori alle previsioni di circa 424 mila euro a causa, essenzialmente, dello slittamento dei tempi di stipula di alcuni atti notarili riguardanti l'alienazione di aree le cui procedure di vendita sono già state regolarmente approvate dall'azienda;
- che le differenze più consistenti registrate nei componenti negativi di reddito - citando, anche in questo caso, solo quelle superiori ai 100 mila euro - hanno riguardato le seguenti voci:
  - i servizi della gestione immobiliare (B.7.2), il cui aumento di 167 mila euro circa è imputabile, per citare solo le variazioni più rilevanti, all'incremento di alcune voci di spesa relative alla gestione ordinaria degli immobili in condominio, alla manutenzione degli alloggi di ERP ed alla fornitura di energia elettrica sempre per le u.i. di ERP, cui si è accompagnata una diminuzione delle spese per la manutenzione degli alloggi in amministrazione esterna, per la fornitura di acqua potabile negli stabili amministrati dall'azienda, per l'esercizio degli impianti ascensori e per la fornitura dei servizi degli alloggi costruiti con la L. 203/91;
  - i costi per servizi dell'attività tecnica (B.7.3), in diminuzione di 117 mila euro circa;
  - gli ammortamenti e svalutazioni (B.10), diminuiti di circa 10.893 mila euro a causa, essenzialmente, dell'intervenuto cambiamento nella rappresentazione contabile della svalutazione degli immobili del patrimonio L.R. n. 22/10, come già riferito;
  - l'accantonamento per rischi (B.12), aumentato di circa 411 mila euro in quanto - secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione regionale nella D.G.R. n. 1500 del 29/12/15 - tale voce ha accolto la svalutazione, non prevista nel corso dell'esercizio, del credito di circa 381 mila euro vantato dall'azienda nei confronti dell'ARSEL per la locazione dello stabile sito in Via S. Maria di Castello;
- che per quanto riguarda la parte "extra caratteristica" del conto economico, si è registrato un aumento di circa 33 mila euro del saldo negativo della gestione finanziaria dovuto,

essenzialmente, ad un incremento di circa 74 mila euro delle spese bancarie di competenza dell'ultimo trimestre dell'esercizio relative alle aperture di credito che finanziano l'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10; tale incremento è stato parzialmente compensato dalla diminuzione dei relativi interessi (- 20 mila euro circa) e da altre variazioni di minor rilevanza;

- che la gestione straordinaria ha registrato un incremento del saldo di oltre 5.490 mila euro dovuto alle seguenti variazioni, comunicate preventivamente a Regione Liguria con nota di prot. n. 2170 del 28 aprile 2016 alla quale ha fatto seguito la missiva regionale di prot. n. 139128 del 23/06/2016:
  - un incremento dei proventi di circa 8.038 mila euro da mettere in relazione, in massima parte, all'eliminazione di una posta di debito di circa 7.939 mila euro relativa alla gestione degli interventi finanziati dalla L.457/78 e derivante dalla trasposizione nel bilancio economico-patrimoniale degli impegni assunti in contabilità finanziaria in sede di programmazione di interventi risalenti a più di vent'anni or sono;
  - un incremento degli oneri straordinari di circa 2.548 mila euro da mettere in relazione all'eliminazione di alcune poste attive che, sempre nell'ambito della gestione degli interventi finanziati dalla L.457/78, rappresentavano crediti verso l'ente finanziatore, ossia lo Stato;
- che, pertanto, considerando complessivamente le variazioni sopra descritte si è determinato un miglioramento del risultato d'esercizio che è passato da una perdita di circa 10.865 mila euro ad una perdita di circa 9.731 mila euro, con una variazione di circa 1.133 mila euro.

EVIDENZIATO che, per quanto riguarda il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10, si è proceduto, come già anticipato, alla svalutazione del valore di iscrizione a bilancio utilizzando il seguente metodo: per i n. 7 cespiti che, alla data di redazione del Consuntivo 2015, sono stati oggetto di una nuova perizia, è stato assunto come valore di bilancio quello stimato dal perito, mentre per i restanti cespiti - in ossequio ad un principio di prudenza e nell'impossibilità di ottenere singole perizie in tempi compatibili con quelli di redazione del presente bilancio - è stato deciso di commissionare allo stesso perito un'analisi dell'andamento del mercato immobiliare negli anni dal 2012 al 2015, in considerazione del fatto che l'ultima determinazione dei prezzi agli atti dell'azienda risaliva all'esercizio 2012: in esito a tale incarico, la Giacomazzi & Partners spa, con nota del 15 settembre 2016, ha quantificato nel 23% circa la diminuzione da applicare ai "prezzi 2012" per ottenere valori maggiormente in linea con quelli attualmente praticati sul mercato immobiliare.

I nuovi valori quantificati con i due metodi sopra riportati, per un importo complessivo stimato in 93.646.982,89 euro, sono stati confrontati col valore di iscrizione a bilancio al 31/12/14 (pari a 108.253.360,93 euro) per determinare una svalutazione delle rimanenze del patrimonio in questione dell'importo di 14.606.378,04 euro.

Peraltro, è opportuno evidenziare anche che la svalutazione ipotizzata in sede previsionale ammontava a circa 10.885 mila euro (contro gli attuali 14.606 mila euro circa), in quanto era stata determinata applicando al valore dei cespiti una riduzione di soli 20 punti percentuali, cosicché il bilancio in esame deve registrare maggiori oneri per l'importo di circa 3.720 mila euro.

Per quanto riguarda le diverse poste inerenti il patrimonio in questione è opportuno rilevare quanto segue:

- il saldo tra ricavi e costi della parte "ordinaria" del Conto economico risulta negativo per circa 14.701 mila euro, cosicché è possibile affermare che la gestione degli immobili in questione ha diminuito il risultato operativo di tale importo;
- gli oneri che hanno influito sull'equilibrio "finanziario" del Conto economico ammontano a complessivi 2.455 mila euro circa;

- il saldo complessivo a carico del risultato d'esercizio ammonta, pertanto, a circa 17.156 mila euro.

EVIDENZIATO, altresì, che il confronto tra il Conto economico 2015 ed il Conto economico 2014 evidenzia un decremento di circa 14.125 mila euro del risultato operativo ed un decremento di circa 8.069 mila euro dell'utile di esercizio.

CONSIDERATO, sempre con riferimento al confronto col Conto economico 2014, che:

- il decremento del risultato operativo rispetto allo scorso esercizio è il risultato di una diminuzione dei ricavi della produzione (- 13.930 mila euro circa) cui si è accompagnato un incremento, invero assai contenuto, dei costi della produzione (+ 195 mila euro circa);
- che per quanto riguarda i componenti positivi di reddito, le differenze più consistenti, per citare solo quelle superiori ai 100 mila euro, hanno riguardato le seguenti voci:
  - i ricavi delle vendite (A.1.1) che risultano in diminuzione di 198 mila euro circa;
  - i ricavi della gestione immobiliare (A.1.2) che risultano in decremento di circa 686 mila euro a causa, essenzialmente, dei minori importi fatturati a titolo di canoni di locazione dei locali (- 349 mila euro circa), a titolo di corrispettivi per la gestione dei servizi a rimborso (- 326 mila euro circa) ed, infine, a titolo di recupero delle spese di amministrazione anticipate per conto degli assegnatari (- 353 mila euro circa): peraltro, tali variazioni risultano parzialmente compensate dall'incremento registrato alla voce del recupero dei servizi degli alloggi di ERP (+ 374 mila euro circa);
  - i ricavi derivanti da interventi capitalizzati (A.1.3) che risultano inferiori di 402 mila euro circa;
  - la categoria A.2 relativa alla variazione delle rimanenze che vede aumentare il proprio saldo negativo di oltre 14.496 mila euro in relazione all'intervenuta svalutazione delle rimanenze del patrimonio L.R. n. 22/10;
  - le plusvalenze di immobili patrimoniali di libero mercato (A.5.2) che risultano inferiori di 1.610 mila euro circa a quelle del 2014 a causa, soprattutto, del fatto che in quell'esercizio era stata contabilizzata una plusvalenza di circa 1.545 mila euro derivante dalla permuta di alcuni cespiti con la ASL 3 Genovese;
  - gli altri ricavi e proventi diversi (A.5.3) che risultano superiori di circa 3.486 mila euro a quelli del precedente esercizio essenzialmente a causa del fatto che l'esercizio in esame ha beneficiato del contributo di 5 milioni di euro stanziato dall'Amministrazione regionale ai sensi della L.R. n. 18/15 mentre quello stanziato nel 2014 ai sensi della L.R. n. 38/14 ammontava a soli 1.134 mila euro circa;
- che per quanto riguarda i costi della produzione, le differenze più consistenti, per citare anche in questo caso solo quelle superiori ai 100 mila euro, hanno riguardato:
  - i servizi generali (B.7.1) che risultano superiori di circa 153 mila euro a quelli del 2014 a causa degli incrementi registrati, per citare solo i principali, nei costi per l'amministrazione, manutenzione e pulizia degli uffici (+ 115 mila euro circa), nelle spese per pubblicazione dei bandi suoi quotidiani (+ 46 mila euro circa) ed, infine, nei costi per l'erogazione dei buoni pasto al personale (+ 34 mila euro circa): peraltro, tali incrementi risultano parzialmente compensati dalle diminuzioni registrate, tra l'altro, nelle spese di rappresentanza (- 18 mila euro circa) e nelle spese per consulenze amministrative (- 31 mila euro circa);
  - i servizi della gestione immobiliare (B.7.2) che risultano inferiori di circa 206 mila euro rispetto a quelli del 2014 a causa dei decrementi registrati, per citare solo quelli principali, nelle spese per l'anticipazione dei servizi delle u.i. autogestite e in condominio (- 213 mila euro circa), nelle spese di manutenzione degli alloggi di ERP in condominio (- 142 mila

- euro circa), nelle spese per la manutenzione ordinaria degli alloggi di ERP amministrati dall'azienda (-177 mila euro circa) ed, infine, nelle spese per l'esercizio degli impianti ascensori (-100 mila euro): peraltro, tali decrementi risultano parzialmente compensati dagli incrementi registrati, tra l'altro, nelle spese di amministrazione ordinaria degli alloggi in condominio (+ 127 mila euro circa), nelle spese di manutenzione ordinaria dei servizi non residenziali (+ 97 mila euro circa) ed, infine, nelle spese per i servizi e le forniture degli alloggi di ERP (+ 156 mila euro circa);
- i servizi dell'attività tecnica (B.7.3) che registrano un incremento di circa 170 mila euro;
  - l'accantonamento per rischi (B.12) che registra un aumento di circa 405 mila euro dovuto essenzialmente alla svalutazione, non prevista nel corso dell'esercizio, del credito di circa 381 mila euro vantato dall'azienda nei confronti dell'ARSEL per la locazione dello stabile sito in Via S. Maria di Castello;
  - gli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi di ERP (B.14.1) che risultano in aumento di circa 116 mila euro a causa, in massima parte, dell'incremento delle entrate derivanti dalle vendite del patrimonio di ERP effettuate ai sensi della L.R. n. 10/04 le cui plusvalenze, contabilizzate in entrata alla voce A.5.1, vengono accantonate nella posta in esame allo scopo di sottrarle all'equilibrio reddituale, essendo destinate all'investimento in interventi di ERP;
  - gli oneri diversi di gestione (B.14.2) che registrano una diminuzione di 543 mila euro circa dovuto essenzialmente alle economie registrate alla voce delle vertenze legali ed alla circostanza che nel 2014 era stato necessario procedere ad un accantonamento - che non ha avuto corrispondenza nel bilancio in esame - riguardante la quota di competenza del 2015 del contributo regionale erogato all'azienda per il funzionamento dell'Agenzia sociale per la casa;
- che per quanto riguarda la gestione finanziaria, si è registrato un miglioramento del saldo negativo di circa 864 mila euro dovuto essenzialmente al contenimento degli oneri derivanti dalle spese bancarie (- 470 mila euro circa) e dagli interessi (- 361 mila euro circa) corrisposti per le aperture di credito che finanziano l'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10;
- che il saldo relativo alle rettifiche di valore di attività finanziarie ha registrato un miglioramento di circa 744 mila euro in quanto nell'esercizio in esame non si è proceduto ad alcuna operazione di svalutazione come invece è accaduto nell'esercizio 2014 quando è stato necessario diminuire la partecipazione nella Pietrestrette S.r.l. di circa 692 mila euro e quella in ARRED S.p.a. (attualmente IRE S.p.a.) di 51 mila euro circa;
- che per quanto riguarda la gestione straordinaria, si è registrato un incremento di circa 4.296 mila euro del saldo positivo dell'intera categoria dovuto alle seguenti dinamiche:
- un aumento di circa 6.389 mila euro dei proventi straordinari da mettere in relazione, essenzialmente, all'eliminazione della posta di debito di circa 7.939 mila euro relativa alla gestione degli interventi finanziati dalla L.457/78, come già riferito sopra: peraltro, tale variazione risulta parzialmente compensata da una diminuzione delle sopravvenienze attive diverse (- 636 mila euro circa) dovuta al fatto che nel 2014 la posta in questione ha accolto la contabilizzazione di una serie di ricavi di competenza degli esercizi precedenti;
  - un aumento di circa 2.093 degli oneri straordinari da mettere in relazione, essenzialmente, all'eliminazione di alcune poste attive collegabili anch'esse alla gestione degli interventi finanziati dalla L.457/78, come già riferito sopra: tale aumento, peraltro, risulta parzialmente compensato da una diminuzione delle sopravvenienze passive diverse (- 444 mila euro

circa) da mettere in relazione al fatto che nel 2014 la voce ha accolto il costo dei contributi arretrati di maternità e malattia del personale dipendente che sono stati oggetto di una specifica vertenza con l'INPS;

- che per quanto riguarda le imposte, si è registrato un minor costo complessivo di circa 151 mila euro che risulta da un minor esborso per l'IRES di circa 297 mila euro e da un maggior esborso di IRAP di circa 146 mila euro.

EVIDENZIATO che il raffronto tra lo Stato patrimoniale al 31/12/2015 e lo Stato patrimoniale al 31/12/2014 evidenzia le seguenti differenze:

- un decremento dell'attivo di 14.008.092 euro (arrotondato all'unità di euro);
- un decremento del passivo di 8.344.360 euro (arrotondato all'unità di euro);
- un decremento del patrimonio netto di 5.663.732 euro (arrotondato all'unità di euro).

VISTI:

- Gli artt. 12 e 16 della L.R. 9/98;
- L'art. 13 della L.R. 10/08;
- L'art. 17, comma 1bis, del D.Lgs. n. 118/11.

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

RICHIAMATI i seguenti allegati:

A1. Schema esemplificativo delle variazioni delle poste di costo e di ricavo riguardanti il patrimonio L.R. n. 22/10;

A. Stato patrimoniale;

B. Conto economico;

C. Nota integrativa con i seguenti ulteriori allegati:

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.

D. Relazione sulla gestione;

E. Rendiconto finanziario di cassa (art. 17, comma 1bis, del D.Lgs. n. 118/11);

F. Parere del Revisore Unico.

Su proposta della Struttura Amministrazione e Gestione, richiamato integralmente quanto riportato nelle premesse del presente provvedimento,

DECRETA **N. 30340**

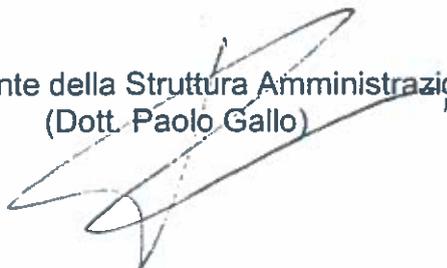
- Di approvare il Bilancio consuntivo per l'esercizio 2015, corredato degli allegati richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante del presente decreto;
- di dare atto che le risultanze complessive del Conto economico sono sintetizzabili nella perdita operativa di euro 11.448.966,92 e nella perdita d'esercizio di euro 9.731.620,12 al netto delle imposte;
- di dare atto che le risultanze complessive dello Stato patrimoniale (arrotondate all'unità di euro) sono sintetizzabili nell'attivo di euro 528.162.610, nel passivo di euro 178.725.033 e nel patrimonio netto di euro 349.437.577;
- di dare atto che la perdita d'esercizio di euro 9.731.620,12 verrà coperta mediante l'utilizzo della Riserva ordinaria che, al 31 dicembre 2015, ammonta ad euro 35.740.835, totalmente disponibili.

L'AMMINISTRATORE UNICO

Dott. Ing. Girolamo Cotena



V. Il Dirigente della Struttura Amministrazione e Gestione  
(Dott. Paolo Gallo)



Genova, **18 NOV. 2016**

Bilancio Consuntivo 2015

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

A) Ricavi di vendita e relativo accantonamento

	Voci di ricavo	Consuntivo 2015	Primo aggiornamento 2015	Differenza
A.1.1	41010103000 Vendita immobili patrimonio L.R. n. 22/10	0,00	0,00	+0,00
A.2	41022301010 Patrimonio L.R. 22/10	-14.606.378,04	0,00	-14.606.378,04
<b>Totale ricavi</b>		<b>-14.606.378,04</b>	<b>0,00</b>	<b>-14.606.378,04</b>

	Voci di costo	Consuntivo 2015	Primo aggiornamento 2015	Differenza
B.10	52102150000 Accantonamento al fondo deprezzamento patrimonio L.R. n. 22/10	0,00	10.885.648,95	-10.885.648,95
B.14.2	52140508000 Accantonamento proventi L.R. 22/10	0,00	0,00	+0,00
<b>Totale costi</b>		<b>+0,00</b>	<b>+10.885.648,95</b>	<b>-10.885.648,95</b>

<b>Differenza (1)</b>	<b>-14.606.378,04</b>	<b>-10.885.648,95</b>	<b>-3.720.729,99</b>
-----------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------

B) Oneri di gestione e relative poste compensative

	Voci di ricavo	Consuntivo 2015	Primo aggiornamento 2015	Differenza
A.1.2	41010201035 Entrate diverse patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. II.	117.021,79	118.000,00	-978,21
A.1.4	41010302045 Recupero costi patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. II.	0,00	0,00	+0,00
<b>Totale ricavi</b>		<b>117.021,79</b>	<b>118.000,00</b>	<b>-978,21</b>

	Voci di costo	Consuntivo 2015	Primo aggiornamento 2015	Differenza
B.7.1	52070110050 Consulenze e spese legali patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. II.	92.386,56	103.818,21	-11.431,65
B.7.2	52070209000 Costi di gestione e di amministrazione patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. II.	57.683,57	30.000,00	+27.683,57
B.14.2	52140507000 IMU patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. II.	61.584,47	65.000,00	-3.415,53
<b>Totale costi (B)</b>		<b>211.654,60</b>	<b>198.818,21</b>	<b>+12.836,39</b>

<b>Differenza (2)</b>	<b>-94.632,81</b>	<b>-80.818,21</b>	<b>-13.814,60</b>
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------

C) Oneri e relative poste compensative della gestione finanziaria del bilancio

	Voci di ricavo	Consuntivo 2015	Primo aggiornamento 2015	Differenza
C	43160404050 Recupero interessi e spese bancarie su anticipazioni patrimonio L.R. 22/10	0,00	0,00	+0,00
<b>Totale ricavi</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>+0,00</b>

	Voci di costo	Consuntivo 2015	Primo aggiornamento 2015	Differenza
C	53170302150 Spese bancarie patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. II.	308.794,86	234.500,00	+74.294,86
C	53170307000 Interessi su anticipazioni di cassa patrimonio L.R. 22/10	2.147.117,07	2.168.000,00	-20.882,93
C	53170402000 Q.I. su mutuo acquisto patrimonio L.R. n. 22/10	0,00	0,00	+0,00
<b>Totale costi</b>		<b>2.455.911,93</b>	<b>2.402.500,00</b>	<b>+53.411,93</b>

<b>Differenza (3)</b>	<b>-2.455.911,93</b>	<b>-2.402.500,00</b>	<b>-53.411,93</b>
-----------------------	----------------------	----------------------	-------------------

<b>SALDO A CARICO DEL RISULTATO OPERATIVO (DIFFERENZE 1 + 2)</b>	<b>-14.701.010,85</b>	<b>-10.966.467,16</b>	<b>-3.734.543,69</b>
--	-----------------------	-----------------------	----------------------

<b>SALDO A CARICO DELLA GESTIONE FINANZIARIA (DIFFERENZA 3)</b>	<b>-2.455.911,93</b>	<b>-2.402.500,00</b>	<b>-53.411,93</b>
---	----------------------	----------------------	-------------------

<b>SALDO A CARICO DELL'UTILE D'ESERCIZIO (DIFFERENZE 1+2+3)</b>	<b>-17.156.922,78</b>	<b>-13.368.967,16</b>	<b>-3.787.955,62</b>
---	-----------------------	-----------------------	----------------------

<b>Risultati senza le poste del patrimonio L.R. 22/10</b>			
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>3.252.043,93</b>	<b>3.040.354,56</b>	<b>-588.310,63</b>
<b>GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>-499.497,29</b>	<b>-519.453,04</b>	<b>+19.955,75</b>
<b>UTILE D'ESERCIZIO</b>	<b>7.425.302,66</b>	<b>2.503.570,94</b>	<b>+4.921.731,72</b>

