

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2017

(allegato “C”)

NOTA INTEGRATIVA

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA

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



NOTA INTEGRATIVA 2017

1. Bilancio d'esercizio.....	2
1.1. Stato Patrimoniale	2
1.1.1. Principali poste componenti l'attivo di bilancio e annotazione delle variazioni intervenute.....	2
1.1.2. Principali poste componenti il passivo di bilancio e annotazione delle variazioni intervenute.	7
1.1.3. Conti d'ordine.....	11
1.2. Conto Economico	11
1.3. Aspetti fiscali e tributari.....	14
1.3.1. IMU – TASI	14
1.3.2. IRES – IRAP	14
1.4. Principali indicatori di Bilancio desunti dalla contabilità economico - patrimoniale.....	14
2. Gestione del fondo per gli interventi di ERP (D.G.R. n. 1652/11)	17
3. Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia di Genova	18
4. Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuant.....	19
4.1. Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.....	19
4.2. Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 960/03. ..	20

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 2017 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 31/12/2017, con l'annotazione delle variazioni intervenute nell'anno ed una sintetica descrizione (per l'analisi che segue fare riferimento anche allo schema di S.P. riportato alle pagg. 3 e 4 del relativo allegato).

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

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni immateriali
Consistenza Iniziale	41.384
Acquisti	3.608
Ammortamento	-13.231
Consistenza finale	31.761
Variazione in %	-23,25%

Nel corso del 2017 si è proceduto all'acquisto di un programma per la gestione della rete ed all'implementazione del programma di contabilità per l'applicazione delle nuove modalità di rilevazione in materia di IVA (split payment).

La percentuale di ammortamento applicata è pari al 20%

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Materiali
Consistenza Iniziale	380.052.447
Consistenza finale	395.602.310
Variazione in %	+4,09%

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

Tra le immobilizzazioni materiali, il valore degli stabili è passato da un saldo iniziale di Euro 350.101.531 ad uno finale di Euro 373.418.011, con un incremento del 6,66%. Di seguito viene riportata la sua evoluzione nel corso dell'anno 2017:

Valore Iniziale	350.101.531
Incremento per patrimonializzazioni lavori fine cantiere	10.194
Saldo quota ammortamento anno 2017	-868.779
Quota stornata valore storico per cessioni -	-2.106.963

Passaggi da Lavori in corso	8.601.803
Passaggio a stabili da rimanenze patrim. L.R.22	3.672.620
Acquisizione immobili da Società Partecipate	14.007.605
Valore Finale	373.418.011
Variazione in %	+6,66%

Nel corso dell'anno, in ottemperanza alle disposizioni del D.Lgs 175 del 19/8/2016 (Decreto Madia), l'Azienda ha avviato le procedure per la liquidazione delle Società partecipate, non avendo riscontrando i presupposti per il mantenimento in vita delle stesse secondo i parametri dettati dal provvedimento legislativo in oggetto.

Per usufruire delle agevolazioni in materia di attribuzione di beni ai soci introdotte dalle Legge di stabilità per l'anno 2016 (L. n. 208 del 28/12/2015 art. 1 c. 119), si è proceduto al passaggio dei beni dalle Società Pietrestrette S.r.l e ARTE Servizi Srl (entrambe già poste in liquidazione) entro il 30 settembre 2017, data ultima prima della decadenza dei benefici.

Di seguito si riportano i due atti di trasferimento dei beni immobili delle Società ad ARTE:

- atto n. 46887 di Rep. in data 13 giugno 2017, a firma Notaio Biglia di Saronno, con il quale sono state trasferite 25 unità immobiliari della PIETRESTRETTE S.r.l. in liquidazione, tutte site nel Borgo di San Fruttuoso di Camogli, per un valore di Euro 3.341.145. Nello stesso atto venivano ceduti ad ARTE i terreni della Società, circa 120 ettari siti a ridosso del Borgo di San Fruttuoso, per un valore di Euro 149.992,80.

- atto n. 47562 di Rep. in data 28 settembre 2017, a firma Notaio Biglia di Saronno, col quale sono state trasferite 41 unità immobiliari della ARTE Servizi S.r.l. in liquidazione per un valore di Euro 10.666.605,29.

Il valore degli stabili nel corso dell'esercizio è stato inoltre incrementato per il trasferimento dei cespiti di Villa Zanelli in Savona e di Via Pegli 54R dalle rimanenze del Patrimonio L.R. 22/10, in quanto immobili non più destinati alla vendita ed entrati a far parte del patrimonio gestito dall'Azienda.

I due cespiti sono stati trasferiti al mastro degli stabili allo stesso valore per cui erano iscritti nelle rimanenze, rispettivamente Euro 3.404.275 Villa Zanelli ed Euro 268.345 Via Pegli 54 R.

Nel corso del 2017 si sono concluse cessioni relative a 59 unità immobiliari.

Nello specifico sono state alienate:

- n. 9 unità immobiliari di libero mercato (patrimonio non vincolato);
- n. 22 unità immobiliari facenti parte del patrimonio storico Aziendale di ERP;
- n. 28 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.

Nel corso dell'esercizio sono stati passati alla voce "Stabili" i seguenti cespiti, allocati nei "Lavori in corso" sino al 2016:

- Via Sertoli 9: n. 53 unità immobiliari per un valore di Euro 4.116.222;
- Piazza Ospedale Pastorino: ex complesso ospedaliero per un valore di Euro 1.517.860;
- Piazza Delle Vigne, quota parte dell'immobile denominato Palazzo Grillo, di proprietà ARTE dall'origine dell'operazione di acquisto e recupero, per un valore di Euro 1.986.016;
- Sestri Levante località Fossa Lupara: costruzione di n. 6 alloggi iscritti a bilancio per un importo di Euro 729.590.

Il valore degli immobili ad uso diretto nel corso del 2017 è diminuito per un importo pari a Euro 734.281: si è proceduto, infatti, a svalutare del 20% il valore del cespite di Piazza Raggi, iscritto a Bilancio inizialmente per un valore di Euro 3.761.403. E' una prima valutazione prudenziale fatta su indicatori di mercato relativi a beni strumentali, in attesa di una perizia estimativa che ne indichi con precisione il valore di mercato.

Gli interventi di urbanizzazione da devolvere hanno una consistenza pari a Euro 1.911.550.

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

DESCRIZIONE	AUTOMEZZI
Valore Iniziale	1.978
Acquisti	23.142
Quota ammortamento	-4.871
Valore Finale	20.249

Nel corso del 2017 sono state acquistate n. 3 FIAT PANDA. Gli automezzi sono ammortizzati con un coefficiente di ammortamento del 25%.

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE INFORMATICHE
Valore Iniziale	33.557
Incremento per acquisti	3.403
Quota ammortamento	-9.617
Valore Finale	27.343

L'incremento è dovuto all'acquisto dei nuovi "apri porta" automatici con badge integrati al sistema di rilevazione presenze.

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

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE VARIE
Valore Iniziale	3.831
Incremento per acquisti	-
Quota ammortamento	-729
Valore Finale	3.102

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

DESCRIZIONE	MOBILI E MACCHINE UFFICIO
Valore Iniziale	22.227
Incremento per acquisti	18.192
Quota ammortamento	-4.176
Valore Finale	36.243

Nel corso dell'anno sono stati acquistati mobili e arredi per attrezzare gli Uffici decentrati.

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 – in linea generale e con le eccezioni di seguito riportate - 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 – con particolare riferimento a 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: tuttavia, è necessario fare salve sia la valutazione dell'immobile di Piazza Raggi per quanto riportato in precedenza sia la valutazione

dell'immobile sito in Via Giotto a Sestri Ponente che, iscritto al valore di circa 2,483 milioni di Euro, è stato recentemente messo in vendita al prezzo di 2,5 milioni di Euro senza ottenere alcuna offerta.

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	4.668.105
Consistenza finale	3.958.698
Variazione in %	-15,20%

Come già anticipato, nel corso del 2017 sono state liquidate le Società SC. Liguria e Pietrestrette; al 31/12 l'unica partecipazione qualificata ancora rappresentata è quella in ARTE Servizi Srl in liquidazione.

Il valore di questa partecipazione è stato svalutato e portato al valore del Patrimonio Netto della società stessa: da un importo iniziale di Euro 4.610.408 ad uno finale di Euro 3.931.401.

Le altre partecipazioni sono le seguenti:

- Liguria Digitale s.p.a. (ex Datsiel): 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.

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 società controllate:

SOCIETA'	VALORE AL 31/12/2017		VALORE AL 31/12/2016		Voci di bilancio	Motivazioni economiche
ARTE Servizi srl (ex NUOVA DALMAZIA S.r.l.)		% crediti		% crediti		
Fatture emesse per prestazioni	€ 3.907.909	7,16%	€ 24.271	0,06%	Crediti verso società controllate per lavori	Lavori e compensi per cantiere Pizzo Vigne 4
Crediti per finanziamento Soci	€ 1.175.393	2,15%	€ 1.175.393	2,70%	Crediti verso Società controllate	Finanziamenti infruttiferi alla Società

SOCIETA'	VALORE AL 31/12/2017		VALORE AL 31/12/2016		Voci di bilancio	Motivazioni economiche
ARTE Servizi srl (ex NUOVA DALMAZIA S.r.l.)		% debiti vs fornitori		% debiti vs fornitori		
Fatture ricevute per cessione immobili	€ 10.345.941	63,58%	€ 0	0,00%	Fornitori	Cessione immobili per cessazione attività Società

DESCRIZIONE	RIMANENZE
Consistenza Iniziale	75.547.799
Consistenza finale	70.559.044
Variazione in %	-6,60%

E' qui rappresentato il valore degli immobili merce, in quanto destinati alla vendita, sia quelli provenienti da investimenti immobiliari eseguiti dall'Azienda sia quelli acquistati nell'ambito dell'operazione effettuata ai sensi della L.R. 22/10.

Il valore del patrimonio L.R. n. 22/10 nel corso del 2017 ha subito le seguenti variazioni:

- una diminuzione di Euro 1.145.317 a seguito della vendita di alcuni cespiti;
- una diminuzione di Euro 3.672.620 a seguito dello spostamento del valore dei due cespiti non destinati alla vendita (Villa Zanelli a Savona e la stazione di servizio di Via Pegli 54R) dalle rimanenze alle immobilizzazioni.

Di seguito si riportano le modifiche intervenute nei due ultimi esercizi nel valore del compendio:

	Valore al 31/12/2014	Variazione per svalutazione	Valore al 31/12/2015	Variazione per svalutazione	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2016	Variazione per vendite	Spostamento da rimanenze ad immobilizzazioni	Valore al 31/12/2017
Rimanenze	€ 108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	-3.672.620,28	€ 67.616.214,89
Immobilizzazioni	€ 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.672.620,28	€ 3.672.620,28
Totale valore a bilancio	€ 108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	0,00	€ 71.288.835,08

La rimanente quota delle rimanenze iscritte a bilancio, pari ad Euro 2.942.829, rappresenta il valore residuo dei due interventi attuati dall'Azienda e destinati alla vendita che consistono nel recupero dell'immobile denominato "Manifattura Tabacchi" in Via Bottino a Sestri Ponente e nella nuova costruzione dell'autorimessa in Via San Felice (Valbisagno).

Il valore al 31/12/2017 di tale quota è così ripartito tra i due interventi testé citati:

- Euro 2.617.446 relativi alle rimanenze di immobili dell'ex Manifattura Tabacchi;
- Euro 325.383 relativi alle rimanenze dei silos di Via S. Felice.

Nel corso dell'anno è stata conclusa una cessione per il complesso di Manifattura Tabacchi per un corrispettivo totale di Euro 146.000,00 e sono stati alienati tre box in Via San Felice, per un corrispettivo totale di Euro 67.500,00.

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	46.776.798
Consistenza finale	54.607.110
Variazione in %	16,74%

Sono qui rappresentati i crediti generati dalle diverse attività dell'Azienda, ad esclusione di quelli verso l'Eriario. Riportiamo di seguito i conti più rappresentativi:

- Attività liquide per un valore finale di euro 723.839. Sono qui espressi i saldi a credito dei c/c postali (Euro 658.212), della cassa interna (Euro 7.199), del conto CARISPEZIA (Euro 53.220) oltre al saldo di diverse carte pre-pagate ammontanti ad Euro 5.208.
- 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 2.120.764 (-17,55% rispetto al 2016).
- I crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, che passano da un ammontare iniziale di Euro 12.710.228 ad una consistenza finale di Euro 15.213.063 (+19,71%).
- Le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi, che passano da una consistenza iniziale di Euro 12.268.778 ad una finale di Euro 13.843.985 (+12,83%).
- I crediti verso assegnatari, derivanti dall'anticipazione di pagamenti effettuati per quote di amministrazione non onorate dai diretti obbligati, che passano da un valore iniziale di Euro 693.801 ad uno finale di Euro 924.015 (+33,18%).
- I crediti verso terzi per attività tecnica, che presentano una consistenza finale pari a Euro 6.269.140, con un aumento del 3,24% rispetto a quella 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:

	Consistenza 31/12/2017	Consistenza 01/01/2017	Variazione %
1. Crediti da gestione patrimonio proprio	€ 15.213.063	€ 12.710.228	19,71%
2. Crediti da gestione patrimonio di terzi	€ 13.843.985	€ 12.268.778	12,83%
3. Crediti verso controllate	€ 5.083.303	€ 6.548.735	-22,37%
4. Crediti verso altri enti	€ 6.632.614	€ 5.589.089	18,67%
5. Crediti da attività manutenzione e costruzione	€ 6.269.140	€ 6.072.371	3,24%
6. Crediti verso dipendenti	€ 46.045	€ 28.839	59,66%
7. Crediti vs cessionari e acquirenti alloggi	€ 1.090.386	€ 1.203.789	19,71%
8. Altri crediti	€ 2.324.243	€ 1.787.224	30,04%
9. Per canoni e indennità patrimonio L.R. 22/10	€ 3.380.492	€ 233.671	1346,69%
	€ 53.883.271	€ 46.442.724	

I crediti espressi ai punti 1, 2 e 9 sono da intendersi scaduti o al più in scadenza entro il prossimo esercizio.

Al punto 7 sono espressi i crediti verso gli acquirenti che optano per l'acquisto rateale dell'alloggio per un ammontare di Euro 544.139

Sempre al punto 7 sono rappresentate le somme anticipate da ARTE per acquisto di immobili in operazioni non ancora formalizzate (versamenti in acconto) per Euro 546.247.

Riportiamo qui di seguito una analisi sintetica riferita alla evoluzione delle attività liquide dell'Azienda nel corso del 2017:

Descrizione	Saldo 1/1/17	Movimentazione	Saldo al 31/12/17
C/c Bancari attivi	49.431	+3.789	53.220
C/c Postali attivi	273.256	+384.956	658.212
Cassa interna	7.170	+29	7.199
Carte prepagate	4.217	+991	5.208
Totali	334.074	+389.765	723.839

DESCRIZIONE	Altri Crediti
Consistenza Iniziale	104.466
Consistenza finale	637.089
Variazione in %	+509,85%

La posta rappresenta il credito per imposte pari a Euro 627.647 e ratei attivi per Euro 9.442.

I crediti verso l'Erario sono così composti:

- credito IVA di ARTE Genova da chiusura dichiarazione 2018: Euro 177.974;
- credito IVA della Società Pietrestrette ceduto al Socio ARTE: Euro 369.782;
- credito altre Imposte di ARTE: Euro 79.891.

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

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva
Consistenza Iniziale	13.346.713
Consistenza finale	13.828.416
Variazione in %	3,61%

Il mastro comprende poste di natura gestionale relative agli accantonamenti ai fondi ERP e quelli derivanti da rettifiche alle localizzazioni Regionali.

DESCRIZIONE	Debiti a breve verso Imprese
Consistenza Iniziale	5.495.042
Consistenza finale	16.272.387
Variazione in %	+196,13%

L'importo rappresenta il totale delle fatture ricevute al 31/12/2017 e non ancora poste in pagamento. Nel saldo è compreso l'importo di Euro 10.345.940 rappresentato dalle fatture che ARTE Servizi Srl in liquidazione ha emesso in occasione della cessione dei suoi immobili al Socio ARTE, posta di passivo che verrà congruagliata nel corso dell'anno 2018 con le poste di attivo in bilancio vs la stessa Società. Per una più dettagliata descrizione si rimanda all'allegato riguardante i Debiti ed i Crediti.

DESCRIZIONE	Altri debiti
Consistenza Iniziale	137.820.583
Consistenza finale	41.894.447
Variazione in %	-69,60%

Qui di seguito si fornisce un dettaglio della voce "Altri debiti":

- anticipazione Carige: Euro 4.861.876 relativi allo scoperto del conto corrente di Tesoreria a fine anno;
- verso personale dipendente e Amministratore Unico: Euro 1.713.681 (+5,83%);
- verso l'Erario: Euro 465.454 (-43 %);
- verso acquirenti immobili: Euro 986.799 (+8,31%) relativi agli acconti incassati su vendite rateali formalizzate nel corso dell'anno.
- verso Enti Previdenziali e Assistenziali: Euro 280.359 (- 45,37 %); il sensibile decremento è dovuto all'adesione di ARTE al procedimento cosiddetto della rottamazione delle cartelle, che ha accorciato i termini di pagamento degli importi dovuti all'INPS per il contenzioso in atto ed ha comportato un considerevole abbuono sulle sanzioni e sugli interessi.
- verso Comuni per gestione patrimonio: Euro 9.718.274 (+ 37,41 %) che rappresentano il debito progressivo nei confronti dei diversi Comuni derivante dalla gestione del loro patrimonio immobiliare;
- verso Enti Mutuanti (per rate scadenti entro i cinque anni): Euro 15.563.866 (+ 252,63 %); il sensibile aumento è dovuto alla trasformazione, avvenuta a fine esercizio, del debito contratto dall'Azienda per l'acquisizione del patrimonio L.R. 22/10 a seguito della quale sono state chiuse le tre anticipazioni e accessi tre mutui con scadenza 31/12/2035. 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;
- altre voci residuali (Debiti diversi): Euro 7.681.309 (+ 25,17 %).
- verso Istituti di Credito e per attuazione L.R. 22/2010: Euro 24.660. Trattasi delle spese finali sulle anticipazioni di cui sopra che hanno avuto la loro manifestazione finanziaria nel 2018.
- Fondo Manutenzione patrimonio L.R. 22/2010: Euro 598.168 (- 10,35 %)

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	16.247.093
Consistenza finale	115.908.496
Variazione in %	+613,41%

Nelle Passività consolidate sono rappresentati:

- i debiti per mutui con scadenza oltre i cinque anni per Euro 104.929.680, compresi i tre accessi a fine esercizio per il debito contratto per l'acquisizione del patrimonio L.R. 22/10 che totalizzano un ammontare pari a Euro 97.878.775.

- i debiti per impegni iscritti a bilancio per importi ancora da liquidare pari a Euro 8.050.772, aumentati del 51,02 % rispetto a fine 2016;
- Il Fondo Assistenza Assegnatari pari a Euro 641.752, incrementatosi del 27,57% rispetto al 2016 per effetto della contabilizzazione della quota di competenza dell'esercizio, che verrà incassata nel corso del 2018.
- i depositi cauzionali da assegnatari per Euro 2.286.291 (+3,16%);

Si riportano di seguito gli importi dei debiti a bilancio con la distinzione tra quelli a breve (entro i 12 mesi) e quelli a media e lunga scadenza (oltre i 12 mesi):

In scadenza entro i 12 mesi

Vs banche	€ 4.861.876	
Vs fornitori per importi fatturati	€ 16.272.387	
Vs Comuni per gestione patrimoni	€ 9.718.274	
Vs personale e amministratori	€ 1.713.681	
Vs Istituti di previdenza e sicurezza	€ 280.359	
Per imposte e tasse	€ 465.454	
Vs enti mutuanti per rate a breve	€ 1.190.371	
Cessionari c/ anticipi	€ 986.799	
Fondo Manutenzione patrimonio L.R. 22/10	€ 598.168	
Per attuazione capo III L.R. 22/10	€ 24.660	€ 36.112.029

In scadenza oltre i 12 mesi

Vs enti mutuanti per rate a medio e lungo termine	€ 119.303.175	
Per impegni assunti a bilancio	€ 8.050.772	
Vs assegnatari per depositi cauzionali	€ 2.286.291	
Diversi	€ 8.323.063	€ 137.963.301

Totale

€ 174.076.330

I fondi al 31/12/2017 sono così composti a seguito delle movimentazioni dettagliatamente indicate:

	Saldo al 31/12/2016	Decremento	Incremento	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Fondo TFR	€ 1.095.230	-€ 460.656	€ 288.712	€ 923.286	-15,70%
Fondo rischi su crediti	€ 1.437.278	-€ 35.540	€ 2.517.332	€ 3.919.070	172,67%
Fondo accantonamento plusvalenze	€ 437.080	-€ 28.292	€ 1.200	€ 409.988	-6,20%
Altri fondi	€ 753.797	-€ 360	€ 0	€ 753.437	-0,05%
Totale	€ 3.723.385	-€ 524.848	€ 2.807.244	€ 6.005.781	

Il Fondo rischi su crediti è stato prudenzialmente incrementato, oltre della quota fiscalmente ammessa di Euro 63.079 (pari allo 0,50% dei crediti a bilancio), di ulteriori Euro 336.921. Altre disponibilità per svalutazione dei crediti sono rappresentate dal Fondo ERP (oltre 7,2 milioni di euro), come meglio descritto nel successivo paragrafo n. 2.

Il Patrimonio Netto al 31/12/2017 risulta così costituito:

Descrizione	31/12/16	31/12/17	Variazione
Dotazione originaria	142.582	142.582	0,00%
Risultato d'esercizio	-20.805.545	2.790.394	-113,41%
Riserve	26.009.216	5.203.671	-79,99%
Fondi di dotazione CER – L.560/93 – L.R. 10/04	325.211.930	323.349.838	-0,57%
Totale	330.558.183	331.486.485	0,28%

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 31/12/15	€ 142.582	-€ 9.731.620	€ 35.740.835	€ 323.285.780	€ 349.437.577
Destinazione utile / copertura perdita		€ 9.731.620	-€ 9.731.620		€ 0
Utilizzo F di vendite				-€ 222.125	-€ 222.125
Contributi in c/capitale per interventi				€ 2.148.276	€ 2.148.276
Risultato d'esercizio		-€ 20.805.545			-€ 20.805.545
Situazione al 31/12/16	€ 142.582	-€ 20.805.545	€ 26.009.215	€ 325.211.931	€ 330.558.183
Destinazione utile / copertura perdita		€ 20.805.545	-€ 20.805.545		€ 0
Recupero differenza contabile					€ 0
Utilizzo F di vendite				-€ 6.697.285	-€ 6.697.285
Contributi in c/capitale per interventi				€ 4.835.194	€ 4.835.194
Risultato d'esercizio		€ 2.790.394			€ 2.790.394
Situazione al 31/12/17	€ 142.582	€ 2.790.394	€ 5.203.670	€ 323.349.839	€ 331.486.485

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	€ 292.460.351	NO	€ 0	€ 292.460.351		
- Contributi L.R. 10/04 (fondi vendite)	€ 29.296.413	NO	€ 0	€ 29.296.413		
Riserve di utili						
Riserva ordinaria (al netto dell'utile 2017)	€ 5.203.671	SI	€ 5.203.671	€ 0	€ 32.199.145	
Totale al 31/12/17	€ 328.696.091		€ 6.796.745	€ 321.899.346		

Il Bilancio al 31/12/2017 non presenta Ratei e Risconti passivi.

1.1.3. Conti d'ordine

Si rappresentano di seguito, raggruppati per voci aventi la stessa natura, la situazione dei conti d'ordine a fine 2017, 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.

	Saldo al 31/12/2016	Movimenti	Saldo al 31/12/2017
Fondi di terzi per lavori	€ 2.633.081	-€ 293.830	€ 2.339.251
Rientri fondi di edilizia sovvenzionata	€ 3.433.641	€ 0	€ 3.433.641
Gestione fondi cartolarizzazione L.R. 2/06	€ 1.868.184	-€ 803.047	€ 1.065.138
Cauzioni	€ 44.962	€ 0	€ 44.962
Effetti in portafoglio	€ 60.076	-€ 24.432	€ 35.643
Recupero danno erariale	€ 1.071.629	-€ 3.817	€ 1.067.812
Totale	€ 9.111.573	-€ 1.125.126	€ 7.986.448

Di seguito una breve disamina delle voci più significative:

- **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 unicamente all'utilizzo dei fondi L. 560 di titolarità del Comune di Genova per l'effettuazione di interventi tecnici sul patrimonio immobiliare di civica proprietà.
- **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 delibere di Giunta regionale. Nel corso del 2017 sono avvenute le seguenti movimentazioni:

Uscite

- Spese bancarie Euro 8,80
- ARTE Genova Euro 803.882,15

Entrate

- Interessi attivi al 31/12/2016 Euro 845,17

- **Effetti in portafoglio:** l'importo rappresenta il valore nominale al 31/12/2017 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

I Ricavi della Produzione, pari ad Euro 37.481.257, derivano dalle seguenti poste di reddito, con l'indicazione delle variazioni percentuali rispetto all'esercizio precedente (2016), avendo a riferimento lo schema riclassificato in ossequio alle disposizioni introdotte dal Dlgs n. 139/15 che, tra l'altro, ha abolito la "parte straordinaria" del Conto economico:

	Consuntivo 2017	Consuntivo 2016	Differenze percentuali
1.1 RICAVI DELLA VENDITE	1.367.264	1.630.500	- 16,14%
1.2 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	23.137.018	19.277.413	+ 20,02%
1.3 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	381.268	472.944	- 19,38%
1.4 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	20.543	10.740	+ 91,27%
2 VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-1.316.134	-22.237.094	- 94,08%
3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	82.902	249.771	- 66,81%
5.1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI	1.457.485	2.116.970	- 31,15%
5.2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	220.087	826.056	- 73,36%
5.3 ALTRI RICAVI E PROVENTI	12.130.825	5.528.698	+ 119,42%
	37.481.257	7.875.998	

I Costi della Produzione, pari a Euro 24.236.233, sono così composti:

		Consuntivo 2017	Consuntivo 2016	Differenze percentuali
6	PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0	12.263	- 100,00%
7.1	PER SERVIZI GENERALI	1.146.042	1.153.035	- 0,61%
7.2	PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	9.799.290	10.602.143	- 7,57%
7.3	PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	216.996	150.879	+ 43,82%
8	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	48.370	48.662	- 0,60%
9	PER IL PERSONALE	5.806.879	5.753.326	+ 0,93%
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	946.741	963.965	- 1,79%
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0	0	
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	2.517.332	400.000	+ 529,33%
14.1	ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	2.085.650	2.763.113	- 24,52%
14.2	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.668.933	943.131	+ 76,96%
		24.236.233	22.790.517	

La differenza tra il Valore della Produzione e i Costi della Produzione consiste in un risultato positivo di Euro 13.245.024.

I componenti di costo e di reddito di natura finanziaria hanno inciso sul risultato d'esercizio in maniera negativa per effetto, tra l'altro, 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 2017 l'Azienda ha sostenuto i seguenti costi bancari sulle anticipazioni bancarie utilizzate per l'acquisto del patrimonio degli Enti sanitari liguri e di Regione Liguria:

- spese bancarie per Euro 2.932;
- spese bancarie sui mutui per Euro 36;
- interessi passivi e commissioni di messa a disposizione fondi sulle 3 aperture di credito ipotecarie per Euro 4.092.810;
- interessi sul mutuo (che dall'11 dicembre 2017 ha sostituito le aperture di credito) per Euro 207.871.

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

PROVENTI FINANZIARI	Parziali	Totali
Interessi su c/c bancari e postali	€ -	
Altri	€ 37.279	
Totale proventi		€ 37.279

ONERI FINANZIARI	Parziali	Totali
Spese su c/c bancari e postali	€ 40.116	
Interessi passivi su c/c bancari e postali	€ 4.092.810	
Spese su mutui	€ 36	
Interessi su mutui	€ 539.118	
Altri interessi	€ 42.655	
Totale oneri		€ 4.714.735

Saldo proventi ed oneri finanziari	-€ 4.677.456
---	---------------------

Di seguito un elenco delle principali poste che, in vigenza del precedente schema di bilancio, avrebbero fatto parte degli oneri e proventi straordinari e che attualmente sono rappresentate tra il valore ed i costi della produzione.

Proventi straordinari per complessivi Euro 9.678.749:

- Euro 217.924 relativi all'indennità di occupazione dell'ex Ospedale Martinez di Pegli dovuta dalla ASL3, secondo la quantificazione della DGR n. 162/18, rappresentati al conto 41010201035 "Entrate diverse patrimonio L.R. n. 22/10" della categoria A.1.2;

- Euro 132.480 relativi all'indennità di occupazione dell'immobile di Via Fiume ad Imperia dovuta dalla ASL1, secondo la quantificazione della DGR n. 162/18, rappresentati al conto 41010201035 "Entrate diverse patrimonio L.R. n. 22/10" della categoria A.1.2;
- Euro 3.000.000 relativi all'indennizzo per la mancata valorizzazione di Quarto, rappresentati al conto 41010201035 "Entrate diverse patrimonio L.R. n. 22/10" della categoria A.1.2;
- Euro 6.328.307 relativi alla sopravvenienza derivante dal recupero degli oneri manutentivi che sono stati sostenuti nel periodo dal 1/01/10 al 31/08/2016 e che sono stati portati a carico del Piano degli utilizzi dei proventi di vendita della L.R. n. 10/04, la cui rendicontazione è stata approvata dall'Amministrazione regionale con DGR n. 427 del 13/06/2018, rappresentati al conto 41050109030 "Recuperi e rimborsi diversi" della categoria A.5.3;
- Euro 38 relativi all'eliminazione di alcuni debiti, rappresentati al conto 45200203000 "Eliminazione debiti" della categoria A.5.3.

Oneri straordinari per complessivi Euro 34.178:

- Euro 366 relativi al regolamento del premio relativo all'esercizio 2016 della polizza kasko per gli automezzi aziendali, rappresentati al conto 52070106000 "Gestione automezzi" della categoria B.7.1;
- Euro 29.421 relativi ad alcune franchigie ed alla regolazione del premio di competenza dell'esercizio 2016 della polizza globale fabbricati, rappresentati al conto 5207020101 "Assicurazioni stabili" della categoria B.7.2;
- Euro 4.391 relativi al rimborso di somme introitate nel 2016, rappresentati al conto 55210203000 "Altri oneri di gestione" della categoria B.14.2.

Il risultato prima delle imposte consiste in un saldo positivo di Euro 6.123.793.

Le imposte incidono per un importo complessivo di Euro 3.333.399, portando il risultato d'esercizio finale ad un utile di Euro 2.790.394.

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

➤ compensi del Sindaco e dell'Amministratore Unico:

Emolumenti Amministratore Unico	166.485
Compenso Revisore Unico	7.651
Totale	174.136

Gli emolumenti all'Amministratore Unico sono comprensivi dell'accantonamento del premio di risultato, pari a 24.100 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 1/1/2017	Situazione 31/12/2017
Dirigenti	4	4
Quadri	13	13
Impiegati	95	89
Totali	112	106

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: 88,74
- Quadri: 13,33
- Dirigenti: 4.

1.3. Aspetti fiscali e tributari

1.3.1. IMU – TASI

Nell'anno 2017 ARTE ha beneficiato dell'esenzione dell'Imposta sulla prima casa, intendendo tale l'abitazione destinata ad essere locata a canone Sociale.

Nel corso dell'anno è stata assolta l'Imposta solo sui beni strumentali e sugli alloggi locati a libero mercato.

L'applicazione del beneficio ha comportato la liquidazione ed il pagamento di Imposta per Euro 428.232 E' stata inoltre assolta l'IMU sul patrimonio L.R. 22/10 per un importo pari a Euro 64.748.

1.3.2. IRES – IRAP

Nel corso del 2017 A.R.T.E. ha liquidato i seguenti importi per imposte sul reddito:

- ▲ euro 2.877.397 per IRES, di cui Euro 2.411.942,64 versati e Euro 465.454 pagati nel 2018
- ▲ euro 456.002 per IRAP, completamente versati.

1.4. 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	2016	2017
Indici desumibili dal bilancio	Indice di solidità finanziaria, indice di indebitamento	Solidità finanziaria
	0,78	1,75
	senza poste patrimoniali L.R. 22/10	senza poste patrimoniali L.R. 22/10
	1,11	0,98
	Indebitamento	Indebitamento
	0,30	0,77
	senza poste patrimonio L.R. n. 22/10	senza poste patrimonio L.R. n. 22/10
	1,04	0,93
	Redditività operativa, redditività globale, grado di sopportabilità degli oneri finanziari	Redditività operativa (RoI)
	4,25%	2,92%
	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10
	1,31%	2,29%
	Redditività globale (RoE)	Redditività globale (RoE)
	-6,29%	0,84%
	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10
	0,98%	0,78%
	Margine Operativo Lordo (M.O.L.)	Margine Operativo Lordo (M.O.L.)
	-46,33%	36,58%
	senza poste economiche L.R. 22/10	senza poste economiche L.R. 22/10
	21,20%	30,10%

		Grado di sopportabilità oneri finanziari 101,19%	Grado di sopportabilità oneri finanziari 15,72%
		senza oneri Patrimonio L.R. 22/10 5,70%	senza oneri Patrimonio L.R. 22/10 4,31%

L'indice di solidità finanziaria è pari a 1,75, in aumento rispetto al passato bilancio essenzialmente a causa del fatto di natura squisitamente "tecnica" per il quale – a seguito della contrazione dei mutui immobiliari a sostegno dell'operazione della L.R. n. 22/10 e della conseguente chiusura delle aperture di credito ipotecarie – l'indebitamento dell'azienda si è parzialmente "spostato" dalle passività correnti a quelle consolidate; a conferma di questa analisi si può portare la circostanza per cui lo stesso indice, misurato escludendo le poste relative all'acquisizione del patrimonio degli Enti sanitari liguri, è interessato da un andamento di segno opposto, registrando un leggero peggioramento rispetto al 2016 in quanto scende dal 1,11 all'attuale 0,98, essenzialmente a causa dell'aumento dei debiti verso i fornitori.

L'indice di indebitamento risulta pari allo 0,77 e, come per l'indice solidità finanziaria, l'incremento registrato rispetto al valore dello scorso esercizio (0,30) è ascrivibile al fatto che, avendo sostituito le aperture di credito con i mutui immobiliari, il debito corrente dell'azienda si è parzialmente spostato nelle passività consolidate: anche in questo caso la conferma dell'analisi testé effettuata deriva dal fatto che, calcolato al netto delle poste riguardanti l'operazione della L.R. n. 22/10, lo stesso indice scende dal valore di 1,04 registrato nel 2016 all'attuale 0,93.

Venendo agli indici di redditività, il valore del RoI – che si attesta sul 2,92% - è soddisfacente in quanto risulta superiore allo 0,50% che è stato individuato come valore minimo sulla base delle medie del settore, considerando che, a causa della sua funzione "sociale", l'azienda si trova frequentemente a dover realizzare operazioni immobiliari in contesti ambientali che determinano elevati costi di intervento e, quindi, un consistente fabbisogno di capitale. Inoltre, le modalità di determinazione dei canoni di locazione, con particolare riferimento a quelli di ERP, difficilmente possono consentire margini di redditività elevati anche nei casi in cui i costi di realizzazione degli immobili risultano più contenuti.

Tuttavia, a differenza di quanto accaduto negli scorsi esercizi, lo stesso indice - calcolato al netto delle poste economiche e patrimoniali relative all'operazione della L.R. n. 22/10 – restituisce un valore in decremento di 0,63 punti percentuali rispetto alla versione non depurata: tale andamento è spiegabile, da un lato, col fatto che, all'opposto di quanto verificatosi nel 2016 e negli anni precedenti, il reddito operativo depurato (posto al numeratore dell'indice) risulta in diminuzione rispetto alla versione non depurata a causa dell'eliminazione dai ricavi di una serie di indennizzi arretrati relativi al patrimonio L.R. n. 22/10 e, dall'altro lato, la consueta diminuzione del capitale investito depurato (posto al denominatore dell'indice), dovuta all'eliminazione dagli investimenti del valore degli immobili acquistati dagli Enti sanitari, risulta proporzionalmente inferiore a quella che riguarda il reddito operativo: in altri termini, nel 2017 la redditività dell'investimento effettuato ai sensi della L.R. n. 22/10 è stata, caso più unico che raro, elevata a causa della presenza degli indennizzi arretrati sopra menzionati.

Anche per il RoE, che si attesta sul valore dello 0,84%, il calcolo del valore depurato porta ad un peggioramento dell'indice (peggioramento limitato, peraltro, a soli 0,06 punti percentuali): tale andamento è ascrivibile al fatto che, a differenza dei trascorsi esercizi, nel 2017 – mentre il patrimonio netto depurato (posto al denominatore dell'indice) risulta, come di consueto, in aumento in quanto l'entità dell'indebitamento contratto per l'operazione L.R. n. 22/10 è superiore al valore del relativo patrimonio - l'utile d'esercizio depurato (posto al numeratore dell'indice), in luogo di subire un aumento significativo, si incrementa di soli 89 mila euro circa in quanto l'eliminazione dei consistenti oneri finanziari connessi all'operazione è compensata, quasi totalmente, dall'eliminazione degli altrettanto consistenti ricavi derivanti dagli indennizzi più volte citati.

Il M.O.L., pari al 36,58%, si attesta su un valore sensibilmente superiore a quello di riferimento (8%) e, analogamente agli altri indici reddituali, nella versione depurata dalle poste riguardanti l'operazione L.R. n. 22/10 risulta in peggioramento (30,10%).

Infine, il grado di sopportabilità degli oneri finanziari risulta pari al 15,72% se si includono le poste relative al patrimonio L.R. n. 22/10, con un netto miglioramento rispetto a quello registrato nel 2016 (101,19%) allorché, da una parte, gli oneri finanziari (posti al numeratore dell'indice) risultavano più elevati (sia con riferimento a quelli corrisposti per l'operazione immobiliare effettuata nel 2011 sia con riferimento a quelli sull'indebitamento "ordinario") e, dall'altra parte, il valore della produzione (posto al denominatore dell'indice) risultava molto basso a causa della necessità di svalutare il patrimonio acquisito dagli enti sanitari liguri; considerando esclusivamente le poste "ordinarie" dell'azienda, il miglioramento registrato rispetto all'esercizio precedente risulta sempre presente, anche se in misura molto più contenuta, in quanto l'indice scende dal 5,70% del 2016 all'attuale 4,31%.

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 2016 era quantificabile in circa 7.490 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 6.232 mila circa risultavano, invece, destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 199 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 2017, 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 67 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 429 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 sono affluite al Fondo nell'anno in esame risultano, pertanto, pari a circa 628 mila euro dai quali, stante il completo rimborso dei mutui a carico del Fondo stesso, non può più essere detratta alcuna somma e, pertanto, l'accantonamento netto risulta pari ai 628 mila euro circa iniziali.

Nell'anno 2017 l'azienda ha utilizzato l'importo di 146 mila euro circa per il finanziamento di due programmi di manutenzione straordinaria dei quali il primo, approvato con DGR n. 85/15, ha assorbito risorse per circa 100 mila euro, ed il secondo, approvato con DGR n. 205/16, nel 2016 ha assorbito risorse per circa 46 mila euro; peraltro, è opportuno evidenziare che il secondo programma avrà una prosecuzione nel 2018.

Le disponibilità del Fondo a fine esercizio, ammontanti a circa 7.972 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 6.860 mila circa sono destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 53 mila circa sono riservati al finanziamento di interventi di ERP ed, infine, in linea con le disposizioni introdotte dalla DGR n. 1652/11, euro 273 mila circa rimangono 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 alla considerevole somma di 7.919 mila euro circa.

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

In applicazione delle disposizioni contenute nella L.R. n. 10/04, ARTE gestisce il patrimonio di ERP dei Comuni della Provincia con i quali ha stipulato apposite convenzioni: l'incarico di gestione è esteso a tutti i compiti di gestione e amministrazione degli immobili che, elencando solo i principali, comprendono: l'emissione e la riscossione dei fitti attivi e delle altre voci di bollettazione; il perseguimento della morosità; la manutenzione ed il pronto intervento; la gestione dei servizi condominiali a carico degli assegnatari.

L'azienda rendiconta annualmente ai Comuni i dati di gestione ed invia due volte l'anno le previsioni dell'esercizio in corso.

L'obiettivo degli schemi di rendicontazione è quello di determinare l'entità delle somme a disposizione delle Amministrazioni comunali per i programmi di investimento ai quali gli eventuali "avanzi" di gestione sono destinati: pertanto, le uscite comprendono anche l'IVA gravante sugli imponibili delle fatture ricevute dai fornitori (che per i soggetti proprietari rappresenta un costo), mentre il saldo di cassa (spendibile) dell'esercizio è determinato sottraendo (o sommando) dal saldo di competenza l'incremento (o il decremento) registrato nell'anno dai crediti nei confronti degli assegnatari (la cosiddetta "variazione della morosità").

I dati della gestione 2017 sono dettagliatamente riportati nell'allegato n. 3 al presente documento, mentre di seguito si riepilogano i risultati conseguiti nell'esercizio, con anche l'indicazione dei saldi progressivi:

Comuni	Risultati di gestione 2017		Saldo progressivo al 31/12/2017 (+ avanzo / - disavanzo)	Rapporti di debito e credito progressivi	
	Saldo di competenza	Saldo di cassa		Debito del Comune vs l'Erario per IVA	Importo a credito (+) / a debito (-) del Comune vs ARTE
	(+ avanzo / - disavanzo)	(+ avanzo / - disavanzo)			
	A	B		C = (A - B)	
COMUNE DI CAMOGLI	€ 5.279,35	€ 5.279,04	-€ 1.522,79	-€ 3.261,52	€ 1.738,73
COMUNE DI COGOLETO (Conv. 3288/93)	-€ 2.017,92	-€ 2.132,98	€ 37.423,39	-€ 4.275,60	€ 41.698,99
COMUNE DI GENOVA (Conv. 631/93)	€ 993.781,48	-€ 689.521,34	-€ 5.097.396,13	-€ 3.097.924,81	-€ 1.999.471,32
COMUNE DI RAPALLO (Conv. 32676/01)	€ 11.713,93	€ 4.326,77	-€ 99.097,37	-€ 38.047,75	-€ 61.049,62
COMUNE DI ROSSIGLIONE (Conv. 70544/94)	€ 3.369,00	€ 123,98	-€ 25.744,59	-€ 3.424,86	-€ 22.319,73
Totale	€ 1.012.125,84	-€ 681.924,53	-€ 5.186.337,49	-€ 3.146.934,54	-€ 2.039.402,95

Lo schema sopra riportato distingue i risultati di gestione dai cosiddetti "rapporti di debito e credito" in quanto - con l'entrata in vigore della Legge 23/12/14 n. 190, che ha posto in capo ai Comuni l'onere del versamento dell'IVA esposta sulle fatture attive emesse da ARTE (split payment) - non vi è più coincidenza fra le due entità. Prendendo il caso del Comune di Genova, il disavanzo di gestione accumulato a tutto il 31/12/2017, che risulta pari al considerevole importo di oltre 5.097 mila euro, in previgenza della norma testé citata costituiva per intero un debito nei confronti di ARTE mentre, attualmente, tale disavanzo va distinto in due quote diverse: la prima quota di circa 3.097 mila euro, pari all'IVA esposta sulle fatture attive che ARTE ha già emesso (o emetterà) al Comune per addebitargli gli oneri di gestione del periodo 2015-2017, costituisce (o costituirà) un debito dell'Amministrazione comunale nei confronti dell'Erario, mentre la restante quota di circa 1.999 mila euro costituisce un debito verso ARTE.

Sempre con riferimento alla gestione del patrimonio del Comune di Genova, l'azienda nello scorso mese di ottobre ha dovuto, suo malgrado, dare il preavviso di recesso dall'incarico di gestione ed avviare la procedura arbitrale prevista dalla Convenzione n. 631/93 per ottenere il ripiano del disavanzo di gestione, stante la totale chiusura della precedente Amministrazione che non solo negava che il disavanzo di gestione fosse un suo debito ma, in vigenza dello "split payment", pretendeva anche che ARTE versasse nelle casse comunali la provvista finanziaria per saldare all'Erario l'IVA.

A seguito dell'attività del gruppo di lavoro costituito per risolvere la questione, è stato definito il nuovo disposto convenzionale per disciplinare le gestioni future a partire dall'esercizio 2018 e sono in via di definizione gli accordi per pareggiare il credito vantato dall'azienda per le gestioni pregresse.

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:

Il mutuo contratto con Intesa S. Paolo per l'acquisto di n. 3 locali commerciali in Via Paglia è stato completamente ammortizzato il 31/12/2014.

E' opportuno evidenziare come nell'esercizio 2014 ARTE Genova ha acquistato dal CONSORZIO ARTI EDILI SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA SRL n. 34 alloggi siti in Via H. Berlioz 5-7 - Begato Genova.

In conseguenza di tale acquisto, 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%.

La quota capitale a carico di A.R.T.E relativa all'esercizio nel 2017 è di euro 79.870,56, con un conseguente debito residuo al 31 dicembre 2016 di euro 1.317.205,41.

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 2.000.000,00. L'istituto prescelto a seguito di apposita indagine di mercato è risultato essere CARISPEZIA. Tale mutuo, a tasso variabile di una durata pari a 15 anni, ha, per l'esercizio 2017, una quota capitale di euro 115.854,62, con conseguente debito residuo al 31 dicembre 2017 pari ad euro 1.623.838,01.

C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: debito residuo al 31/12/2017 pari a 1.843.312,17 euro.

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

È necessario notare come, tra le posizioni della categoria (C), l'unico mutuo a tasso variabile risulta essere quello contratto per il finanziamento dell'intervento di recupero dell'immobile di Via Giustiniani 12, il cui ammortamento è scaduto 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 Voloria 1"), la Cassa Depositi e Prestiti riconosca ad A.R.T.E. GENOVA un contributo in c/interessi sulla quota non erogata, somma da stimarsi in euro 547,86.

D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE: debito residuo al 31/12/2017 pari a 67.657,87 euro.

In tale categoria rientra il mutuo contratto con la Cassa DDPP che andrà in scadenza il 31 dicembre 2019.

- E. Mutui per il finanziamento di parte dell'operazione d'acquisto dell'ex Manifattura Tabacchi.
Trattasi di due mutui necessari a finanziare l'operazione di recupero del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi: il primo, di capitale originario pari a 3.226.515,42 euro, è stato contratto con la banca CARIGE ed andrà in scadenza il 31/12/2020, mentre il secondo, di capitale originario pari a 3.615.198,30 euro, è stato contratto con la Cassa DDPP ed andrà in scadenza nel 2025.
Il debito residuo complessivo dei due mutui sopracitati risulta al 31/12/2017 pari ad euro 2.334.491,47.
- F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di rifunionalizzazione dell'edificio sito in località Morego da destinarsi a sede dell'IIT: debito residuo al 31/12/2017 pari ad euro 0,00.
Tale mutuo, contratto con la banca CARIGE al tasso annuo del 4,24%, è andato in scadenza il 30/06/2017.
- G. Mutui per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'AUSL n. 3.
Trattasi di due mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'AUSL n. 3, di cui il primo di importo complessivo pari a 5 milioni di euro al tasso fisso del 4,174% annuo ed il secondo di importo complessivo pari a 2 milioni di euro ad un tasso variabile che prevede uno spread dell'0,109%.
Il debito residuo complessivo dei due mutui sopracitati risulta al 31/12/2017 pari ad euro 3.661.041,62.
- H. Finanziamenti ipotecari per l'acquisto del patrimonio L.R. n. 22/10 (contratti in data 11/12/2017).
Trattasi dei finanziamenti di ammontare complessivo pari a 109.646.000,00 euro contratti in sostituzione delle tre aperture di credito che hanno finanziato l'operazione fino alla fine dell'anno in esame e per i quali il soggetto mutuante (Banca CARIGE spa) ha concesso le seguenti condizioni economiche:
- preammortamento fino al 31/12/2020;
 - durata del periodo di ammortamento: anni 15;
 - spread pari al 3,25%;
 - applicazione dello spread ridotto al 2,50% qualora l'azienda, entro e non oltre la fase di preammortamento, riesca a diminuire l'indebitamento complessivo all'importo di 50 milioni di euro (la riduzione si applica a partire dal semestre successivo a quello in cui l'indebitamento scende alla soglia stabilita);
 - tasso di riferimento: euribor a 12 mesi;
 - applicazione della clausola denominata "floor" nella determinazione del tasso di interesse: nel caso in cui l'euribor sia negativo, il tasso di interesse "finito" sarà determinato considerando esclusivamente la componente dello spread senza applicare la riduzione dovuta alla negatività del tasso di riferimento;
 - tasso di mora annuo pari all'euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread del 5%.
- Nell'esercizio 2017 sono stati corrisposti esclusivamente gli interessi di preammortamento per complessivi 207.870,54 euro.

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: pertanto, tutti i prestiti risultano completamente ammortizzati.

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 31,30.

