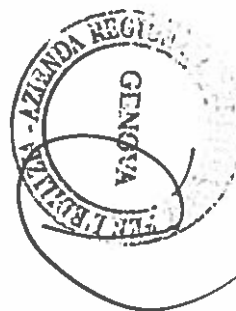


Nota Integrativa

ESERCIZIO 2019

(allegato 6)

Elenco dei crediti e dei debiti



Situazione crediti al 31/12/2019 da Stato Patrimoniale

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	47.127.018
Consistenza finale	52.324.207
Variazione in %	+11,03%

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

- Attività liquide per un valore finale di euro 442.982. Sono qui espressi i saldi a credito dei c/c postali (Euro 313.040), della cassa interna (Euro 13.202), del conto presso Credit Agricole, ex Carispezia (Euro 116.740).
- 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 2.570.723 (- 15,92 % rispetto al 2018).
- I crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, che passano da un ammontare iniziale di Euro 16.164.734 ad una consistenza finale di Euro 17.767.345 (+ 9,91%).
- Le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi, che passano da una consistenza iniziale di Euro 15.782.555 ad una finale di Euro 16.795.445 (+ 6,42%).
- 1. 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 240.019 ad uno finale di Euro 210.107 (-12,46%).
- 2. I crediti verso terzi per attività tecnica, che presentano una consistenza finale pari a Euro 8.183.230, con un aumento del 43,56 % 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 al 31/12/2019	Consistenza al 31/12/2018	Variazione
1. Crediti da gestione patrimonio proprio	€ 17.767.345	€ 16.164.734	9,91%
2. Crediti da gestione patrimonio di terzi	€ 16.795.445	€ 15.782.555	6,42%
3. Crediti vs Comuni e altri enti	€ 6.115.971	€ 4.885.251	25,19%
4. Crediti da attività di manutenzione e costruzione	€ 8.183.230	€ 5.700.047	43,56%
5. Crediti verso dipendenti	€ 61.311	€ 28.839	112,60%
6. Crediti vs cessionari e acquirenti alloggi	€ 775.819	€ 1.054.073	-26,40%
7. Altri crediti	€ 2.182.104	€ 3.310.848	-34,09%
Totale	€ 51.881.225	€ 46.926.357	

Riportiamo qui di seguito una analisi sintetica riferita alla evoluzione delle attività liquide dell'Azienda nel corso del 2019 (lo schema non comprende le carte di credito):

	Saldo al 31/12/2018	Saldo movimenti 2019	Saldo al 31/12/2019
C/c bancari	€ 19.720	€ 97.020	€ 116.740
C/c postali	€ 158.244	€ 154.796	€ 313.040
Cassa interna	€ 22.697	-€ 9.495	€ 13.202
Totale	€ 200.661	€ 242.321	€ 442.982

DESCRIZIONE	Altri Crediti
Consistenza Iniziale	330.586
Consistenza finale	466.880

Variazione in %	+41,23%
-----------------	---------

La posta rappresenta il credito per imposte pari a Euro 447.137,00 e ratei attivi per Euro 19.742,00.

Situazione debiti al 31/12/2019 da Stato Patrimoniale

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva
Consistenza Iniziale	14.429.883
Consistenza finale	15.030.938
Variazione in %	+4,17%

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	7.670.952
Consistenza finale	8.419.831
Variazione in %	+9,76%

L'importo rappresenta il totale delle fatture ricevute al 31/12/2019 e non ancora poste in pagamento.

DESCRIZIONE	Altri debiti
Consistenza Iniziale	40.312.224
Consistenza finale	39.274.921
Variazione in %	-2,57%

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

- anticipazione Carige: Euro 3.833.680 relativa allo scoperto del conto corrente di Tesoreria a fine anno (- 23,27%);
- verso personale dipendente e Amministratore Unico: Euro 1.649.814 (- 5,12%);
- verso acquirenti immobili: Euro 2.148.911 (+91,06%) relativi agli acconti incassati su vendite non formalizzate nel corso dell'anno. Incide l'acconto di Euro 1.050.000,00 incassato per la cessione dell'ex Ospedale in Santa Margherita Ligure, atto non ancora formalizzato.
- verso Enti Previdenziali e Assistenziali: Euro 39.298 (- 39,89%);
- verso Comuni per gestione patrimonio: Euro 10.683.117 (+ 10,16%) 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 14.204.963 (- 4,58%);
- altre voci residuali (Debiti diversi): Euro 6.195.218 (-14,33%).
- verso Istituti di Credito e per attuazione L.R. 22/2010: Euro 24.660, dato invariato rispetto al bilancio precedente.
- Fondo Manutenzione patrimonio L.R. 22/2010: Euro 495.258 (- 9,40%)

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	110.162.420
Consistenza finale	109.607.249
Variazione in %	-0,50%

Nelle Passività consolidate sono rappresentati:

- i debiti per mutui con scadenza oltre i cinque anni per Euro 100.769.713, compresi i tre accessi a copertura dell'acquisizione del patrimonio L.R. 22/10.
- i debiti per impegni iscritti a bilancio per importi ancora da liquidare pari a Euro 5.815.524, in aumento del 32,63% rispetto a fine 2018;
- Il Fondo Assistenza Assegnatari pari a Euro 641.752,
- i depositi cauzionali da assegnatari per Euro 2.380.260 (+1,82%);

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):

Debiti in scadenza entro i 12 mesi		TABELLA C
Vs banche	3.833.680	
Vs fornitori per fatture ricevute	8.419.831	
Vs Comuni per gestione patrimoni	10.683.117	
Vs personale e amministratori	1.649.814	
Vs Istituti di previdenza e sicurezza	39.298	
Per imposte e tasse	0	
Vs enti mutuanti per rate a breve	14.204.963	
Cessionari c/ anticipi	2.148.911	
Manutenzione patrimonio LR. n. 22/10	495.258	
Per attuazione capo III L.R. n. 22/10	24.660	
		€ 41.499.532
Debiti in scadenza oltre i 12 mesi		
Vs enti mutuanti per rate a medio lungo termine	100.769.713	
Per impegni assunti in anni precedenti	5.815.524	
VS assegnatari per depositi cauzionali	2.380.260	
Diversi	6.836.972	
		€ 115.802.469
Totale		€ 157.302.001

I fondi al 31/12/2019 sono così composti a seguito delle movimentazioni dettagliatamente indicate:

	Saldo al 31/12/2018	Decremento	Incremento	Saldo al 31/12/2019	Variazione
Fondo TFR	€ 933.814	€ 376.096	€ 284.703	€ 842.421	-9,79%
Fondo rischi su crediti	€ 4.647.563	€ 6.384	€ 600.000	€ 5.241.179	12,77%
Altri fondi	€ 753.797	€ 0		€ 753.797	0,00%
Totale	€ 6.335.174	€ 382.479	€ 884.703	€ 6.837.397	