

NOTA INTEGRATIVA

| | |
|---|-----------|
| Premessa..... | 2 |
| 1. Bilancio d'esercizio..... | 2 |
| 1.1 Stato Patrimoniale..... | 2 |
| 1.2 Conto Economico..... | 15 |
| 1.3 Rapporti con le Società controllate..... | 17 |
| 1.4 Aspetti fiscali e tributari..... | 18 |
| 1.4.1 IMU – TASI..... | 18 |
| 1.4.2 IRES – IRAP | 18 |
| 1.5 Principali indicatori di Bilancio desunti dalla Contabilità Economico - Patrimoniale | 18 |
| 2. Gestione del fondo per gli interventi di ERP (D.G.R. n. 1652/11)..... | 20 |
| 3. Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei comuni della Provincia di Genova..... | 21 |
| 4. Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti..... | 22 |
| 4.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda..... | 23 |
| 4.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 960/03.. | 23 |

Elenco degli allegati alla presente Nota integrativa:

1. Elenco degli immobili di proprietà ed in gestione;
2. Fondo per gli Interventi ERP;
3. Gestione immobili comunali di ERP;
4. Prospetto attività tecnica;
5. Vendite degli immobili;
6. Elenco dei debiti e dei crediti;
7. Mutui in ammortamento;
8. Situazione del personale dipendente.

Premessa

Formazione del Bilancio

Il bilancio relativo all'esercizio 2015 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 31/12/2015, con l'annotazione delle variazioni intervenute nell'anno ed una sintetica descrizione

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

| DESCRIZIONE | Immobilizzazioni immateriali |
|----------------------|-------------------------------------|
| Consistenza Iniziale | 39.195 |
| Acquisti 2015 | 46.190 |
| Ammortamento 2015 | -30.008 |
| Consistenza finale | 55.377 |
| Variazione in % | +41,28% |

Nel corso del 2015 si è proceduto all'acquisto di licenze di prodotti Microsoft da Telecom Italia (nello specifico: 81 licenze operative MS Windows 8.1, 115 MS Office Home e Business 2013), oltre a 5 licenze per la gestione del Sistema operativo dei Server.

La percentuale di ammortamento applicata è pari al 20%

| DESCRIZIONE | Immobilizzazioni Materiali |
|----------------------|-----------------------------------|
| Consistenza Iniziale | 380.824.918 |
| Consistenza finale | 382.043.648 |
| Variazione in % | 0,32% |

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 356.096.998 ad uno finale di Euro 353.931.548, con un decremento dello 0,61%. Di seguito viene riportata la sua evoluzione nel corso dell'anno 2015:

| | |
|--|-------------|
| Valore Iniziale | 356.096.998 |
| Incremento per patrimonializzazioni lavori fine cantiere | 1.123.533 |
| Saldo quota ammortamento anno 2015 | -798.758 |
| Quota stornata valore storico per cessioni - | -2.490.225 |
| Valore Finale | 353.931.548 |
| | |

Nel corso dell'anno non vi sono state operazioni di acquisizioni immobili.

Come mostra l'allegato n. 5, nel corso del 2015 si sono concluse cessioni relative a 67 cespiti (aree escluse).

Nello specifico sono state alienate:

- 11 unità immobiliari di libero mercato (patrimonio non vincolato) che hanno comportato uno storno del valore storico pari a Euro 364.303 (Euro 362.397,57 al netto dei fondi ammortamento);
- 2 unità immobiliari facenti parte del patrimonio storico Aziendale di ERP per un valore storico di Euro 35.212;
- 54 unità immobiliari facenti parte del patrimonio ERP costruito con contributo dello Stato, cedute con le procedure ed i vincoli della L.R. 10/2004 sia in forma rateale che in contanti, che hanno comportato uno storno di valore storico pari a Euro 2.090.710.

Gli interventi in corso di realizzazione a fine 2015 hanno un valore pari a Euro 21.170.084. I principali cespiti in costruzione sono i seguenti:

- Via Sertoli 9: 53 unità immobiliari portate a termine nel corso del corrente anno iscritte a bilancio per un valore di Euro 4.023.933
- Piazza Ospedale Pastorino: ristrutturazione dell'ex complesso ospedaliero con futura destinazione abitativa, iscritto a bilancio per un valore di Euro 1.484.028
- Piazza Delle Vigne: ristrutturazione dell'immobile denominato Palazzo Grillo (quota di proprietà ARTE) iscritto a bilancio per un valore di Euro 1.920.088
- Sestri Levante località Fossa Lupara: costruzione 6 alloggi iscritti a bilancio per un importo di Euro 669.203.

Quest'ultimo intervento ha anche comportato l'iscrizione a bilancio di oneri di urbanizzazione da devolvere per Euro 62.135, passati così ad un totale di Euro 1.885.201.

Gli immobili adibiti ad uso diretto restano iscritti al valore iniziale di Euro 4.590.940 non essendo intervenute variazioni.

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

| DESCRIZIONE | AUTOMEZZI |
|------------------------------|-----------|
| Valore Iniziale | 12.587 |
| Acquisti anno 2015 | - |
| Quota ammortamento anno 2015 | -6.654 |
| Valore Finale | 5.933 |

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

| DESCRIZIONE | ATTREZZATURE INFORMATICHE |
|------------------------------|---------------------------|
| Valore Iniziale | 52.964 |
| Incremento per acquisti 2015 | 10.222 |
| Quota ammortamento anno 2015 | -16.386 |
| Valore Finale | 46.800 |

Sono stati acquistati un server ed in disco di rete.

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

| DESCRIZIONE | ATTREZZATURE VARIE |
|------------------------------|--------------------|
| Valore Iniziale | 401 |
| Incremento per acquisti 2015 | 4.124 |
| Quota ammortamento anno 2015 | -591 |
| Valore Finale | 3.934 |

L'incremento è dovuto all'acquisto di un sistema anti intrusione corredato di telecamere.

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

| DESCRIZIONE | MOBILI E MACCHINE UFFICIO |
|------------------------------|---------------------------|
| Valore Iniziale | 17.628 |
| Incremento per acquisti 2015 | 9.478 |
| Quota ammortamento anno 2015 | -3.151 |
| Valore Finale | 23.955 |

Nel corso dell'anno sono stati acquistati mobili e arredi di ufficio.

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

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

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

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

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

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

| DESCRIZIONE | Immobilizzazioni Finanziarie |
|----------------------|------------------------------|
| Consistenza Iniziale | 4.668.105 |
| Consistenza finale | 4.668.105 |
| Variazione in % | 0% |

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

Nella seguente tabella vengono riportati le situazioni delle tre Società partecipate in forma totalitaria, con riferimento all'ultimo bilancio approvato, per Nuova Dalmazia e S.C. Liguria al 31/12/2015, per Pietrestrette al 31/03/2016.

| Denominazione | Sede | Cap. Sociale | Patrimonio netto | Utile (perdita) | Quota partecipazione | Valore iscrizione |
|-----------------------------|--------|--------------|------------------|-----------------|----------------------|-------------------|
| Nuova Dalmazia | Genova | 303.000 | 3.834.155 | 72 | 100% | 4.610.408 |
| Pietrestrette | Genova | 20.400 | - 65.764 | -86.440 | 100% | 20.400 |
| S.C.Liguria in liquidazione | Genova | 10.000 | +47.343 | -12.657 | 100% | 10.000 |

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

- Società Consortile ex DATASIEL: la partecipazione è stata iscritta nel 2014 per un valore di Euro 264;
- I.R.E. s.p.a. per un valore di Euro 27.033;

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

| SOCIETA' | VALORE AL 31/12/2015 | | VALORE AL 31/12/2014 | | Voci di bilancio | Motivazioni economiche |
|--------------------------------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|--|---|
| PIETRESTRETTE Srl | | % crediti | | % crediti | | |
| Fatture emesse per prestazioni | € 4.898.614 | 11,27% | € 4.898.614 | 11,17% | Crediti verso società controllate per lavori | Corrispettivi e compensi per lavori S. Fruttuoso di Camogli |
| Crediti per finanziamento Soci | € 536.898 | 1,23% | € 581.923 | 1,32% | Crediti verso Società controllate | Finanziamenti infruttiferi alla Società |

| SOCIETA' | VALORE AL 31/12/2015 | | VALORE AL 31/12/2014 | | Voci di bilancio | Motivazioni economiche |
|--------------------------------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|--|---|
| NUOVA DALMAZIA S.r.l. | | % crediti | | % crediti | | |
| Fatture emesse per prestazioni | € 24.271 | 0,06% | € 24.271 | 0,06% | Crediti verso società controllate per lavori | Compensi ARTE per prestazioni cantiere Piazza Vigne 4 |
| Crediti per finanziamento Soci | € 1.175.393 | 2,70% | € 1.175.393 | 2,68% | Crediti verso Società controllate | Finanziamenti infruttiferi alla Società |

Di seguito un breve cenno all'attività delle Società nel corso del 2015 – 2016.

Nuova Dalmazia: nel corso del 2015 si è conclusa la ristrutturazione dell'immobile di proprietà sito in Piazza Delle Vigne 4, Palazzo Grillo, ed è stata bandita una gara pubblica per aggiudicare la gestione degli spazi ricavati, destinati ad attività ricettivo-alberghiere ed espositive.

Nel corso del 2016 è stata assegnata la gestione ad una Società di nuova costituzione, la Palazzo 71 S.r.l. Il contratto, in via di sottoscrizione, prevede la durata di nove anni ed un corrispettivo annuo pari ad Euro 111.050,00. E' previsto un abbattimento del canone pari al 15% per i primi due anni.

Pietrestrette: l'unica novità sostanziale è la decisione presa dal Socio in sede Assembleare di assegnarsi i beni e successivamente far cessare l'attività della stessa ponendola in liquidazione.

Anche il Bilancio al 31 marzo 2016 si è chiuso con un passivo, oltre Euro 86.000, dovuti a due accordi stragiudiziali stipulati con acquirenti di immobili in San Fruttuoso di Camogli ai quali sono stati concessi abbuoni sul prezzo di cessione e sui lavori eseguiti per loro conto.

In sede di approvazione dell'ultimo bilancio l'Assemblea ha preso atto della cronica incapacità della Pietrestrette a produrre reddito, anche in presenza di un buon andamento della normale gestione che aveva fatto registrare un aumento dei ricavi per affitti del 55,25% rispetto all'anno precedente ed un leggero calo dei costi di gestione.

Sull'attività della Pietrestrette hanno sempre influito i costi legati ai diversi contenziosi avuti con soggetti residenti nel Borgo di San Fruttuoso di Camogli che hanno comportato l'affidamento di incarichi ad avvocati e tecnici che hanno prestato la loro opera in qualità di periti nominati dal magistrato o dalla stessa Società.

Ad influire sulla decisione di porre in liquidazione la Società, trasferendo in blocco tutti i beni al Socio Unico ARTE, è stata anche la possibilità di usufruire delle agevolazioni istituite dalla Legge di Stabilità nr. 208/2015 che ha previsto un trattamento fiscale molto vantaggioso per questo tipo di operazioni a condizione che siano effettuate entro il 30 novembre 2016.

Attualmente sono in fase di predisposizione i documenti per consentire l'atto di cessione dei beni al Socio ARTE.

S.C.Liguria in liquidazione: la Società ha concluso ogni tipo di attività da tempo, avendo delegato ad ARTE il recupero di parte dei crediti vantati nei confronti di ex locatari.

Nel corso del 2015 la Società ha fornito all'Agenzia delle Entrate tutta la documentazione necessaria per ottenere il rimborso del Credito IVA che aveva maturato nell'operazione di cartolarizzazione.

L'incasso del Credito IVA sarà l'ultimo atto della Società, che sarà definitivamente chiusa una volta liquidata l'ultima partita con l'erario.

| DESCRIZIONE | RIMANENZE |
|----------------------|-------------|
| Consistenza Iniziale | 112.944.559 |
| Consistenza finale | 97.784.983 |
| Variazione in % | -13,17% |

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

E' proprio in riferimento al valore di bilancio di quest'ultima posta che in sede di consuntivo è stata effettuata una svalutazione di Euro 14.606.378 dei valori iscritti a Bilancio. Infatti, considerando l'andamento non positivo registrato dal mercato immobiliare, l'Azienda ha ritenuto di dover aggiornare il valore di iscrizione a bilancio dell'intero compendio immobiliare: pertanto - secondo quanto prescritto dall'art. 2423 bis del Codice civile che impone di tenere conto delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciute dopo la chiusura di questo – ha proceduto come di seguito indicato.

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 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 Euro 93.646.983, 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 della L.R. n. 22/10 dell'importo di Euro 14.606.378.

La rimanente quota di Euro 4.137.910 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 31/12/2015 di tale quota è così ripartito:

- Rimanenze immobili ex Manifattura Tabacchi, consistenti in
 - 15 alloggi compresi di box pertinenziale (mq commerciali 1.599,00 + 283,28);
 - 8 locali commerciali (mq 1.101);
 - 9 posti auto (mq 109,09)
 - 9 box (mq 302,16).
 per un valore complessivo di Euro 3.694.205
- Rimanenze silos di Via S.Felice, consistenti in
 - 30 box al valore unitario di Euro 14.790,15
 per un valore complessivo di Euro 443.705.

Come mostra l'allegato n. 5, nel corso dell'anno non sono state concluse cessioni per il complesso di Manifattura Tabacchi.

Sono stati alienati, invece, n. 15 box in Via San Felice, per un corrispettivo totale di Euro 337.500 che, confrontato con la relativa variazione delle rimanenze, fornisce un ricavo netto di Euro 115.648.

| DESCRIZIONE | Crediti Diversi |
|----------------------|-----------------|
| Consistenza Iniziale | 43.853.917 |
| Consistenza finale | 43.436.111 |
| Variazione in % | -0,95% |

Sono qui rappresentate i crediti generati dalle diverse attività dell'Azienda, ad esclusione di quelli verso l'Erario.

Riportiamo di seguito i conti più rappresentativi:

- Attività liquide per un valore finale di euro 1.091.641. Sono qui espressi i saldi a credito dei c/c bancari (Euro 778.385), postali (Euro 301.404), della cassa interna (Euro 7.170), oltre al saldo di diverse carte pre-pagate ammontanti ad Euro 4.682.
- 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 2.488.337 (+23,74% rispetto al 2014)
- I crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, passano da un ammontare iniziale di Euro 11.250.901 ad una consistenza finale di Euro 11.611.063 (+ 3,20%).
- Le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi passano da una consistenza iniziale di euro 9.950.086 ad una finale di euro 11.033.334 (+10,89%).
- I crediti verso assegnatari, derivanti dall'anticipazione di pagamenti effettuati per quote di amministrazione non onorate dai diretti obbligati passano da un valore iniziale di Euro 1.277.849 ad uno finale di € 1.492.010 (+16,76%).
- Crediti verso terzi per attività tecnica presentano una consistenza finale pari a Euro 4.934.535, con una diminuzione pari a 8,80% rispetto a quello del precedente esercizio. Trattasi di importi relativi sia ai compensi tecnici iscritti a bilancio di spettanza dell'azienda per l'attività di direzione lavori sia agli stati di avanzamento maturati nel corso dei lavori.

Nel Mastro dei Crediti non è più presente la posta relativa a Crediti Vs lo Stato per attività di costruzione e manutenzione, ammontante ad Euro 2.515.016, che è stata eliminata unitamente ad altre poste aventi la stessa natura presenti nelle passività in seguito ad una revisione dei debiti/crediti derivati dall'attività di costruzione e manutenzione legata a finanziamenti pubblici.

Di seguito si riporta una riclassificazione parziale dei crediti, non comprendente le attività liquide:

| Voci di Bilancio | Consistenza 31.12.2015 |
|--|-------------------------------|
| 1 - Crediti da gestione patrimonio proprio | 11.611.063 |
| 2 - Crediti da gestione patrimonio di terzi | 11.033.334 |
| 3 - Crediti vs Imprese controllate | 6.635.176 |
| 4 - Crediti vs Comuni e altri enti territoriali | 4.012.691 |
| 5 - Crediti da attività manutenzione e costruzione | 4.934.535 |
| 6 - Crediti vs dipendenti | 59.888 |
| 7 - Crediti vs cessionari e acquirenti alloggi | 1.391.357 |
| 8 - Altri | 2.666.426 |
| Totale | 42.344.470 |

I crediti espressi ai punti 1 e 2 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 840.788; quelli scadenti entro il 2016 ammontano ad euro 539.271.

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 550.569.

Riportiamo qui di seguito una analisi sintetica riferita alla evoluzione delle attività liquide dell'Azienda nel corso del 2015:

| Descrizione | Saldo 1/1/2015 | Movimentazione 2015 | Saldo 31/12/2015 |
|-----------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| C/C Bancari | - 1.794.601 | +2.572.986 | +778.385 |
| C/C Postali | 493.249 | -191.845 | +301.404 |
| Cassa interna | 315.601 | -308.431 | +7.170 |
| Carte prepagate | 4.713 | -31 | +4.682 |
| TOTALI | -981.038 | +2.072.679 | +1.091.641 |

Ad influire in positivo sulle giacenze di cassa è stata l'erogazione del contributo di Euro 5.000.000,00 corrisposto ai sensi della L.R. 18/2015 da Regione Liguria che, tuttavia, è stato effettivamente erogato solo in data 30 dicembre 2015.

| DESCRIZIONE | Altri Crediti |
|----------------------|---------------|
| Consistenza Iniziale | 171.444 |
| Consistenza finale | 174.477 |
| Variazione in % | +1,77% |

La posta di attivo rappresenta il credito per imposte pari a euro 162.189
Sono inoltre presenti nel mastro ratei attivi per euro 12.288.

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

| DESCRIZIONE | Passività per attività costruttiva |
|----------------------|------------------------------------|
| Consistenza Iniziale | 10.921.696 |
| Consistenza finale | 12.964.286 |
| Variazione in % | 18,70% |

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

Nel corso dell'anno è stata trasferita a questo mastro una posta di debito presente nelle Passività Consolidate (Debito Straordinario vs CER), pari a Euro 2.508.942, che è confluita nel Fondo per gli interventi di E.R.P. disciplinato dalla DGR n. 1652/11 (come da presa d'atto di Regione Liguria di prot. n. 139128/16).

| DESCRIZIONE | Debiti a breve verso Imprese |
|----------------------|------------------------------|
| Consistenza Iniziale | 9.452.811 |
| Consistenza finale | 11.482.423 |
| Variazione in % | 21,47% |

L'importo rappresenta il totale delle fatture ricevute al 31/12/2015 e non ancora poste in pagamento. Per una più dettagliata descrizione si rimanda all'allegato riguardante i Debiti ed i Crediti.

| DESCRIZIONE | Altri debiti |
|----------------------|--------------|
| Consistenza Iniziale | 134.371.295 |
| Consistenza finale | 135.704.312 |
| Variazione in % | +0,99% |

Qui di seguito si fornisce un dettaglio dei Debiti.

- verso personale dipendente e Amministratore Unico: Euro 1.854.921 (+1,97%)
- verso l'Erario: Euro 80.984 per sola I.V.A.(-83,70%);
- verso acquirenti immobili: Euro 897.522 relativi agli acconti incassati su vendite rateali formalizzate nel corso dell'anno. Inoltre dal 2015 l'Azienda si è avvalsa della possibilità di alienare i propri immobili con la modalità del rent-to buy, nuova formula introdotta da poco nel nostro ordinamento civilistico che consente di vendere a rate cespiti di natura sia strumentale che abitativi. L'acquirente ha la concessione per l'utilizzo del bene ma non acquisisce la proprietà sino al completo pagamento del dovuto. Tale formula di alienazione tutela particolarmente il venditore, consentendogli, in caso di mancato o ritardato pagamento delle rate di riscatto, di riappropriarsi del bene trattenendo gli acconti già incassati. Nel corso dell'anno gli acconti percepiti riferiti a questa particolare tipologia di vendita sono stati pari a Euro 95.000;
- verso Comuni per gestione patrimonio: Euro 3.810.479 (-14,17%) che rappresentano il credito progressivo nei confronti dei diversi Comuni derivante dalle partite a Credito e a Debito della gestione del loro patrimonio immobiliare;
- verso Enti Mutuanti, per rate scadenti entro i cinque anni, per Euro 5.075.321 (-7,80%): 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;
- verso Istituti di Credito e verso Regione Liguria per attuazione L.R. 22/2010 pari a Euro 115.223.113. (+3,57%); trattasi dell'ammontare delle aperture di credito presso Banca CARIGE oltre ad un debito contratto con Regione Liguria a copertura della suddetta esposizione, necessari per sostenere l'acquisto del patrimonio degli Enti sanitari e di Regione Liguria: ai sensi del punto 6) dell'art. 2427 C.C., si precisa che, per quanto attiene all'esposizione bancaria, trattasi di debiti assistiti da garanzie ipotecarie iscritte sugli immobili di proprietà dell'azienda, come riportato nell'apposita sezione dell'allegato n. 1.
- verso Enti Previdenziali e Assistenziali per Euro 707.838 (-6,43%); l'importo comprende anche somme scadenti oltre l'anno corrente dovute all'INPS così come prescritto dalla Sentenza della Cassazione del febbraio 2014. A fine 2015 il debito per la Sentenza è pari a Euro 346.848.
- Fondo Manutenzione patrimonio L.R. 22/2010: Euro 878.433 (-15,49%)
- altre voci sono rappresentate dai Debiti Diversi per Euro 7.175.701(+10,21%).

| DESCRIZIONE | Passività consolidate |
|----------------------|-----------------------|
| Consistenza Iniziale | 26.749.929 |
| Consistenza finale | 15.311.997 |
| Variazione in % | -42,76% |

La consistente diminuzione è dovuta all'operazione di eliminazione debiti/crediti derivanti dall'attività di costruzione e manutenzione finanziata da Fondi CER; analogamente a quanto valutato per i crediti anche nei debiti non si sono ravvisati elementi validi per continuare a rappresentare consistenti importi a bilancio. L'eliminazione di debiti consolidati è stata pari a Euro 7.939.313.

Come già riferito, dalle passività consolidate è stata anche rimossa totalmente la voce "Debito straordinario vs CER" di Euro 2.508.941, passato totalmente nelle Passività per attività costruttiva e confluito interamente nel Fondo E.R.P.

Nelle Passività consolidate sono rappresentati:

- i debiti per mutui con scadenza oltre i cinque anni per Euro 9.425.595, in calo del 7,80% rispetto all'anno precedente;
- i debiti per impegni iscritti a bilancio per importi ancora da liquidare pari a Euro 3.436.344, diminuiti del 70,32% rispetto a fine 2014;
- i depositi cauzionali da assegnatari per Euro 2.178.188 (+0,54%);
- la quota residua del Fondo Assistenza Assegnatari pari a Euro 271.869.

Si riportano di seguito gli importi dei debiti a bilancio con la distinzione tra quelli a breve e quelli a media e lunga scadenza (oltre i 5 anni) :

| Descrizione | Parziali | Totali |
|--|-----------------|--------------------|
| Debiti a breve entro 12 mesi | | |
| Vs fornitori per fatture ricevute | 11.482.423 | |
| Vs Comuni per gestione patrimoni | 3.810.479 | |
| Vs personale dipendente | 1.854.921 | |
| Vs istituti di previdenza e sicurezza | 707.837 | |
| Per Imposte e Tasse | 80.984 | |
| Vs enti mutuanti per rate a breve | 1.619.454 | |
| Cessionari c/anticipi | 897.522 | |
| Vs assegnatari per f.do di sostegno economico all'utenza | 271.869 | |
| Manutenzione Patrimonio L.R. 22/10 | 878.433 | |
| Per attuazione capo III L.R. 22/10 | 115.223.113 | 136.827.035 |
| Debiti oltre 12 mesi | | |
| Vs enti mutuanti per rate a medio e lungo termine (1) | 12.881.462 | |
| Per impegni assunti anni precedenti | 3.436.344 | |
| Vs assegnatari per depositi cauzionali | 2.178.188 | |
| Diversi | 7.175.703 | 25.671.697 |
| | | |
| Totale debiti a bilancio | | 162.498.732 |

(1) Di cui euro 6.698.560 oltre i 5 anni.

I fondi di seguito indicati al 31/12/2015 sono così composti:

| Descrizione | AI 31/12/2014 | AI 31/12/2015 | Variazione |
|-----------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Fondo T.F.R. | 1.115.558 | 1.033.410 | -7,36% |
| Fondo rischi su crediti | 575.981 | 1.037.728 | +80,17% |
| Fondo accantonamento plusv. | 447.698 | 437.080 | -2,37% |
| Altri fondi | 753.797 | 753.797 | 0 |
| | 2.893.034 | 3.262.015 | +12,75% |

Le movimentazioni riguardano gli accantonamenti e gli utilizzi ai relativi fondi eseguiti nel corso del 2015.

| DESCRIZIONE | AI 1/1/2015 | Decremento | Incremento | AI 31/12/2015 |
|-----------------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Fondo T.F.R. | 1.115.558 | -406.832 | +324.684 | 1.033.410 |
| Fondo rischi su crediti | 575.981 | | +461.747 | 1.037.728 |
| Fondo accantonamento plusv. | 447.698 | -10.618 | | 437.080 |
| Altri fondi | 753.797 | | | 753.797 |
| | 2.893.034 | -417.450 | +786.431 | 3.262.015 |

Il Fondo rischi su crediti è stato incrementato, oltre della quota fiscalmente ammessa di Euro 57.564 (pari allo 0,50% dei crediti a bilancio) di ulteriori Euro 404.183. Ulteriori disponibilità per svalutazione dei crediti sono rappresentate dai fondi ERP (oltre 7 milioni di euro).

Il Patrimonio Netto al 31/12/2015 risulta così costituito:

| Descrizione | AI 31/12/2014 | AI 31/12/2015 | Variazione |
|--|--------------------|--------------------|---------------|
| Dotazione originaria | 142.582 | 142.582 | - |
| Risultato d'esercizio | -1.661.980 | -9.731.620 | +485,54% |
| Riserve | 37.402.691 | 35.740.836 | -4,44% |
| Fondi dotazione CER - L. 560/93 - L.R. 10/04 - | 321.898.644 | 323.285.779 | +0,43% |
| | 357.781.937 | 349.437.577 | -2,33% |

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 01/01/14 | € 142.582 | € 446.171 | € 36.956.520 | € 315.833.226 | € 353.378.499 |
| Destinazione utile | | -€ 446.171 | € 446.171 | | € 0 |
| Utilizzo F.di vendite | | | | -€ 813.137 | -€ 813.137 |
| Contributi in c/capitale per interventi | | | | € 6.878.554 | € 6.878.554 |
| Risultato d'esercizio | | -€ 1.661.980 | | | -€ 1.661.980 |
| Situazione al 31/12/14 | € 142.582 | -€ 1.661.980 | € 37.402.691 | € 321.898.644 | € 357.781.937 |
| Destinazione utile | | € 1.661.980 | -€ 1.661.980 | | € 0 |
| Recupero differenza contabile | | | € 124 | | € 124 |
| Utilizzo F.di vendite | | | | -€ 458.951 | -€ 458.951 |
| Contributi in c/capitale per interventi | | | | € 1.846.087 | € 1.846.087 |
| Risultato d'esercizio | | -€ 9.731.620 | | | -€ 9.731.620 |
| Situazione al 31/12/15 | € 142.582 | -€ 9.731.620 | € 35.740.835 | € 323.285.780 | € 349.437.577 |

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 | € 285.476.881 | NO | € 0 | € 285.476.881 | | |
| - Contributi L.R. 10/04 (fondi vendite) | € 36.215.824 | NO | € 0 | € 36.215.824 | | |
| Riserve di utili | | | | | | |
| Riserva ordinaria (al lordo della perdita) | € 35.740.835 | SI | € 35.740.835 | € 0 | € 1.661.980 | |
| | | | | | | |
| Totale al 31/12/15 | € 359.169.197 | | € 37.333.909 | € 321.835.288 | | |

Il Bilancio al 31/12/2015 non presenta Ratei e Risconti passivi.

CONTI D'ORDINE

Si rappresentano di seguito, raggruppati per voci aventi la stessa natura, la situazione dei conti d'ordine a fine 2015, con le motivazioni delle variazioni intervenute nell'esercizio, con la precisazione – resa ai fini di quanto prescritto dal punto 9) dell'art. 2427 del C.C – che non esistono altri impegni diversi da

quelli rappresentati nei conti d'ordine la cui conoscenza sia utile a valutare la situazione patrimoniale e finanziaria dell'azienda.

| DESCRIZIONE | Saldo 1/1/2014 | Movimenti D / A | Saldo 31/12/2015 |
|--|------------------|-----------------|------------------|
| Gestione fondi di terzi per lavori | 3.024.081 | -244.000 | 2.780.081 |
| Rientro fondi edilizia sovvenzionata | 3.433.641 | | 3.433.641 |
| Gestione fondi cartolarizzazione Capo IV L.R. 2/06 | 1.084.335 | +57.684 | 1.142.019 |
| Cauzioni | 44.962 | 0 | 44.962 |
| Effetti in portafoglio | 189.723 | -80.822 | 108.901 |
| Recupero danno erariale | 1.082.732 | -6.592 | 1.076.140 |
| Totali | 8.859.475 | -273.731 | 8.585.744 |

- Gestione fondi di Terzi per lavori: rappresenta l'ammontare dei fondi destinati ad interventi su patrimonio di civica proprietà per conto di diversi Comuni della Provincia. Il decremento è dovuto unicamente all'utilizzo di fondi L. 560 di titolarità del Comune di Genova.
- Gestione fondi cartolarizzazione Capo IV L.R. 2/06: si tratta del residuo prezzo differito realizzato con la vendita del patrimonio cartolarizzato nel corso dell'anno 2008, utilizzato in base a specifiche delibere di Giunta regionale.

Nel corso del 2015 sono avvenute le seguenti movimentazioni:

Uscite

- Az. Ospedaliera San Martino per euro 155.000
- Comune di Bolano (SV) per Euro 9.464
- ARTE Genova per euro 61.000

Entrate

- Interessi attivi per Euro 3.175
- Comune di Cipressa 280.000

- Effetti in portafoglio: l'importo rappresenta il valore nominale al 31/12/2015 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 12.728.067, derivano dalle seguenti poste di reddito, con l'indicazione delle variazioni percentuali rispetto all'esercizio precedente (2014):

| | | | |
|-------------------------------------|------|--------------|--------------|
| Proventi vendite | Euro | 337.500 | (-37,00%) |
| Proventi dalla gestione immobiliare | Euro | 18.144.333 | (-3,65%) |
| Ricavi da interventi capitalizzati | Euro | 639.458 | (-38,65%) |
| Ricavi da interventi capitalizzati | Euro | 18.200 | (-69,06%) |
| Variazioni rimanenze | Euro | - 14.828.230 | (+ 4373,93%) |
| Variazione lavori su ordinazione | Euro | 127.096 | (-38,40%) |
| Plusvalenze da alienazioni ERP | Euro | 2.017.175 | (+5,10%) |
| Plusvalenze da alienazione imm. div | Euro | 943.952 | (-63,05%) |
| Altri proventi | Euro | 5.328.584 | (+189,29%) |

I costi della Produzione, pari a Euro 24.177.034, sono così composti:

| | | | |
|------------------------------|------|-----------|------------|
| Spese servizi generali | Euro | 1.249.866 | (+13,97%) |
| Servizi gestione immobiliare | Euro | 9.781.505 | (-2,06%) |
| Servizi attività tecnica | Euro | 550.436 | (+44,76%) |
| Godimento beni di terzi | Euro | 47.767 | (-2,37%) |
| Personale | Euro | 6.141.241 | (+1,50%) |
| Ammortamenti e svalutazioni | Euro | 970.907 | (+1,08%) |
| Accantonamenti per rischi | Euro | 461.747 | (+728,05%) |
| Accantonamenti Fondi ERP | Euro | 2.676.596 | (+4,54%) |
| Altri oneri di gestione | Euro | 2.296.968 | (-19,14%) |

La differenza tra il Valore della Produzione e i Costi della Produzione rappresenta un risultato negativo di Euro 11.448.967.

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

Si precisa a tale riguardo che nel corso dell'esercizio 2015 l'Azienda ha sostenuto i seguenti costi bancari sulle anticipazioni bancarie utilizzate per l'acquisto del patrimonio delle ASL Liguri:

- Interessi passivi per Euro 2.147.117
- Commissione per messa a disposizione fondi e spese bancarie per Euro 308.794.

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

| Descrizione | Parziali | Totali |
|--|------------|-------------------|
| Proventi finanziari | | |
| Interessi su c/c bancari e postali | 9.278 | |
| Altri | 71.693 | |
| Totale proventi | | 80.970 |
| Interessi e oneri finanziari | | |
| Spese su c/c bancari e postali | -376.065 | |
| Interessi passivi diversi | -2.185.342 | |
| Q.I. su mutui | -474.972 | |
| Totale oneri | | -3.036.379 |
| Saldo proventi e oneri finanziari | | -2.955.409 |

Le poste di natura straordinaria hanno influito sul risultato di esercizio con un saldo positivo di Euro 5.401.087, registrando un aumento di 4.296.314 Euro rispetto all'esercizio precedente.

I proventi straordinari sono aumentati del 381,55% rispetto al 2014 mentre gli oneri straordinari sono aumentati del 367,33%.

L'incremento dei proventi straordinari (+ 6.389.893 Euro) è 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; 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.

L'aumento degli oneri straordinari (+ 2.093.579 Euro) è da mettere in relazione all'eliminazione di alcune poste attive collegabili sempre alla gestione degli interventi finanziati dalla L. 457/78 ammontanti a 2.515.016 Euro; tale aumento risulta parzialmente compensato da una diminuzione di 444.815 Euro delle sopravvenienze passive iscritte a bilancio dovuta al fatto che nel precedente esercizio la voce aveva accolto il costo dei contributi arretrati di maternità e malattia del personale dipendente che sono stati oggetto di una specifica vertenza con l'INPS.

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

| Descrizione | Parziali | Totali |
|--|-----------|-------------------|
| Proventi straordinari | | |
| Eliminazione debiti | 7.939.313 | |
| Sopravvenienze diverse | 125.300 | |
| Totale proventi | | 8.064.613 |
| Oneri straordinari | | |
| Eliminazione crediti | -2.515.16 | |
| Sopravvenienze passive | -106.861 | |
| Spese condoni | -41.650 | |
| Totale oneri | | -2.663.527 |
| Saldo proventi e oneri straordinari | | +5.401.086 |

Il risultato prima delle imposte consiste in un saldo negativo di Euro 9.003.290.

Le imposte incidono per un importo complessivo di Euro 728.331, portando il risultato d'esercizio finale ad una perdita di Euro 9.731.620.

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 (1) | 139.848 |
| Compenso Revisore Unico | 5.101 |
| Totale | 144.949 |

(1) Gli emolumenti sono comprensivi dell'accantonamento del premio di risultato, pari a 20.659 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 1/1/2015 | Situazione 31/12/2015 |
|------------------|----------------------------|------------------------------|
| Dirigenti | 5 | 5 |
| Quadri | 14 | 13 |
| Impiegati | 94 | 97 |
| Totali | 113 | 115 |

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

- ⋆ Impiegati: 95,5
- ⋆ Quadri: 13,5
- ⋆ Dirigenti: 5

1.3 Rapporti con le Società controllate

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

- Per prestiti (non fruttiferi):

| Nome Società | Situazione 1/01/2015 | Movimenti 2015 | Situazione 31/12/2015 |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Pietrestrette S.r.l. | 581.923 | -45.025 | 536.898 |
| Nuova Dalmazia S.r.l. | 1.175.393 | | 1.175.393 |
| Totale | 1.757.316 | -45.025 | 1.712.291 |

- Per lavori eseguiti per conto delle Società:

| Nome Società | Situazione 1/01/2015 | Movimenti 2015 | Situazione 31/12/2015 |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Nuova Dalmazia S.r.l. | 24.271 | | 24.271 |
| Pietrestrette S.r.l. | 4.898.614 | | 4.898.614 |
| Totali | +4.922.885 | | +4.922.885 |

1.4 Aspetti fiscali e tributari

1.4.1 IMU – TASI

Nell'anno 2015 l'esborso per imposte sul patrimonio Aziendale si è mantenuto elevato, ammontando a Euro 1.782.807, e rimanendo pressoché invariato rispetto all'anno precedente (-0,7%).

Nello specifico sono stati versati i seguenti importi:

- TASI su 8.743 unità immobiliari per un importo totale di Euro 1.319.041;
- IMU su 568 unità immobiliari, 4 aree fabbricabili e 419 particelle di terreni agricoli per un totale di Euro 448.572;
- IMU a saldo anno 2014 su terreni agricoli (scadenza febbraio 2015) per Euro 8.762;
- ICI anni 2010 – 2001 per sanatoria posti auto Via Sant'Elia per Euro 6.432.

E' stata inoltre assolta l'IMU sul patrimonio L.R. 22/10 per un importo pari a Euro 61.584,47, costo in leggera flessione rispetto all'anno precedente (-5,16%)

1.4.2 IRES – IRAP

Nel corso del 2015 A.R.T.E. ha inoltre versato i seguenti importi per imposte sul reddito:

- ⤴ euro 284.887 per IRES;
- ⤴ euro 443.444 per IRAP.

1.5 Principali indicatori di Bilancio desunti dalla Contabilità Economico - Patrimoniale

Dall'analisi dei dati desunti dal conto economico e dallo stato patrimoniale si rilevano i seguenti indici di bilancio:

| Indicatore | 2014 | 2015 |
|--|---|--|
| Indici desumibili dal bilancio | Liquidità corrente 1,04 (*) | Liquidità corrente 0,88 |
| | senza oneri Patrimonio L.R. 22/10 1,24 (*) | senza oneri Patrimonio L.R. 22/10 1,08 |
| | Redditività operativa (Rol) 0,69 | Redditività operativa (Rol) -3,11% |
| | Redditività globale (RoE) -0,46% | Redditività globale (RoE) -2,78% |
| Indice Liquidità corrente. | | |
| Redditività operativa, redditività globale, grado di sopportabilità degli oneri finanziari | | |
| | senza oneri Patrimonio L.R. 22/10 0,47% | senza oneri Patrimonio L.R. 22/10 2,12% |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | Margine Operativo Lordo (M.O.L.) 13,48% | Margine Operativo Lordo (M.O.L.) - 38,02% senza oneri Patrimonio L.R. 22/10 15,39% |
| | | Grado di sopportabilità oneri finanziari 19,51% senza oneri Patrimonio L.R. 22/10 6,25% | Grado di sopportabilità oneri finanziari 37,41% senza oneri Patrimonio L.R. 22/10 6,16% |

(*) Valori rideterminati rispetto a quanto riportato lo scorso esercizio per una diversa classificazione delle poste di bilancio.

L'indice di liquidità corrente è pari allo 0,88, in linea con i valori dei passati bilanci; escludendo le poste di debito dovute all'acquisizione del patrimonio degli Enti sanitari liguri, tale indice sale all' 1,08: entrambi i valori risultano inferiori al livello considerato soddisfacente in ambito commerciale (pari all' 1,5), anche se è necessario tenere presente che l'azienda rappresenta tra i debiti a breve termine alcune poste il cui smobilizzo è subordinato ad un iter burocratico relativamente lungo e, pertanto, ha assunto come valore di riferimento lo 0,70.

Considerando che il 2015 registra sia un risultato operativo negativo che una perdita d'esercizio, gli indici di redditività (Rol, RoE e MOL) risultano insoddisfacenti; se, invece, si escludono le poste relative al patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10, tutti e tre gli indici, che registrano valori in aumento rispetto a quelli del 2015, sono ritenuti soddisfacenti per l'azienda.

In particolare, il Rol – attestatosi sul valore dello 0,83% - è ritenuto soddisfacente quando risulta superiore allo 0,50% che è stato individuato 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.

Per il M.O.L., invece - che nel 2015 si è attestato sul valore del 15,39% - è stato scelto come valore di riferimento l'8% che risulta in linea con le medie registrate dalle aziende del settore considerando, in questo caso, non solo che i canoni di ERP sono "socializzati" ma anche che, mentre i parametri di determinazione dei fitti sono praticamente fermi al lontano 1996, i costi operativi dell'azienda non sono minimamente confrontabili con quelli della fine degli anni "novanta" a causa dei noti meccanismi inflazionistici.

Infine, il grado di sopportabilità degli oneri finanziario risulta ad un livello critico (37,41%) se si includono gli oneri derivanti dall'indebitamento contratto per il patrimonio L.R. n. 22/10 mentre, considerando esclusivamente l'indebitamento "ordinario" dell'azienda, il valore registrato in precedenza si abbatte considerevolmente, attestandosi sul 6,16%.

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 2014 era quantificabile in circa 5.098 mila euro. Tale importo era composto come segue: euro 785 mila circa risultavano riservati alla copertura della morosità inesigibile di "ex utenti" al 31 dicembre 2002 ad integrazione del Piano di utilizzo approvato con DGR n. 123/04; euro 2.417 mila circa risultavano, invece, destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002, con la precisazione che tale accantonamento risulta decurtato dell'importo di circa 459 mila euro che, come riportato nel Piano di utilizzo approvato con DGR n. 205/16, è stato destinato al finanziamento di interventi tecnici; euro 1.622 mila circa risultavano riservati al finanziamento di interventi di ERP, con la precisazione che tale accantonamento risulta incrementato dei 459 mila euro circa testé menzionati; infine, euro 273 mila circa risultavano riservati alla copertura della morosità "incolpevole", individuata sulla base dei criteri stabiliti dalla DGR n. 1703/2008.

Durante l'esercizio, in applicazione del disposto di cui alla DGR n. 1652/11, che in tali aspetti mantiene l'impostazione della precedente DGR n. 960/03, sono state contabilizzate nel Fondo sia le risorse provenienti dai rientri non vincolati alle destinazioni (ex art. 25 L.513/77), ammontanti a circa 109 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 433 mila euro circa).

Inoltre, nell'esercizio in esame è confluita nel fondo la restituzione degli oneri dei mutui contratti per la realizzazione di interventi di edilizia agevolata per un totale di 131 mila euro circa: in particolare, le restituzioni in atto sono quelle relative all'intervento di recupero di n. 30 nell' "ex Manifattura Tabacchi" a Sestri Ponente, all'intervento di recupero di n. 68 alloggi in Corso Europa 44-44a-46, all'intervento di recupero di n. 22 alloggi in Via delle Fabbriche 23 a Voltri ed, infine, all'intervento di recupero di Piazza Valoria 1.

Le somme che complessivamente affluiscono al Fondo nell'anno in esame risultano, pertanto, pari a circa 674 mila euro dai quali vanno detratti gli importi necessari alla copertura degli oneri finanziari derivanti dalla stipula dei mutui, secondo il dettaglio riportato nell'allegato n. 7 al presente documento, ammontanti a circa 15 mila euro: di conseguenza, l'accantonamento netto risulta di 659 mila euro circa.

A seguito della "presa d'atto" del settore Programmi Urbani Complessi ed Edilizia di Regione Liguria, formalizzata con nota di prot. n. 139128 del 23/06/2016, nel fondo in esame è stata fatta confluire la somma di circa 2.508 mila euro che nel bilancio dell'azienda era rappresentata come debito nei confronti della cosiddetta "Gestione speciale" ex art. 10 DPR n. 1036/72: pertanto, le somme complessivamente confluite nel Fondo nel 2015 sono quantificabili in oltre 3.168 mila euro.

Nell'esercizio in esame l'azienda ha utilizzato l'importo di 1.158 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 176 mila euro, ed il secondo, approvato con DGR n. 205/16, nel 2015 ha assorbito risorse per circa 981 mila euro; peraltro, è opportuno evidenziare che entrambi i programmi avranno una prosecuzione nel 2016 a causa del protrarsi dei lavori oltre il 2015.

Le disponibilità del Fondo a fine esercizio, ammontanti a circa 7.108 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 5.586 mila circa sono destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 463 mila circa rimangono

riservati al finanziamento di interventi di ERP ed, infine, in linea con le disposizioni introdotte dalla DGR n. 1652/11, euro 273 mila circa risultano destinati alla cosiddetta "morosità incolpevole".

Complessivamente, dunque, gli importi riservati alla copertura della morosità, con riferimento sia a quella inesigibile che a quella "incolpevole", risultano pari alla considerevole somma di 6.644 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 sull'andamento dell'esercizio.

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 (esigibile o spendibile) dell'esercizio è determinato sottraendo (o sommando) l'incremento (o il decremento) registrato nell'anno dai crediti nei confronti degli assegnatari (la cosiddetta "variazione della morosità").

I dati della gestione 2015 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 | Saldo di competenza | Saldo di cassa | Saldo progressivo |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| | (+ credito/ - debito) | (+ credito/ - debito) | (+ credito/ - debito) |
| COMUNE DI CAMOGLI | -€ 14.731,13 | -€ 14.731,13 | -€ 14.025,98 |
| COMUNE DI COGOLETO (Conv. 3288/93) | € 2.471,96 | € 2.378,49 | € 31.415,81 |
| COMUNE DI GENOVA (Conv. 631/93) | -€ 14.108,42 | -€ 1.004.373,04 | -€ 4.178.501,87 |
| COMUNE DI RAPALLO (Conv. 32676/01) | -€ 152,69 | € 3.361,85 | -€ 82.767,25 |
| COMUNE DI ROSSIGLIONE (Conv. 70544/94) | € 239,01 | € 1.995,09 | -€ 24.033,47 |
| Totale | | | -€ 4.267.912,76 |

È opportuno evidenziare, per quanto riguarda il patrimonio di ERP di proprietà del Comune di Genova, che a partire dall'esercizio 2011 i canoni di locazione si sono rivelati insufficienti a coprire i costi di gestione a causa della consistente presenza di morosità, in un contesto nel quale si è registrata anche una riduzione del canone medio mensile che dal 2011 al 2014 è sceso da circa 102 euro a 96 euro (-6% circa). Pertanto, ARTE – avendo continuato a svolgere regolarmente l'incarico di gestione – ha accumulato in questi anni un'esposizione finanziaria che al 31 dicembre 2014 ammontava all'importo di circa 3,174 milioni di euro: aggiungendo, poi, a tale somma il saldo negativo del 2015, pari a circa 1,004 milioni di euro, si arriva alla considerevole cifra di circa 4,178 milioni di euro.

L'azienda, anche in considerazione dell'attuale carenza di liquidità, ha richiesto formalmente al Comune di Genova il ripiano del disavanzo.

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 un 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. per l'esercizio nel 2015 è di euro 75.693,49, con un conseguente debito residuo al 31 dicembre 2015 di euro 1.474.830,97.
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 2015, una quota capitale di euro 106.251,00, con conseguente debito residuo al 31 dicembre 2015 pari ad euro 1.851.138,55.
- C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: debito residuo al 31/12/2015 pari a 2.969.506,16 euro.
È necessario notare come, tra le posizioni della categoria (C), l'unico mutuo a tasso variabile risulta essere quello contratto per il finanziamento dell'intervento di recupero dell'immobile di Via Giustiniani 12, il cui ammortamento andrà a scadere il 31 dicembre 2017.
Si segnala come su due mutui accesi, ma non interamente erogati ("Acquisizione area Valle Ragone Sestri L." e "Recupero immobile P.zza Valoria 1"), la Cassa Depositi e Prestiti riconosca ad A.R.T.E. GENOVA un contributo in c/interessi sulla quota non erogata, somma pari ad euro 547,86.

- D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE: debito residuo al 31/12/2015 pari a 129.433,33 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 dei due mutui sopraccitati risulta al 31/12/2015 rispettivamente pari ad euro 1.466.665,64 ed euro 1.717.219,14, per un totale pari ad euro 3.183.884,78.
- F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di rifunionalizzazione dell'edificio sito in località Morego da destinarsi a sede dell'IIT: debito residuo al 31/12/2015 pari ad euro 534.004,85.
Tale mutuo, contratto con la banca CARIGE al tasso annuo del 4,24%, andrà 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 dei due mutui sopraccitati risulta al 31/12/2015 rispettivamente pari ad euro 3.247.236,77 ed euro 1.100.000,00, per un totale pari ad euro 4.347.236,77.

4.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/2011.

Rientrano in tale categoria i mutui contratti con la Cassa DD.PP. per il finanziamento di interventi di manutenzione straordinaria o nuova costruzione nel periodo intercorrente dal 1950 al 1983 e con scadenze progressivamente previste sino al 31/12/2016.

Il debito residuo di tale categoria al 31/12/2015 è pari ad € 10.880,34

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 487,47