

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2018

(allegato "C")

NOTA INTEGRATIVA



NOTA INTEGRATIVA 2018

| | |
|---|-----------|
| 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..... | 10 |
| 1.2. Conto Economico | 10 |
| 1.4. Principali indicatori di Bilancio desunti dalla contabilità economico - patrimoniale..... | 13 |
| 2. Gestione del fondo per gli interventi di ERP (D.G.R. n. 1652/11) | 15 |
| 3. Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia di Genova | 16 |
| 4. Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti..... | 18 |
| 4.1. Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda..... | 18 |
| 4.2. Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11. | 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.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



Premessa

Formazione del Bilancio

Il bilancio relativo all'esercizio 2018 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 | 31.761 |
| Acquisti | 4.440 |
| Ammortamento | -14.035 |
| Consistenza finale | 22.164 |
| Variazione in % | -30,22% |

Nel corso del 2018 l'unico incremento del conto è generato dalla personalizzazione e implementazione di software già in uso.

La percentuale di ammortamento applicata è pari al 20%

| DESCRIZIONE | Immobilizzazioni Materiali |
|----------------------|----------------------------|
| Consistenza Iniziale | 395.602.310 |
| Consistenza finale | 395.134.439 |
| Variazione in % | -0,12% |

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 373.418.011 ad uno finale di Euro 371.846.972, con un decremento dello 0,42%. Di seguito viene riportata l'evoluzione del conto Immobili nel corso dell'anno 2019:

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



| | |
|--|-------------|
| Valore Iniziale | 373.418.011 |
| Incremento per patrimonializzazioni lavori | 166.869 |
| Saldo quota ammortamento anno 2018 | -899.726 |
| Quota stornata valore storico per cessioni - | -838.182 |
| Valore Finale | 371.846.972 |
| Variazione in % | -0,42% |

Nel corso del 2018 si sono concluse cessioni relative ad alcune unità immobiliari.

Nello specifico sono state alienate:

- n. 15 unità immobiliari di libero mercato (patrimonio non vincolato);
- n. 11 unità immobiliari facenti parte del patrimonio storico Aziendale di ERP;
- n. 2 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 i lavori in corso si sono incrementati per un valore di Euro 1.098.094, passando da una consistenza iniziale di Euro 15.793.907 a quella finale di 16.892.001.

Nel corso dell'esercizio non è transitato al conto immobili alcun cespite.

Non vi sono state variazioni nei valori degli immobili ad uso diretto e delle costruzioni da devolvere.

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

| DESCRIZIONE | AUTOMEZZI |
|--------------------|-----------|
| Valore Iniziale | 20.249 |
| Acquisti | 20.674 |
| Quota ammortamento | -8.370 |
| Valore Finale | 32.553 |

Nel corso del 2018 è stata acquistata una autovettura, IONIQ HYBRID. Gli automezzi sono ammortizzati con un coefficiente di ammortamento del 25%.

| DESCRIZIONE | ATTREZZATURE INFORMATICHE |
|-------------------------|---------------------------|
| Valore Iniziale | 27.343 |
| Incremento per acquisti | - |
| Quota ammortamento | -7.500 |
| Valore Finale | 19.843 |

Nel corso dell'esercizio 2018 si è manifestato il solo decremento del valore per effetto dell'ammortamento, effettuato con coefficiente pari al 20%.

| DESCRIZIONE | ATTREZZATURE VARIE |
|-------------------------|--------------------|
| Valore Iniziale | 3.102 |
| Incremento per acquisti | 922 |
| Quota ammortamento | -782 |
| Valore Finale | 3.242 |

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



Nel corso del 2018 è stato acquistato un rilevatore topografico in uso alla Struttura Patrimonio. I beni rappresentati in questo mastro sono ammortizzati con un coefficiente pari al 15%.

| DESCRIZIONE | MOBILI E MACCHINE UFFICIO |
|-------------------------|---------------------------|
| Valore Iniziale | 36.243 |
| Incremento per acquisti | 5.004 |
| Quota ammortamento | -4.873 |
| Valore Finale | 36.374 |

Nel corso dell'anno sono stati acquistati 22 schermi per PC.

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 - 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.

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 | 3.958.698 |
| Consistenza finale | 27.297 |
| Variazione in % | -99,31% |

Nel corso del 2018 è cessata anche l'ultima Società partecipata integralmente da ARTE Genova, la ARTE Servizi SRL.

L'importo delle immobilizzazioni finanziarie è dovuto alle seguenti partecipazioni:

- Liguria Digitale s.p.a. (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.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



| DESCRIZIONE | RIMANENZE |
|----------------------|------------|
| Consistenza Iniziale | 70.559.044 |
| Consistenza finale | 69.195.963 |
| Variazione in % | -1,93% |

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 2018 è passato da una consistenza iniziale di Euro 67.616.215 ad una finale di Euro 66.322.895 per effetto della cessione dei due seguenti cespiti:

- area di Via Nizza in Savona
- compendio immobiliare Via Cerisola in Rapallo.

Di seguito si riportano le modifiche intervenute nei tre ultimi esercizi nel valore del compendio, avendo a riferimento anche la parte confluita nelle immobilizzazioni in quanto relativa a due cespiti non più in vendita:

| | 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 immobilizzazi oni | Valore al 31/12/2017 | Variazione per vendite | Valore al 31/12/2018 |
|----------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|---|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 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 | 67.618.214,80 | -1.293.319,59 | 66.322.895,21 |
| Immobilizza zioni | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.672.620,28 | 3.672.620,28 | 0,00 | 3.672.620,28 |
| Totale 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 | -1.293.319,59 | 69.995.515,49 |

La rimanente quota delle rimanenze iscritte a bilancio, pari ad Euro 2.873.067, 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 31/12/2018 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 255.621 relativi alle rimanenze dei silos di Via S. Felice.

Nel corso dell'anno non è stata conclusa alcuna vendita per il complesso di Manifattura Tabacchi, mentre sono stati alienati sei box in Via San Felice, per un corrispettivo totale di Euro 135.000.

| DESCRIZIONE | Crediti Diversi |
|----------------------|-----------------|
| Consistenza Iniziale | 54.607.110 |
| Consistenza finale | 47.127.018 |
| Variazione in % | -13,70% |

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:

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



- Attività liquide per un valore finale di euro 200.671. Sono qui espressi i saldi a credito dei c/c postali (Euro 158.244), della cassa interna (Euro 22.707), del conto CARISPEZIA (Euro 19.720)
- 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 3.057.371 (+44,16 % rispetto al 2017).
- I crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, che passano da un ammontare iniziale di Euro 15.213.063 ad una consistenza finale di Euro 16.164.734 (+ 6%).
- Le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi, che passano da una consistenza iniziale di Euro 13.843.985 ad una finale di Euro 15.782.555 (+14%).
- 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 924.015 ad uno finale di Euro 240.019 (-74,02%).
- I crediti verso terzi per attività tecnica, che presentano una consistenza finale pari a Euro 5.700.047, con un decremento del 9,08% 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 31/12/2018 | Consistenza al 31/12/2017 | Variazione |
|--|------------------------------|------------------------------|------------|
| 1. Crediti da gestione patrimonio proprio | € 16.164.734 | € 15.213.063 | 6,26% |
| 2. Crediti da gestione patrimonio di terzi | € 15.782.555 | € 13.843.985 | 14,00% |
| 3. Crediti verso controllate | € 0 | € 5.083.303 | -100,00% |
| 4. Crediti vs Comuni e altri enti | € 4.885.251 | € 6.632.614 | -26,35% |
| 5. Crediti da attività di manutenzione e costruzione | € 5.700.047 | € 6.269.140 | -9,08% |
| 6. Crediti verso dipendenti | € 28.839 | € 28.839 | 0,00% |
| 7. Crediti vs cessionari e acquirenti alloggi | € 1.054.073 | € 1.090.386 | -3,33% |
| 8. Altri crediti | € 3.310.848 | € 5.721.940 | -42,14% |
| Totale | € 46.926.347 | € 53.883.270 | |

Riportiamo qui di seguito una analisi sintetica riferita alla evoluzione delle attività liquide dell'Azienda nel corso del 2018 (lo schema non comprende le carte di credito):

| | Saldo al 31/12/2017 | Saldo movimenti 2018 | Saldo al 31/12/2018 |
|---------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| C/c bancari | € 23.518 | -€ 3.798 | € 19.720 |
| C/c postali | € 687.914 | -€ 529.670 | € 158.244 |
| Cassa interna | € 7.199 | € 15.508 | € 22.707 |
| Totale | € 718.631 | -€ 517.960 | € 200.671 |

| DESCRIZIONE | Altri Crediti |
|----------------------|---------------|
| Consistenza Iniziale | 637.089 |
| Consistenza finale | 330.586 |
| Variazione in % | -48,11% |

La posta rappresenta il credito per imposte pari a Euro 319.020 e ratei attivi per Euro 11.566.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



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

| DESCRIZIONE | Passività per attività costruttiva |
|----------------------|------------------------------------|
| Consistenza Iniziale | 13.828.416 |
| Consistenza finale | 14.429.883 |
| Variazione in % | +4,35% |

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 | 16.272.387 |
| Consistenza finale | 7.670.952 |
| Variazione in % | -52,86% |

L'importo rappresenta il totale delle fatture ricevute al 31/12/2018 e non ancora poste in pagamento. Il decremento pari ad oltre il 52% dell'ammontare iniziale è dovuto alla compensazione Debiti / Crediti vs la Società ARTE Servizi Srl, chiusa nel corso dell'anno. Per una più dettagliata descrizione si rimanda all'allegato riguardante i Debiti ed i Crediti.

| DESCRIZIONE | Altri debiti |
|----------------------|--------------|
| Consistenza Iniziale | 41.894.447. |
| Consistenza finale | 40.312.224 |
| Variazione in % | -3,78% |

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

- anticipazione Carige: Euro 4.996.237 relativi allo scoperto del conto corrente di Tesoreria a fine anno (+2,76%);
- verso personale dipendente e Amministratore Unico: Euro 1.738.803 (+1,47%);
- verso acquirenti immobili: Euro 1.124.707 (+13,98%) relativi agli acconti incassati su vendite rateali formalizzate nel corso dell'anno.
- verso Enti Previdenziali e Assistenziali: Euro 65.383 (- 76,68 %);
- verso Comuni per gestione patrimonio: Euro 9.697.871 (-0,21%) 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 14.886.462 (- 4,35 %);
- altre voci residuali (Debiti diversi): Euro 7.231.476 (-5,86%).
- verso Istituti di Credito e per attuazione L.R. 22/2010: Euro 24.660.
- Fondo Manutenzione patrimonio L.R. 22/2010: Euro 546.625 (- 8,62%)

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



| DESCRIZIONE | Passività consolidate |
|----------------------|-----------------------|
| Consistenza Iniziale | 115.908.496 |
| Consistenza finale | 110.162.420 |
| Variazione in % | -4,96% |

Nelle Passività consolidate sono rappresentati:

- i debiti per mutui con scadenza oltre i cinque anni per Euro 102.798.125, compresi i tre accessi per il debito contratto per l'acquisizione del patrimonio L.R. 22/10 che totalizzano un ammontare pari a Euro 96.756.253
- i debiti per impegni iscritti a bilancio per importi ancora da liquidare pari a Euro 4.384.798, in diminuzione del 45,54% rispetto a fine 2017;
- Il Fondo Assistenza Assegnatari pari a Euro 641.752,
- i depositi cauzionali da assegnatari per Euro 2.337.744 (+2,25%);

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 | | |
|---------------------------------------|------------|---------------------|
| Vs banche | 4.996.237 | |
| Vs fornitori per fatture ricevute | 7.670.952 | |
| Vs Comuni per gestione patrimoni | 9.697.871 | |
| Vs personale e amministratori | 1.738.803 | |
| Vs Istituti di previdenza e sicurezza | 65.383 | |
| Per imposte e tasse | 0 | |
| Vs enti mutuanti per rate a breve | 14.886.462 | |
| Cessionari c/ anticipi | 1.124.707 | |
| Manutenzione patrimonio L.R. n. 22/10 | 546.625 | |
| Per attuazione capo III L.R. n. 22/10 | 24.660 | € 40.751.700 |

| Debiti in scadenza oltre i 12 mesi | | |
|---|-------------|----------------------|
| Vs enti mutuanti per rate a medio lungo termine | 102.798.125 | |
| Per impegni assunti in anni precedenti | 4.384.798 | |
| Vs assegnatari per depositi cauzionali | 2.337.744 | |
| Diversi | 7.873.228 | € 117.393.895 |

| | |
|---------------|----------------------|
| Totale | € 158.145.595 |
|---------------|----------------------|

I fondi al 31/12/2018 sono così composti a seguito delle movimentazioni dettagliatamente indicate:

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



| | Saldo al 31/12/2017 | Decremento | Incremento | Saldo al 31/12/2018 | Variazione |
|----------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|------------------------|------------|
| Fondo TFR | € 923.286 | -€ 269.695 | € 280.225 | € 933.814 | 1,14% |
| Fondo rischi su crediti | € 3.919.070 | € 0 | € 728.493 | € 4.647.563 | 18,59% |
| Fondo accantonamento plusvalenze | € 409.988 | -€ 589.828 | € 179.840 | € 0 | -100,00% |
| Altri fondi | € 753.437 | € 0 | € 360 | € 753.797 | 0,05% |
| Totale | € 6.005.781 | -€ 859.523 | € 1.188.918 | € 6.335.174 | |

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 31/12/16 | € 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 |
| 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 | € 323.349.840 | € 331.486.486 |
| Destinazione utile / copertura perdita | | -€ 2.790.394 | € 2.790.394 | | € 0 |
| Utilizzo F.di vendite | | | | -€ 1.307.340 | -€ 1.307.340 |
| Contributi in c/capitale per interventi | | | | € 2.722.550 | € 2.722.550 |
| Risultato d'esercizio | | € 25.119 | | | € 25.119 |
| Situazione al 31/12/18 | € 142.582 | € 25.119 | € 7.994.064 | € 324.765.050 | € 332.926.815 |

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 perdita | 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 | € 295.182.901 | NO | € 0 | € 295.182.901 | | |
| - Contributi L.R. 10/04 (fondi vendite) | € 27.989.073 | NO | € 0 | € 27.989.073 | | |
| Riserve di utili | | | | | | |
| Riserva ordinaria | € 7.994.065 | SI | € 7.994.065 | € 0 | € 30.537.165 | |
| Totale al 31/12/18 | € 332.901.695 | | € 9.587.139 | € 323.314.556 | | |

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



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 2018, 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 31/12/2017 | Saldo movimenti 2018 | Saldo al 31/12/2018 |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Fondi di terzi per lavori | € 2.339.251 | -€ 50.880 | € 2.288.371 |
| Rientri fondi di edilizia sovvenzionata | € 3.433.641 | € 0 | € 3.433.641 |
| Gestione fondi cartolarizzazione L.R. 2/06 | € 1.065.138 | € 6.710 | € 1.071.848 |
| Cauzioni | € 44.962 | € 0 | € 44.962 |
| Effetti in portafoglio | € 35.643 | € 0 | € 35.643 |
| Recupero danno erariale | € 1.067.812 | -€ 4.163 | € 1.063.649 |
| Totale | € 7.986.447 | -€ 48.333 | € 7.938.114 |

1.2. Conto Economico

I Ricavi della Produzione, pari ad Euro 27.725.869, derivano dalle seguenti poste di reddito, con l'indicazione delle variazioni percentuali rispetto all'esercizio precedente (2017), 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 2018 | Consuntivo 2017 | Differenze percentuali |
|---|-------------------|-------------------|---------------------------|
| 1.1 RICAVI DELLA VENDITE | 1.391.600 | 1.367.264 | + 1,78% |
| 1.2 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE | 19.112.931 | 23.137.018 | - 17,39% |
| 1.3 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI | 536.144 | 381.268 | + 40,62% |
| 1.4 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI | 0 | 20.543 | - 100,00% |
| 2 VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI | -1.363.082 | -1.316.135 | + 3,57% |
| 3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE | -94.863 | 82.902 | - 214,43% |
| 5.1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP | 414.401 | 1.457.485 | - 71,57% |
| 5.2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO | 644.115 | 220.087 | + 192,66% |
| 5.3 ALTRI RICAVI E PROVENTI | 7.084.623 | 12.130.825 | - 41,60% |
| | 27.725.869 | 37.481.257 | - 26,03% |

I Costi della Produzione, pari a Euro 23.395.030, sono così composti:

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



| | | Consuntivo 2018 | Consuntivo 2017 | Differenze percentuali |
|------|--|-----------------|-----------------|------------------------|
| 6 | PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI | 0 | 0 | #DIV/0! |
| 7.1 | PER SERVIZI GENERALI | 1.072.832 | 1.146.042 | -6,39% |
| 7.2 | PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE | 10.204.004 | 9.799.290 | +4,13% |
| 7.3 | PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA | 192.784 | 216.996 | -11,16% |
| 8 | PER GODIMENTO BENI DI TERZI | 48.240 | 48.370 | -0,27% |
| 9 | PER IL PERSONALE | 5.543.358 | 5.806.879 | -4,54% |
| 10 | AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI | 949.679 | 946.741 | +0,31% |
| 11 | VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI | 0 | 0 | #DIV/0! |
| 12 | ACCANTONAMENTO PER RISCHI | 728.493 | 2.517.332 | -71,05% |
| 14.1 | ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP | 1.030.092 | 2.085.650 | -50,61% |
| 14.2 | ONERI DIVERSI DI GESTIONE | 3.625.549 | 1.668.933 | +117,24% |
| | | 23.395.030 | 24.236.233 | -3,47% |

La differenza tra il Valore della Produzione e i Costi della Produzione consiste in un risultato positivo di Euro 4.330.839.

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 che i costi sostenuti a tale riguardo nel corso dell'esercizio 2018 sono i seguenti:

- spese bancarie per Euro 25.150;
- interessi per Euro 3.599.217.

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

| Proventi finanziari | Parziali |
|--|------------------|
| 43150102000 Proventi da società partecipate | 60,00 |
| 43160103001 Int. da ass.ri per mora canoni | 59,00 |
| 43160401000 Interessi depositi c/o banche | 9.081,54 |
| 43160404000 Interessi da assegnatari | 24.248,45 |
| 43160405010 Interessi attivi su mutui da erogare su interventi | 547,86 |
| 43160405020 Interessi attivi su anticipi a dipendenti | 895,18 |
| 43160405040 Interessi attivi su crediti diversi | 670,13 |
| Totale | 35.562,16 |

| Interessi ed altri oneri finanziari | Parziali |
|---|---------------------|
| 53170302000 Spese su conti corrente bancari e postali | 38.691,32 |
| 53170302150 Spese bancarie patrimonio L.R. n. 22/10 | 25.149,80 |
| 53170303000 Interessi su depositi cauzionali | 6.556,88 |
| 53170304000 Interessi verso fornitori | 4.177,23 |
| 53170305000 Interessi passivi diversi | 3.767,71 |
| 53170402000 Q.I. a carico azienda per acquisto patrimonio L.R. n. 22/10 | 3.599.217,30 |
| 53170403000 Q.I. a carico azienda per invest. con istituti di credito | 77.996,26 |
| 53170404050 Q.I. carico azienda nuovi invest. C. DDPP | 199.337,20 |
| 53170406000 Q.I. mutui carico Azienda acquisto locali uso diretto | 2.736,39 |
| Totale | 3.957.630,09 |

| | |
|--------------|----------------------|
| SALDO | -3.922.067,93 |
|--------------|----------------------|

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 - Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



Di seguito un elenco delle principali poste che, in vigore 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 2.096.604:

- Euro 870.956 (rappresentati al conto 41050109030 "Recuperi e rimborsi diversi" della categoria A.5.3) derivanti dal recupero di costi manutentivi che erano stati imputati alla cosiddetta "quota C" dei canoni di locazione e che la DGR n. 427/18 ha permesso di portare a carico dei proventi di vendita della L.R. n. 10/04 allo scopo di completare il Piano degli utilizzi di cui alla DGR n. 1637/09 senza procedere all'esborso di ulteriori risorse in un frangente nel quale l'azienda, a causa dell'incremento dei costi di gestione del patrimonio di ERP e della consistente presenza di morosità, ha problemi di liquidità;
- Euro 119.623 (rappresentati al conto 41050109030 "Recuperi e rimborsi diversi" della categoria A.5.3) derivante dal recupero del costo delle ferie fruiti nel corso del 2018 che, al 31/12/2017, risultavano non ancora godute;
- Euro 986.897 derivanti dall'eliminazione del debito di ARTE nei confronti di ARTE Servizi s.r.l. risultante dal bilancio di liquidazione di quest'ultima, che l'Assemblea dei soci della società partecipata ha deliberato di abbonare all'azienda.

Oneri straordinari per complessivi Euro 2.529.179 (rappresentati al conto 55210203000 "Altri oneri di gestione" della categoria B.14.2):

- Euro 824 relativi allo storno di compensi per interventi tecnici registrati in eccesso negli esercizi precedenti;
- Euro 9.535 relativi ad abbuoni di canoni di esercizi precedenti;
- Euro 18.821 relativi alla restituzione di un errato accredito da parte di Poste Italiane spa.

Il risultato prima delle imposte consiste in un saldo positivo di Euro 408.771.

Le imposte incidono per un importo complessivo di Euro 383.652, portando il risultato d'esercizio finale ad un utile di Euro 25.119.

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

➤ compensi del Sindaco e dell'Amministratore Unico:

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Emolumenti Amministratore Unico | 169.810 |
| Compenso Revisore Unico | 7.249 |
| Totale | 177.059 |

Gli emolumenti all'Amministratore Unico sono comprensivi dell'accantonamento del premio di risultato (Euro 24.720) quantificato prudenzialmente nell'importo massimo erogabile ad opera della Giunta Regionale pari al 20% del compenso annuo.

➤ numero dipendenti, assunti a tempo determinato ed a tempo indeterminato, suddiviso per categorie:

| Categoria | Situazione 1/1/2018 | Situazione 31/12/2018 |
|---------------|---------------------|-----------------------|
| Dirigenti | 4 | 3 |
| Quadri | 13 | 13 |
| Impiegati | 89 | 88 |
| Totali | 106 | 104 |

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 - Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



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: 88,08
- Quadri: 13,00
- Dirigenti: 3,83.

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 | 2017 | 2018 |
|--------------------------------|---|--|
| Indici desumibili dal bilancio | Indice di solidità finanziaria, indice di indebitamento | Solidità finanziaria |
| | 1,75 | 1,87 |
| | senza poste patrimoniali L.R. 22/10 | senza poste patrimoniali L.R. 22/10 |
| | 0,98 | 1,00 |
| | Indebitamento | Indebitamento |
| | 0,77 | 0,76 |
| | senza poste patrimonio L.R. n. 22/10 | senza poste patrimonio L.R. n. 22/10 |
| | 0,93 | 0,95 |
| | Redditività operativa, redditività globale, grado di sopportabilità degli oneri finanziari | Redditività operativa (RoI) |
| | 2,92% | 0,96% |
| | senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10 | senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10 |
| | 2,29% | 1,10% |
| | Redditività globale (RoE) | Redditività globale (RoE) |
| | 0,84% | 0,01% |
| | senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10 | senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10 |
| | 0,78% | 0,88% |
| | Margine Operativo Lordo (M.O.L.) | Margine Operativo Lordo (M.O.L.) |
| | 36,58% | 18,15% |
| | senza poste economiche L.R. 22/10 | senza poste economiche L.R. 22/10 |
| | 30,10% | 19,17% |
| | Grado di sopportabilità oneri finanziari | Grado di sopportabilità oneri finanziari |
| | 15,72% | 17,97% |

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



| | | | |
|--|--|---|---|
| | | senza oneri Patrimonio L.R. 22/10 4,31% | senza oneri Patrimonio L.R. 22/10 4,71% |
|--|--|---|---|

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
 DELLA PROVINCIA DI GENOVA
 Via Bernardo Castello 3
 16121 GENOVA
 Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
 pec protocollo@pec.arte.ge.it
 e-mail info@arte.ge.it
 sito web www.arte.ge.it

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



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 2017 era quantificabile in circa 7,972 milioni di 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; circa 6,860 milioni di euro risultavano, invece, destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 53 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 2018, 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 52 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 431 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 615 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 615 mila euro circa iniziali.

Nell'anno 2018 l'azienda ha utilizzato l'importo di 14 mila euro circa per il finanziamento della parte finale del programma di manutenzione straordinaria approvato con DGR n. 205/16.

Le disponibilità del Fondo a fine esercizio, ammontanti a circa 8,574 milioni di euro, sono finalizzate come segue: euro 785 mila circa rimangono riservati alla copertura della morosità inesigibile di "ex utenti" al 31 dicembre 2002; circa 7,476 milioni di euro sono destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 39 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 8,534 milioni di 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 2018 sono dettagliatamente riportati nell'allegato n. 3 al presente documento, mentre di seguito si riepilogano sia i risultati conseguiti nell'esercizio che la situazione dei saldi progressivi:

| Comuni | Risultato di gestione 2018 | | |
|--|----------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | Saldo di competenza | Morosità | Saldo di cassa |
| | (+ avanzo / - disavanzo) | (+ incremento / - decremento) | (+ avanzo / - disavanzo) |
| | A | B | C = (A - B) |
| COMUNE DI CAMOGLI | 13.309,87 | 896,93 | 12.412,94 |
| COMUNE DI COGOLETO (Conv. 3288/93) | 7.176,77 | -480,70 | 7.657,47 |
| COMUNE DI GENOVA (Conv. agosto '18) | 969.180,41 | 1.940.958,73 | -971.778,32 |
| COMUNE DI RAPALLO (Conv. 32676/01) | 28.209,03 | -3.779,60 | 31.988,63 |
| COMUNE DI ROSSIGLIONE (Conv. 70544/94) | 5.879,95 | 976,67 | 4.903,28 |
| Totali | 1.023.756,03 | 1.938.572,03 | -914.816,00 |

| Comuni | Saldo progressivo al 31/12/2018 (+ avanzo / - disavanzo) A | Rapporti di debito e credito progressivi | | Versamenti per la riduzione del debito | | Rapporti di debito e credito progressivi al netto dei versamenti | |
|--|--|--|--|--|-------------------------|--|--|
| | | Debito del Comune vs l'Eranio per IVA (1) B | Importo a credito (+) / a debito (-) del Comune vs ARTE C = (A - B) | Versamenti all'Eranio in c/ IVA D | Versamenti ad ARTE E | Debito residuo del Comune vs l'Eranio per IVA (1) F = (B - D) | Importo residuo a credito (+) / a debito (-) del Comune vs ARTE G = (C - E) |
| | | | | | | | |
| COMUNE DI CAMOGLI | 10.890,15 | -4.033,07 | 14.923,22 | 0,00 | 0,00 | -4.033,07 | 14.923,22 |
| COMUNE DI COGOLETO (Conv. 3288/93) | 45.080,86 | -5.747,17 | 50.828,03 | 0,00 | 0,00 | -5.747,17 | 50.828,03 |
| COMUNE DI GENOVA (Conv. agosto '18) | -6.069.174,45 | -4.128.054,88 | -1.941.119,57 | 27.571,77 | 275.717,73 | -4.155.626,65 | -2.216.837,30 |
| COMUNE DI RAPALLO (Conv. 32676/01) | -67.108,74 | -46.716,42 | -20.392,32 | 0,00 | 0,00 | -46.716,42 | -20.392,32 |
| COMUNE DI ROSSIGLIONE (Conv. 70544/94) | -20.841,31 | -4.285,22 | -16.556,09 | 0,00 | 0,00 | -4.285,22 | -16.556,09 |
| Totali | -6.101.153,49 | -4.188.836,76 | -1.912.316,73 | 27.571,77 | 275.717,73 | -4.216.408,53 | -2.188.034,46 |

Nota 1: le fatture delle quali scaturisce il debito per IVA sono state emesse solo in parte.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 - Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



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 (il cosiddetto "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 31/12/2018, che risulta pari al considerevole importo di oltre 6,069 milioni di 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 4,128 milioni di 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 2015-2018, costituisce (o costituirà) un debito dell'Amministrazione comunale nei confronti dell'Erario, mentre la restante quota di circa 1,941 milioni di euro costituisce un debito verso ARTE. E' opportuno precisare che nel corso del 2018 tale esposizione è stata ridotta col versamento all'azienda di 275 mila euro circa (oltre ad euro 27 mila circa versati all'Erario come IVA) quale acconto sul credito di circa 347 mila euro che, stando alle previsioni di inizio d'anno, ARTE avrebbe maturato per gestire il patrimonio comunale nell'esercizio in esame: peraltro, a consuntivo è emerso che l'azienda non ha anticipato alcuna somma, come mostra il già citato allegato n. 3.

Sempre con riferimento alla gestione del patrimonio del Comune di Genova, nel mese di agosto '18 è stata sottoscritta una nuova convenzione nella quale, tra l'altro, sono stati puntualmente disciplinati i rapporti economici tra soggetto gestore e soggetto proprietario allo scopo di evitare che ARTE si trovi ad anticipare ingenti risorse per conto dell'Amministrazione comunale.

Attualmente è allo studio una ulteriore revisione del rapporto convenzionale che permetta al Comune di contenere gli ingenti esborsi di IVA; rimane ancora aperta, invece, la questione del disavanzo pregresso per la quale è stato costituito un apposito gruppo di lavoro composto da dirigenti e funzionario dei due Enti.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



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 2018 è di euro 82.045,06, con un conseguente debito residuo al 31 dicembre 2018 di euro 1.235.160,35.

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 2018, una quota capitale di euro 119.508,34, con conseguente debito residuo al 31 dicembre 2018 pari ad euro 1.504.329,67.

C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: debito residuo al 31/12/2018 pari a 1.327.521,68 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 Valoria 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 Valoria 1"), la Cassa Depositi e Prestiti riconosca ad

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
I6121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



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 31/12/2018 pari a 34,598,04 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 30/06/2021, 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 31/12/2018 pari ad euro 1.891.118,43.
- F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di rifunionalizzazione dell'edificio sito in località Morego da destinarsi a sede dell'IIT: tale mutuo, contratto con la banca CARIGE al tasso annuo del 4,44%, 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 31/12/2018 pari ad euro 3.302.459,01.
- 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 del 2017 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%.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



La quota capitale a carico di A.R.T.E relativa all'esercizio nel 2018 è di euro 1.256.600,00, con un conseguente debito residuo al 31 dicembre 2018 di euro 108.389.400,00.

4.2. Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11.

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.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



