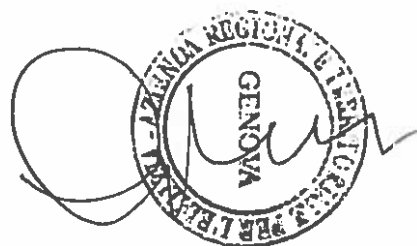


Nota Integrativa

ESERCIZIO 2018

(allegato 6)

Elenco dei crediti e dei debiti





Situazione crediti al 31/12/2018 da Stato patrimoniale

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:

- 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.

Situazione debiti al 31/12/2018 da Stato patrimoniale

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%)

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 accesi 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:

	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	€ 153.437	€ 0	€ 360	€ 753.797	0,65%
Totale	€ 6.005.781	-€ 859.523	€ 1.188.918	€ 6.335.174	