

Premessa	2
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	12
1.3. Aspetti fiscali e tributari.....	14
1.3.1. IMU – TASI	14
1.3.2. IRES – IRAP	14
1.4. Principali indicatori di Bilancio desunti dalla Contabilità Economico - Patrimoniale	14
2. Gestione del fondo per gli interventi di ERP (D.G.R. n. 1652/11)	16
3. Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia di Genova	17
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 960/03. ..	19

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 2016 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 31/12/2016, con l'annotazione delle variazioni intervenute nell'anno ed una sintetica descrizione

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

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni immateriali
Consistenza Iniziale	55.377
Acquisti	8.975
Ammortamento	-22.967
Consistenza finale	41.384
Variazione in %	-25,27%

Nel corso del 2016 si è proceduto all'acquisto di n. 1 licenza di un programma di calcolo in uso alla Struttura tecnica e di n. 1 licenza per il rilevamento delle presenze del personale dipendente.

La percentuale di ammortamento applicata è pari al 20%

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Materiali
Consistenza Iniziale	382.043.648
Consistenza finale	380.052.447
Variazione in %	-0,52%

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 353.931.548 ad uno finale di Euro 350.101.531, con un decremento dell'1,08%. Di seguito viene riportata la sua evoluzione nel corso dell'anno 2016:

Valore Iniziale	353.931.548
Incremento per patrimonializzazioni lavori fine cantiere	39.359
Saldo quota ammortamento anno 2016	-771.667
Quota stornata valore storico per cessioni -	-3.097.709
Valore Finale	350.101.531

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

Come mostra l'allegato n. 5, nel corso del 2016 si sono concluse cessioni relative a 80 cespiti.

Nello specifico sono state alienate:

- 29 unità immobiliari di libero mercato (patrimonio non vincolato);
- 4 unità immobiliari facenti parte del patrimonio storico Aziendale di ERP;
- 47 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.

Gli interventi in corso di realizzazione a fine 2016 hanno un valore pari a Euro 23.003.967.

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 4.066.294
- Piazza Ospedale Pastorino: ristrutturazione dell'ex complesso ospedaliero con futura destinazione abitativa, iscritto a bilancio per un valore di Euro 1.487.073
- Piazza Delle Vigne: ristrutturazione dell'immobile denominato Palazzo Grillo (quota di proprietà ARTE) iscritto a bilancio per un valore di Euro 1.975.467
- Sestri Levante località Fossa Lupara: costruzione 6 alloggi iscritti a bilancio per un importo di Euro 723.758.

Gli interventi di urbanizzazione da devolvere hanno una consistenza pari a Euro 1.909.164. L'unica movimentazione nel corso dell'anno è stata quella relativa all'intervento di Sestri Levante.

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	5.933
Acquisti	-
Quota ammortamento	-3.955
Valore Finale	1.978

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

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE INFORMATICHE
Valore Iniziale	46.800
Incremento per acquisti	1.972
Quota ammortamento	-15.215
Valore Finale	33.557

Sono stati acquistati una stampante laser ed un server.

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

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE VARIE
Valore Iniziale	3.934
Incremento per acquisti	617
Quota ammortamento	-721
Valore Finale	3.831

L'incremento è dovuto all'acquisto di una fotocamera e di una macchina per la verifica ed il conteggio delle banconote.

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

DESCRIZIONE	MOBILI E MACCHINE UFFICIO
Valore Iniziale	23.955
Incremento per acquisti	5.261
Quota ammortamento	-6.989
Valore Finale	22.227

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.

Denominazione	Sede	Cap. Sociale	Patrimonio netto	Utile (perdita)	Quota partecipazione	Valore iscrizione
ARTE SERVIZI (ex Nuova Dalmazia)	Genova	303.000	3.797.936	-36.290	100%	4.610.408
Pietrestrette	Genova	20.400	- 65.764	-86.440	100%	20.400
S.C.Liguria in liquidazione	Genova	10.000	+4.980	-100.479	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 31/12/2016		VALORE AL 31/12/2015		Voci di bilancio	Motivazioni economiche
PIETRESTRETTE Srl		% crediti		% crediti		
Fatture emesse per prestazioni	€ 4.898.614	10,47%	€ 4.898.614	11,27%	Credito verso società controllate per lavori	Comspettivi e compensi per lavori S. Fruttuoso di Camogli
Crediti per finanziamento Soci	€ 450.458	0,96%	€ 536.898	1,23%	Credito verso Società controllate	Finanziamenti infruttiferi alla Società

SOCIETA'	VALORE AL 31/12/2016		VALORE AL 31/12/2015		Voci di bilancio	Motivazioni economiche
ARTE Servizi srl (ex NUOVA DALMAZIA S.r.l.)		% crediti		% crediti		
Fatture emesse per prestazioni	€ 24.271	0,05%	€ 24.271	0,06%	Crediti verso società controllate per lavori	Compensi ARTE per prestazioni cantiere Piazza Vigna 4
Crediti per finanziamento Soci	€ 1.175.393	2,51%	€ 1.175.393	2,70%	Crediti verso Società controllate	Finanziamenti infruttiferi alla Società

Per effetto del cosiddetto "Decreto Madia", che prevede l'esistenza di Società Partecipate solo in presenza di precisi requisiti, l'Azienda ha già intrapreso l'iter per sciogliere tutte le partecipate ed acquisirne di conseguenza il patrimonio immobiliare.

Il Decreto sopra menzionato prevede la possibilità di possedere quote in Società partecipate se queste:

- hanno un numero di dipendenti superiore al numero degli Amministratori;
- hanno conseguito negli ultimi anni un fatturato di almeno un milione di Euro;
- non abbiano negli ultimi cinque anni subito perdite in almeno quattro esercizi.

Già in data 30 dicembre 2016 il Liquidatore di S.C. Liguria ha provveduto a chiudere definitivamente la Società, che al 31/12 compare ancora in contabilità in quanto ancora esistente presso la locale sezione della Camera di Commercio. La cancellazione definitiva, avvenuta in data 8 febbraio 2017, avrà il suo effetto contabile nel corso del corrente anno.

Nel corso dell'anno 2017 inoltre sono stati presi i seguenti provvedimenti:

- in data 7 marzo messa in liquidazione Società Pietrestrette S.r.l.;
- in data 13 giugno messa in liquidazione Società ARTE SERVIZI S.r.l. derivante dalla trasformazione della Nuova Dalmazia srl;
- in data 13 giugno trasferiti tutti gli immobili della Pietrestrette S.r.l. ad ARTE.

Entro il prossimo mese di Settembre è programmato il passaggio degli immobili dalla ARTE SERVIZI S.r.l. ad ARTE.

Entro la fine del corrente anno le due Società saranno definitivamente chiuse.

DESCRIZIONE	RIMANENZE
Consistenza Iniziale	97.784.893
Consistenza finale	75.547.799
Variazione in %	-22,74%

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 21.011.831 dei valori iscritti a Bilancio sulla base delle perizie

redatte da un professionista all'uopo incaricato: solo nel caso di alcuni cespiti minori, in mancanza di una perizia esterna, si è proceduto riducendo del 15% i valori determinati in sede di Consuntivo 2015. Nel 2016, inoltre, è stato alienato un immobile sito in Corso Europa a Loano al prezzo di 201 mila euro che corrisponde al valore di iscrizione a bilancio.

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

Valore al 31/12/2014	Variazione per svalutazione	Valore al 31/12/2015	Variazione per svalutazione	Variazione per vendita immobile	Valore al 31/12/2016
€ 108.253.360,93	-€ 14.606.378,04	€ 93.646.982,89	-€ 21.011.830,61	-€ 201.000,00	€ 72.434.152,28

La rimanente quota di Euro 3.113.647 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 31/12/2016 di tale quota è così ripartito:

- Rimanenze immobili ex Manifattura Tabacchi, per un valore complessivo di Euro 2.743.893;
- Rimanenze silos di Via S. Felice, per un valore complessivo di Euro 369.754.

Come mostra l'allegato n. 5, nel corso dell'anno sono state concluse n. 7 cessioni per il complesso di Manifattura Tabacchi per un corrispettivo totale di Euro 1.317.000 che, confrontato con la relativa variazione delle rimanenze, fornisce un ricavo netto di Euro 366.688.

Sono stati alienati, invece, n. 5 box in Via San Felice, per un corrispettivo totale di Euro 112.500 che, confrontato con la relativa variazione delle rimanenze, fornisce un ricavo netto di Euro 38.549.

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	43.436.111
Consistenza finale	46.776.798
Variazione in %	7,69%

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 334.074. Sono qui espressi i saldi a credito dei c/c postali (Euro 273.256), della cassa interna (Euro 7.170), del conto CARISPEZIA (Euro 49.431) oltre al saldo di diverse carte pre-pagate ammontanti ad Euro 4.217.
- 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 2.572.178 (+3,37% rispetto al 2015).
- I crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, passano da un ammontare iniziale di Euro 11.611.063 ad una consistenza finale di Euro 12.710.228 (+ 9,47%).
- Le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi passano da una consistenza iniziale di Euro 11.033.334 ad una finale di Euro 12.268.778 (+11,20%).
- 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 1.492.010 ad uno finale di Euro 693.801 (- 53,50%).
- Crediti verso terzi per attività tecnica presentano una consistenza finale pari a Euro 6.072.371, con un aumento del 23,06% 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 31/12/2016	Consistenza al 31/12/2015	Variazione
1. Crediti da gestione patrimonio proprio	€ 12.710.228	€ 11.611.063	9,47%
2. Crediti da gestione patrimonio di terzi	€ 12.268.778	€ 11.033.334	11,20%
3. Crediti verso controllate	€ 6.548.735	€ 6.635.175	-1,30%
4. Crediti vs Comuni e altri enti	€ 5.589.089	€ 4.012.691	39,29%
5. Crediti da attività di manutenzione e costruzione	€ 6.072.371	€ 4.934.535	23,06%
6. Crediti verso dipendenti	€ 28.839	€ 59.888	-51,85%
7. Crediti vs cessionari e acquirenti alloggi	€ 1.203.789	€ 1.391.357	-13,48%
8. Altri crediti	€ 2.020.894	€ 2.666.427	-24,21%
Totale	€ 46.442.724	€ 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 653.220.

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 2016:

Descrizione	Saldo 1/1/2016	Movimentazione 2016	Saldo 31/12/2016
C/C Bancari attivi	27.086	+22.345	49.431
C/C Postali	301.404	-28.148	273.256
Cassa interna	7.170		7.170
Carte prepagate	4.682	-465	4.217
TOTALI	340.342	-6.268	334.074

DESCRIZIONE	Altri Crediti
Consistenza Iniziale	174.477
Consistenza finale	104.466
Variazione in %	-40,13%

La posta di attivo rappresenta il credito per imposte pari a Euro 79.891.

Sono inoltre presenti nel mastro ratei attivi per Euro 24.575.

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

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva
Consistenza Iniziale	12.964.286
Consistenza finale	13.346.713
Variazione in %	2,95%

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	11.482.423
Consistenza finale	5.495.042
Variazione in %	-52,14%

L'importo rappresenta il totale delle fatture ricevute al 31/12/2016 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	135.704.312
Consistenza finale	137.820.583
Variazione in %	+1,56%

Qui di seguito si fornisce un dettaglio dei Debiti.

- Anticipazione Carige: Euro 4.865.271 relativi allo scoperto del cosiddetto "conto corrente di Tesoreria" che al 31/12/2015 risultava positivo solo per la circostanza che il 30 dicembre era intervenuta l'erogazione dei fondi stanziati dalla L.R. n. 18/2015;
- verso personale dipendente e Amministratore Unico: Euro 1.619.285 (-12,70%);
- verso l'Erario: Euro 816.576 (+ 908,32%);
- verso acquirenti immobili: Euro 911.091 (+1,51%) 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 59.583;
- verso Comuni per gestione patrimonio: Euro 7.072.631 (+ 85,61%) che rappresentano il debito 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 4.413.611 (-13,04%): 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 110.805.111 (- 3,83%); trattasi dell'ammontare delle aperture di credito presso Banca CARIGE oltre ad un debito contratto con Regione Liguria a copertura della suddetta esposizione (totalmente rimborsato al 31/12/2016), 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 513.183 (-27,50%); 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 667.263 (- 24,04%)
- altre voci sono rappresentate dai Debiti Diversi per Euro 6.136.561 (- 14,48%).

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	15.311.997
Consistenza finale	16.247.093
Variazione in %	+6,11%

Nelle Passività consolidate sono rappresentati:

- i debiti per mutui con scadenza oltre i cinque anni per Euro 8.196.706, in calo del 13,04% rispetto all'anno precedente;
- i debiti per impegni iscritti a bilancio per importi ancora da liquidare pari a Euro 5.330.999, aumentati del 55,14% rispetto a fine 2015;
- i depositi cauzionali da assegnatari per Euro 2.216.342 (+1,75%);
- Il Fondo Assistenza Assegnatari pari a Euro 503.046, incrementatosi dell'85,03% rispetto al 2015 a causa dell'incasso della quota di competenza dell'esercizio che non è ancora stata distribuita agli aventi diritto.

Si riportano di seguito gli importi dei debiti a bilancio con la distinzione tra quelli a breve e quelli a media e lunga scadenza:

Debiti in scadenza entro i 12 mesi		
Vs banche	€ 4.865.271	
Vs fornitori per fatture ricevute	€ 5.495.042	
Vs Comuni per gestione patrimoni	€ 7.072.631	
Vs personale e amministratori	€ 1.619.285	
Vs Istituti di previdenza e sicurezza	€ 513.183	
Per imposte e tasse	€ 816.576	
Vs enti mutuanti per rate a breve	€ 4.413.611	
Cessionari c/ anticipi	€ 911.091	
Manutenzione patrimonio L.R. n. 22/10	€ 667.263	
Per attuazione capo III L.R. n. 22/10	€ 110.805.111	€ 137.179.064
Debiti in scadenza oltre i 12 mesi		
Vs enti mutuanti per rate a medio lungo termine	€ 8.196.706	
Per Impegni assunti in anni precedenti	€ 5.330.999	
VS assegnatari per depositi cauzionali	€ 2.216.342	
Diversi	€ 6.639.607	€ 22.383.654
Totale		€ 159.562.718

I fondi al 31/12/2016 sono così composti a seguito delle movimentazioni dettagliatamente indicate:

	Saldo al 31/12/2015	Decremento	Incremento	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Fondo TFR	€ 1.033.410	-€ 236.210	€ 298.030	€ 1.095.230	5,98%
Fondo rischi su crediti	€ 1.037.728	-€ 450	€ 400.000	€ 1.437.278	38,50%
Fondo accantonamento plusvalenze	€ 437.080	€ 0	€ 0	€ 437.080	0,00%
Altri fondi	€ 753.797	€ 0	€ 0	€ 753.797	0,00%
Totale	€ 3.262.015	-€ 236.660	€ 698.030	€ 3.723.385	

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

Il Patrimonio Netto al 31/12/2016 risulta così costituito:

Descrizione	Al 31/12/2015	Al 31/12/2016	Variazione
Dotazione originaria	142.582	142.582	-
Risultato d'esercizio	-9.731.620	-20.805.545	+113,79%
Riserve	35.740.836	26.009.216	-27,23%
Fondi dot. CER - L.560/93 - L.R. 10/04	323.285.779	325.211.930	+0,05%
Totale	349.437.577	330.558.183	-5,40%

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 31/12/14	€ 142.582	-€ 1.661.980	€ 37.402.691	€ 321.898.644	€ 357.781.937
Destinazione utile / copertura perdita		€ 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
Destinazione utile / copertura perdita		€ 9.731.620	-€ 9.731.620		€ 0
Utilizzo F di vendite				-€ 222.125	-€ 222.125
Contributi in c/capitale per interventi				€ 2.148.276	€ 2.148.276
Risultato d'esercizio		-€ 20.805.545			-€ 20.805.545
Situazione al 31/12/16	€ 142.582	-€ 20.805.545	€ 26.009.215	€ 325.211.931	€ 330.558.183

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	€ 287.625.157	NO	€ 0	€ 287.625.157		
- Contributi L.R. 10/04 (fondi vendite)	€ 35.993.699	NO	€ 0	€ 35.993.699		
Riserve di utili						
Riserva ordinaria (al lordo della perdita)	€ 26.009.215	SI	€ 26.009.215	€ 0	€ 11.393.600	
Totale al 31/12/16	€ 351.363.727		€ 27.602.289	€ 323.761.438		

Il Bilancio al 31/12/2016 non presenta Ratei e Risconti passivi.

1.1.3. Conti d'ordine

Si rappresentano di seguito, raggruppati per voci aventi la stessa natura, la situazione dei conti d'ordine a fine 2016, 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 31/12/2015	Saldo movimenti 2016	Saldo al 31/12/2016
Fondi di terzi per lavori	€ 2.780.081	-€ 147.000	€ 2.633.081
Rientri fondi di edilizia sovvenzionata	€ 3.433.641	€ 0	€ 3.433.641
Gestione fondi cartolarizzazione L.R. 2/06	€ 1.142.019	€ 726.166	€ 1.868.184
Cauzioni	€ 44.962	€ 0	€ 44.962
Effetti in portafoglio	€ 108.901	-€ 48.825	€ 60.076
Recupero danno erariale	€ 1.076.140	-€ 4.511	€ 1.071.629
Totale	€ 8.585.744	€ 525.830	€ 9.111.573

- 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 2016 sono avvenute le seguenti movimentazioni:

Uscite

- Provincia di Pisa Euro 420
- ARTE Genova Euro 87.520

Entrate

- Interessi attivi I trim 2016 Euro 925
- Accredito da SC Liguria Euro 811.573
- Interessi del II trim 2016 Euro 795
- Interessi del III trim Euro 783
- Accredito da SC Liguria Euro 30

- Effetti in portafoglio: l'importo rappresenta il valore nominale al 31/12/2016 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 7.875.998, derivano dalle seguenti poste di reddito, con l'indicazione delle variazioni percentuali rispetto all'esercizio precedente (2015), 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 2016	Consuntivo 2015	Differenze percentuali
RICAVI DELLA VENDITE	1 630 500	337 500	+ 383,11%
RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	19 277 413	18 144 333	+ 6,24%
RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	472 944	639 458	- 26,04%
RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	10 740	18 200	- 40,99%
VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-22 237 094	-14 828 230	+ 49,96%
VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	249 771	127 096	+ 96,52%
ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	2 116 970	2 017 175	+ 4,95%
ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	826 056	943 952	- 12,49%
ALTRI RICAVI E PROVENTI	5 528 698	13 393 197	- 58,72%

I Costi della Produzione, pari a Euro 22.790.517, sono così composti:

	Consuntivo 2016	Consuntivo 2015	Differenze percentuali
PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	12 263,00	0,00	
PER SERVIZI GENERALI	1 153 034,65	1 249 865,68	- 7,75%
PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	10 602 142,54	9 781 505,49	+ 8,39%
PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	150 878,81	550 436,26	- 72,59%
PER GODIMENTO BENI DI TERZI	48 662,42	47 766,85	+ 1,87%
PER IL PERSONALE	5 753 326,23	6 141 240,78	- 6,32%
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	963 965,32	970 907,28	- 0,71%
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	
ACCANTONAMENTO PER RISCHI	400 000,00	461 747,16	- 13,37%
ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	2 763 113,00	2 676 595,80	+ 3,23%
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	943 131,14	4 960 495,16	- 80,99%

La differenza tra il Valore della Produzione e i Costi della Produzione rappresenta un risultato negativo di Euro 14.914.518.

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

Si precisa a tale riguardo che nel corso dell'esercizio 2016 l'Azienda ha sostenuto i seguenti costi bancari sulle anticipazioni bancarie utilizzate per l'acquisto del patrimonio delle ASL Liguri:

- Spese bancarie per Euro 8.841;
- Interessi passivi e commissioni di messa a disposizione fondi per Euro 4.362.375.

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	3.312	
Altri	53.731	
Totale proventi		57.043
Interessi e oneri finanziari		
Spese su c/c bancari e postali	-47.999	
Interessi passivi diversi	-4.416.831	
Q.I. su mutui	-398.683	
Totale oneri		-4.863.513
Saldo proventi e oneri finanziari		-4.806.470

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:

- Euro 87.520 relativi al recupero da S.C. Liguria s.r.l. dei costi sostenuti nel periodo giugno – dicembre 2010 per l'operazione di cartolarizzazione effettuata ai sensi della L.R. n. 2/2004, rappresentati al conto 41050109030 "Recuperi e rimborsi diversi" della categoria A.5.3.

Oneri straordinari:

- Euro 86.440 relativi all'onere derivante dalla necessità di coprire la perdita conseguita al 31/03/2016 dalla Pietrestrette s.r.l., rappresentati al conto 52140406000 "Costi relativi a società controllate" della categoria B.14.2;
- Euro 15.115 relativi allo storno di compensi tecnici contabilizzati in eccesso negli esercizi precedenti, rappresentati al conto 55210203000 "Altri oneri di gestione" della categoria B.14.2.

Il risultato prima delle imposte consiste in un saldo negativo di Euro 19.720.989.

Le imposte incidono per un importo complessivo di Euro 1.084.556, portando il risultato d'esercizio finale ad una perdita di Euro 20.805.545.

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	123.482
Compenso Revisore Unico	9.076
Totale	132.558

Gli emolumenti all'Amministratore Unico si riferiscono alle 9 mensilità effettivamente corrisposte nel 2016 dal momento che nei mesi di febbraio, marzo e aprile la carica è risultata vacante. Sono, inoltre, comprensivi dell'accantonamento del premio di risultato, pari a 14.700 euro, che la Giunta Regionale definisce per ogni esercizio nella misura massima del 20% del compenso annuo (nello specifico il compenso massimo è stato rapportato ai 9 mesi nei quali è stato in carica il nuovo Amministratore).

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

Categoria	Situazione 1/1/2016	Situazione 31/12/2016
Dirigenti	5	4
Quadri	13	13
Impiegati	96	96
Totali	114	113

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: 92,97
- ▲ Quadri: 13
- ▲ Dirigenti: 4,33.

1.3. Aspetti fiscali e tributari

1.3.1. IMU – TASI

Nell'anno 2016 ARTE ha beneficiato dell'esenzione dell'Imposta sulla prima casa, intendendo tale l'abitazione destinata ad essere locata a canone Sociale.

Nel corso del 2016 è stata assolta l'Imposta solo sui beni strumentali e sugli alloggi locati a libero mercato.

L'applicazione del beneficio ha comportato una sensibile riduzione del costo relativo all'IMU/TASI, passato da Euro 1.782.808 del 2015 a Euro 416.390 per l'anno 2016.

E' stata inoltre assolta l'IMU sul patrimonio L.R. 22/10 per un importo pari a Euro 63.685.

1.3.2. IRES – IRAP

Nel corso del 2016 A.R.T.E. ha inoltre versato i seguenti importi per imposte sul reddito:

- ▲ euro 496.443,25 per IRES;
- ▲ euro 47.219,20 per IRAP.

Sono stati inoltre iscritti a Bilancio debiti per le seguenti imposte non versate:

- Euro 446.455 per IRES
- Euro 94.438 per IRAP

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	2015	2016
Indici desumibili dal bilancio	Liquidità corrente 0,88	Liquidità corrente 0,78
	senza poste patrimoniali L.R. 22/10 1,08	senza poste patrimoniali L.R. 22/10 1,11
	Redditività operativa (RoI) -1,64% (1)	Redditività operativa (RoI) -4,25%
	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10 2,22%% (2)	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10 1,31%
	Redditività globale (RoE) -2,78%	Redditività globale (RoE) -6,29%
	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10 2,03% (3)	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10 0,98%
	Margine Operativo Lordo (M.O.L.)	Margine Operativo Lordo (M.O.L.)

		-14,25% (4)	- 46,33%
		senza poste economiche L.R. 22/10	senza poste economiche L.R. 22/10
		27,11% (5)	21,20%
		Grado di sopportabilità oneri finanziari	Grado di sopportabilità oneri finanziari
		21,34% (6)	101,19%
		senza oneri Patrimonio L.R. 22/10	senza oneri Patrimonio L.R. 22/10
		4,66% (7)	5,70%

- (1) Valore rideterminato rispetto a quanto riportato nella Nota integrativa 2015 (- 3,11%) a seguito della riclassificazione del Conto economico.
- (2) Valore rideterminato rispetto a quanto riportato nella Nota integrativa 2015 (0,83%) a seguito della riclassificazione del Conto economico.
- (3) Valore rideterminato rispetto a quanto riportato nella Nota integrativa 2015 (2,12%) a seguito della modifica del sistema di calcolo che si basa sull'eliminazione sia delle poste economiche che di quelle patrimoniali relative all'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 e non solo di quelle economiche, come accadeva in passato.
- (4) Valore rideterminato rispetto a quanto riportato nella Nota integrativa 2015 (-38,02%) a seguito della riclassificazione del Conto economico.
- (5) Valore rideterminato rispetto a quanto riportato nella Nota integrativa 2015 (15,39%) a seguito della riclassificazione del Conto economico.
- (6) Valore rideterminato rispetto a quanto riportato nella Nota integrativa 2015 (37,41%) a seguito della riclassificazione del Conto economico.
- (7) Valore rideterminato rispetto a quanto riportato nella Nota integrativa 2015 (6,16%) a seguito della riclassificazione del Conto economico.

L'indice di liquidità corrente è pari allo 0,78, in leggera diminuzione rispetto al passato bilancio; escludendo le poste relative all'acquisizione del patrimonio degli Enti sanitari liguri, tale indice sale all' 1,11 con un miglioramento rispetto al 2015 quando si attestava sul valore di 1,08: entrambi i valori del 2016 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 2016 registra sia un risultato operativo negativo che una perdita d'esercizio, gli indici di redditività (RoI, 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 sono ritenuti soddisfacenti per l'azienda, pur registrando valori in diminuzione rispetto al 2015.

In particolare, il RoI - attestatosi sul valore dello 1,31% - 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.

Il RoE, che si attesta sul valore dello 0,98%, registra una diminuzione di 1,05 punti percentuali rispetto all'anno precedente.

Per il M.O.L., invece - che nel 2016 si è attestato sul valore del 21,20% - 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 (101,19%) 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 attesta sul 5,70%, con un leggero peggioramento rispetto al precedente esercizio (4,66%).

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 2015 era quantificabile in circa 7.108 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 5.586 mila circa risultavano, invece, destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 463 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, 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 100 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 424 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 656 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 10 mila euro: di conseguenza, l'accantonamento netto risulta di 646 mila euro circa. Nell'esercizio in esame l'azienda ha utilizzato l'importo di 263 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 198 mila euro, ed il secondo, approvato con DGR n. 205/16, nel 2016 ha assorbito risorse per circa 64 mila euro; peraltro, è opportuno evidenziare che entrambi i programmi avranno una prosecuzione nel 2017 a causa del protrarsi dei lavori oltre il 2016.

Le disponibilità del Fondo a fine esercizio, ammontanti a circa 7.490 mila euro, sono finalizzate come segue: euro 785 mila circa rimangono riservati alla copertura della morosità inesigibile di "ex utenti" al 31 dicembre 2002; euro 6.232 mila circa sono destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 199 mila circa sono riservati al finanziamento di interventi di ERP ed, infine, in linea con le disposizioni introdotte dalla DGR n. 1652/11, euro 273 mila circa rimangono destinati alla cosiddetta "morosità incolpevole".

Complessivamente, dunque, gli importi riservati alla copertura della morosità, con riferimento sia a quella inesigibile che a quella "incolpevole", risultano pari alla considerevole somma di 7.291 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 (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 2016 sono dettagliatamente riportati nell'allegato n. 3 al presente documento, mentre di seguito si riepilogano i risultati conseguiti nell'esercizio, con anche l'indicazione dei saldi progressivi:

Comuni	Risultati di gestione			Rapporti di debito e credito	
	Saldo di competenza	Saldo di cassa	Saldo progressivo al 31/12/2016	Debito del Comune vs l'Erario per IVA	Importo a credito (+) / a debito (-) del Comune vs ARTE
	(+ avanzo / - disavanzo)	(+ avanzo / - disavanzo)	(+ avanzo / - disavanzo)		
COMUNE DI CAMOGLI	€ 5.994,32	€ 6.278,19	-€ 7.747,79	-€ 2.509,22	-€ 5.238,57
COMUNE DI COGOLETO (Conv. 3288/93)	€ 7.935,15	€ 8.140,56	€ 39.556,37	-€ 3.195,29	€ 42.751,66
COMUNE DI GENOVA (Conv. 631/93)	€ 1.008.357,55	-€ 229.372,92	-€ 4.407.874,79	-€ 2.197.405,04	-€ 2.210.469,75
COMUNE DI RAPALLO (Conv. 32676/01)	-€ 14.718,64	-€ 20.252,59	-€ 103.424,14	-€ 27.315,69	-€ 76.108,45
COMUNE DI ROSSIGLIONE (Conv. 70544/94)	-€ 924,22	-€ 1.835,10	-€ 25.868,57	-€ 2.527,62	-€ 23.340,95
Totale	€ 1.006.644,16	-€ 237.041,86	-€ 4.505.358,92	-€ 2.232.952,86	-€ 2.272.406,06

Lo schema sopra riportato distingue i risultati di gestione dai cosiddetti "rapporti di debito e credito" in quanto - con l'entrata in vigore della Legge 23/12/14 n. 190, che ha posto in capo ai Comuni l'onere del versamento dell'IVA esposta sulle fatture attive emesse da ARTE (split payment) - non vi è più coincidenza fra le due entità. Prendendo il caso del Comune di Genova, il disavanzo di gestione accumulato a tutto il 31/12/2016, che risulta pari al considerevole importo di oltre 4.407 mila euro, in previgenza della norma testé citata costituiva per intero un debito nei confronti di ARTE mentre, attualmente, tale disavanzo va distinto in due quote diverse: la prima quota di circa 2.197 mila euro, pari all'IVA esposta sulle fatture attive che ARTE ha già emesso (o emetterà) al Comune per addebitargli gli oneri di gestione degli esercizi 2015 e 2016, costituisce un debito dell'Amministrazione comunale nei confronti dell'Erario, mentre la restante quota di circa 2.210 mila euro costituisce un debito verso ARTE. Sempre con riferimento alla gestione del patrimonio del Comune di Genova, l'azienda nello scorso mese di ottobre ha dovuto, suo malgrado, dare il preavviso di recesso dall'incarico di gestione ed avviare la procedura arbitrale prevista dalla Convenzione n. 631/93 per ottenere il ripiano del disavanzo di gestione, stante la totale chiusura della precedente Amministrazione che non solo negava che il disavanzo di gestione fosse un suo debito ma, in vigenza dello "split payment", pretendeva anche che ARTE versasse nelle casse comunali la provvista finanziaria per saldare all'Erario l'IVA.

Recentemente l'azienda ha manifestato al Comune di Genova la propria disponibilità ad avviare un confronto per risolvere il contenzioso in essere; tale confronto, avvalendosi di un apposito gruppo di lavoro, dovrebbe portare sia al superamento dell'arbitrato sia alla redazione di una nuova convenzione che - su basi economicamente più sostenibili per ARTE - dovrebbe sostituire l'attuale in scadenza nel prossimo mese di ottobre.

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 relativa all'esercizio nel 2016 è di euro 77.754,08, con un conseguente debito residuo al 31 dicembre 2016 di euro 1.397.076,89.

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 2016, una quota capitale di euro 110.445,92, con conseguente debito residuo al 31 dicembre 2016 pari ad euro 1.739.692,63.

C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: debito residuo al 31/12/2016 pari a 2.418.181,87 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 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 da stimarsi in euro 547,86.

D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE: debito residuo al 31/12/2016 pari a 99.247,85 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 31/12/2016 rispettivamente pari ad euro 1.228.751,12 ed euro 1.536.459,22.
- F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di rifunzionalizzazione dell'edificio sito in località Morego da destinarsi a sede dell'IIT: debito residuo al 31/12/2016 pari ad euro 181.748.60.
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 31/12/2016 rispettivamente pari ad euro 3.009.159,71 ed euro 1.000.000,00.

4.2. Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 960/03.

Rientrano in tale categoria i mutui contratti con la Cassa DD.PP. per il finanziamento di interventi di manutenzione straordinaria o nuova costruzione nel periodo intercorrente dal 1950 al 1983 e con scadenze progressivamente previste sino al 31/12/2016: pertanto, con l'esercizio in esame 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 stimati in euro 816,34.

