

## **A.R.T.E. SAVONA**

**Sede Legale Via Aglietto civ. 90, Savona**  
**Codice fiscale – Partita IVA 00190540096**  
**REA SV - 117696**  
**Via Aglietto n.° 90**  
**17100 SAVONA (SV)**

### **Nota integrativa al bilancio chiuso il 31/12/2015**

**- Approvato con DGR n.° 183/2017 -**

#### **PREMESSA**

Il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni impartite dalla Regione per gli Enti Strumentali in contabilità economica e, per quanto applicabili, alle norme di settore ed al Codice Civile, art. 2423 e seguenti e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale
- 2) Conto economico
- 3) Nota integrativa

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute.

#### **PRINCIPI DI REDAZIONE**

I criteri ed i principi contabili adottati per la redazione del presente bilancio consuntivo sono in linea con la disciplina vigente e con i chiarimenti ed integrazioni ad essa apportati da parte dell'OIC–Organismo Italiano di Contabilità; in particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata in un'ottica di continuazione dell'attività aziendale, tenendo conto della funzione economica degli elementi attivi e passivi;
- è stato osservato il principio della prudenza, indicando esclusivamente utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio e rischi e perdite di competenza anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso;
- è stato osservato il principio della competenza indicando proventi ed oneri afferenti l'esercizio indipendentemente dalla data di incasso o pagamento;
- non è stato necessario ricorrere alle deroghe previste dall'art. 2423 bis cc, comma 2 in quanto i criteri di valutazione delle voci di bilancio non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente ovvero sono stati applicati con continuità per garantire la comparabilità dei bilanci nel tempo;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;

- infine, il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2015 è stato redatto in unità di euro e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda, nonché il risultato economico d'esercizio e per raggiungere tale finalità non è stato necessario ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423 cc, comma 4.

## **ATTIVITA' SVOLTA**

All'Azienda sono attribuiti tutti i compiti connessi all'amministrazione, alla manutenzione, alla costruzione ed alla gestione del patrimonio di proprietà destinato all'Edilizia Residenziale Pubblica in Provincia di Savona.

Come previsto dalla L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. l'Azienda, a fronte della corresponsione di un compenso determinato dalle parti, svolge detta attività anche a favore del patrimonio del Comune di Savona, Comune di Albenga, Comune di Ceriale, Comune di Albisola Superiore, Comune di Varazze, Comune di Cairo M.te, Comune di Vado Ligure e Comune di Quiliano sulla base di specifiche Convenzioni stipulate con detti Enti per le quali si affidano ad A.R.T.E. Savona le funzioni del cosiddetto "ufficio casa" e/o l'incarico per lo sviluppo dei bandi e della graduatorie di E.R.P..

L'Azienda procede all'alienazione od all'assegnazione, anche con patto di futura vendita, degli alloggi secondo le condizioni e le modalità previste dalle leggi in materia, previo assenso da parte dei competenti Organi Regionali.

L'Azienda può, altresì, acquisire la gestione di ulteriore patrimonio immobiliare affidato alla stessa da soggetti pubblici e privati.

L'Ente può espletare compiti alla stessa affidati da soggetti pubblici e/o privati connessi con la gestione di immobili e di patrimoni edilizi indipendentemente dalle modalità della loro acquisizione o della loro destinazione.

A.R.T.E. Savona, quale operatore pubblico dell'edilizia, ha la finalità di promuovere programmi d'intervento e di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, agevolata e convenzionata, nonché di realizzare tutte le funzioni ad essa spettanti.

L'Azienda può espletare compiti ad essa affidati da soggetti pubblici e privati in materia di progettazione edilizia ed urbanistica, di progettazione, direzione ed esecuzione e gestione di interventi costruttivi e di recupero e di attuazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di gestione tecnico-amministrativa e tutti i compiti affidati da soggetti pubblici e privati in qualità di articolazione territoriale della S.U.A.R. Regionale ed in virtù delle n.° 2 apposite convenzioni sottoscritte con la Regione Liguria.

L'Azienda esercita attività di direzione e coordinamento della società Progetto Ponente srl – codice fiscale e partita IVA 01237080096 con sede in Savona, Via Aglietto n. ° 90 - ex art. 2497 cc in quanto a partire dal 27.04.2012 ne è divenuta socio unico.

Inoltre, l'Ente esercita direzione e coordinamento anche sulla società ARTE S.l. srl – codice fiscale e partita IVA 01395270091 con sede in Savona, Via Aglietto n. ° 90 - partecipando al 100% del suo capitale sociale, avendo acquisito nel corso del precedente esercizio 2014 anche la quota dapprima detenuta dal socio di minoranza.

Infine, non si segnalano, fatti di rilievo verificatisi successivamente alla chiusura dell'esercizio 2015.

## STATO PATRIMONIALE – 1.ATTIVO

Non esistono in bilancio disponibilità liquide e posizioni di credito o debito da esigere o estinguere in valuta estera e non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare ex art. 2427 cc.

### **B) IMMOBILIZZAZIONI** **- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 208.318,87	€ 212.215,76	-€ 3.896,89

Il conto “**software in licenza d’uso**” iscritto tra le Immobilizzazioni Immateriali in bilancio include i programmi in uso presso l’Azienda a supporto dell’attività quotidiana dei singoli uffici; in particolare, continuano a rivestire un ruolo fondamentale i moduli:

- “InConto” impiegato per la gestione della contabilità aziendale;
- “InCasa” utilizzato quale banca dati principale per il patrimonio dell’Ente, per la redazione dell’anagrafica degli assegnatari e come strumento per la bollettazione/controllo dei pagamenti e della morosità (in stretto collegamento con il programma “InMora”);
- “Inaz” srl per la gestione delle presenze;
- “Folium” a servizio del protocollo aziendale e, quindi, delle operazioni di registrazione, archiviazione e smistamento alle diverse unità organizzative della posta in arrivo/partenza;
- “InGest” per l’elaborazione dei rendiconti consuntivi di spesa relativi ai condomini gestiti internamente all’Azienda.

Anche nel corso dell’esercizio 2015 si è reso necessario lo sviluppo da parte delle software house di aggiornamenti per i programmi in essere in conseguenza di nuovi adempimenti normativi e/o per agevolare l’introduzione di innovazioni ai processi aziendali, volte al miglioramento dell’efficienza dell’Ente. A tal proposito, è stata introdotta una nuova funzione su “InCasa” che permette la gestione telematica dei contratti di locazione RLI.

L’immobilizzazione immateriale “**licenze software**” comprende principalmente l’applicazione “Primus” per il computo metrico e la contabilità dei lavori (elenco prezzi unitari, computo metrico estimativo, stima dei lavori, quadro comparativo, libretto delle misure, registro di contabilità, stato avanzamento lavori, etc...), le licenze microsoft “Office”, gli antivirus, nonché il sito internet aziendale di recente realizzazione (anno 2014).

Alcuni dei programmi necessari per l’esercizio delle funzioni assegnate sono stati acquistati da tempo e, quindi, risultano completamente ammortizzati; per tutti gli altri, invece, l’ammortamento del corrispondente costo di acquisto - comprensivo degli oneri accessori - viene effettuato con sistematicità in ogni esercizio, in relazione alla reale residua possibilità di utilizzazione economica futura del singolo bene (art. 2426 cc). Nello specifico, il costo delle immobilizzazioni è stato ammortizzato sulla base di un piano che si ritiene assicuri una sua corretta ripartizione nel periodo di vita economica utile dei beni applicando le aliquote previste dalla normativa fiscale (20%).

Al 31/12/2015 le immobilizzazioni immateriali di cui sopra (al netto dei fondi di ammortamento) presentano un valore complessivo stimato sulla base della loro “vita utile

residua” pari ad € 15.003,93.

Inoltre, la voce Immobilizzazioni Immateriali comprende anche la “**manutenzione straordinaria su beni di proprietà di terzi**”, realizzata nell’ambito dei programmi straordinari ex L. n.° 159/2007 ed ex D.G.R. n.° 1320/2010 (il cosiddetto “Piano Casa”). Tali costi pari ad € 193.314,94 sono stati inseriti tra le immobilizzazioni immateriali come da prassi contabile.

#### - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 124.531.679,33	€ 115.203.476,24	€ 9.328.203,09

Le immobilizzazioni materiali consistono, innanzitutto, in attrezzatura varia e minuta quale, ad esempio, computer, macchine per l’ufficio, mobili, dispositivi tecnici, autovetture aziendali, ponteggi e tavolame da cantiere e sono iscritte al costo storico di acquisto.

I relativi ammortamenti sono stati calcolati applicando aliquote economico-tecniche giudicate idonee a rappresentare la residua possibilità di utilizzazione dei beni (vita utile) in ossequio all’art. 2426 cc; nello specifico, l’aliquota applicata è quella del 20% per le macchine diverse, macchine elettroniche e d’ufficio (computer), del 12% per i mobili d’ufficio, del 25% per le autovetture aziendali e del 15% per i ponteggi.

Si precisa che i beni strumentali di modesto costo unitario inferiore ad € 516,46 e di ridotta vita utile di norma sono completamente ammortizzati nell’esercizio di acquisizione.

Il valore residuo di dette immobilizzazioni ovvero il costo storico al netto del relativo ammortamento al 31.12.2015 è pari ad € 19.746,36.

La voce include, inoltre, **terreni** per un valore di € 1.384,33 e **fabbricati** in proprietà o in diritto di superficie per € 117.769.780,35 destinati alla locazione in ambito E.R.P. oppure a canone moderato ed il cui valore subisce annualmente variazioni in aumento in conseguenza della capitalizzazione dei costi sostenuti per la manutenzione straordinaria eseguita su tale patrimonio, nonché per la conclusione degli interventi precedentemente ricompresi al conto “immobilizzazioni in corso ed acconti” e variazioni in diminuzione per l’attività di vendita del patrimonio E.R.P. come da relativo piano. Nel corso dell’esercizio 2015 si rileva, inoltre, l’iscrizione a tale conto (e, quindi, la variazione di segno opposto per un egual importo del conto “crediti v/ASL Savona”) dell’immobile ex Ospedale Marino Piemontese - € 8.197.000,00, poiché in data 31.12.2015 è stato stipulato il relativo atto di vendita con l’ASL n.° 2 SV che ha sancito il definitivo passaggio in proprietà ad A.R.T.E. Savona.

Per quanto attiene, invece, agli interventi di manutenzione, si specifica che i costi aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a Conto Economico contrariamente ai costi aventi natura incrementativa (per manutenzione straordinaria) che, come sopra specificato, sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono.

Si evidenzia, ancora, che dette immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione/costruzione, compresi gli oneri accessori ed i costi direttamente imputabili al bene e che nel costo dei beni non è stata inserita alcuna quota di interessi passivi/oneri finanziari.

Le “immobilizzazioni in corso e acconti” e gli “stabili in proprietà” non sono oggetto di ammortamento. Infatti l’art. 2426 cc stabilisce che il costo delle immobilizzazioni materiali ed immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, deve essere sistematicamente

ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione; quindi, il precetto codicistico va ad escludere dall'ammortamento sia i terreni che gli immobili abitativi che, stanti le particolari modalità di utilizzo, non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso, riduzioni che, peraltro, sono compensate dalle manutenzioni ordinarie addebitate in conto economico.

Nel dettaglio, l'attività di manutenzione straordinaria svolta nel corso dell'anno 2015, oggetto di capitalizzazione, attiene ai seguenti lavori:

- a) *piazzale Moroni, Contratti di Quartiere – CDQ II*: € 15.653,97;
- b) *programma straordinario per il recupero di alloggi sfitti di E.R.P. ex D.G.R. n.° 968/2013 – “Piano Casa II”*: € 155.696,51;
- c) *programma straordinario per il recupero di alloggi sfitti di E.R.P. ex L. n.° 159/2007 - “Tesoretto II”*: € 327.174,17;
- d) *adeguamento canne fumarie via Viveri – via Romagnoli, Albenga*: € 5.902,07;
- e) *efficientamento energetico del fabbricato sito in Cairo Montenotte, Borgo Gramsci civv. 27-28*: € 237.836,85,

per un totale di € 742.263,57.

A quanto sopra elencato vanno aggiunti gli interventi straordinari eseguiti a vario titolo sui soli immobili di proprietà dell'Ente inseriti in stabili non direttamente gestiti da A.R.T.E. Savona, ma bensì amministrati da soggetti esterni all'Azienda o per scelta degli assegnatari o perché si tratta di stabili cosiddetti “misti” in cui si va ad individuare una pluralità di soggetti proprietari. Nel primo caso, tuttavia, essendo gli stabili di totale proprietà di A.R.T.E. Savona, l'Azienda procede in modo autonomo alla determinazione delle lavorazioni da eseguire ed a scandire i tempi della loro esecuzione, mentre negli immobili a proprietà mista le decisioni devono essere assunte in sede assembleare laddove si impone la regola della doppia maggioranza. In questo frangente, gli interventi capitalizzati nel corso dell'anno 2015 ammontano ad € 20.366,38 e riguardano:

- a) *rifacimento scale e relativi impianti condominio misto p.zza San Giuseppe civ. 4-7, Cengio*: € 1.320,04;
- b) *rifacimento facciate condominio misto piazzale Moroni civ. 15-17, Savona*: € 2.684,50;
- c) *ripristino facciata lato ovest condominio misto via Sabazia 15-17, Vado Ligure*: € 2.672,60;
- d) *rivestimento facciata lato nord condominio misto via Grassi civ. 4, Savona*: € 870,54;
- e) *impermeabilizzazione tetto condominio misto via Turati civ. 22, Savona*: € 2.818,70;
- f) *rifacimento balconi condominio misto via Buglio civ. 16, Cairo M.te*: 10.000,00.

Nella voce immobilizzazioni materiali si incontrano anche “**immobilizzazioni in corso ed acconti - incrementi di immobilizzazioni per lavori interni**” relativi ad interventi di nuova costruzione o recupero/risanamento di alloggi da destinarsi alla locazione per un valore pari ad € 5.212.597,34. Nel dettaglio gli incrementi dell'anno risultano essere:

- a) *intervento recupero ex centrale ENEL in loc. Lavagnola, Savona con realizzazione di n.° 88 alloggi di E.R.P.*: € 7.854,76;
- b) *intervento di recupero di n.° 12 alloggi di E.R.P. presso l'ex Casa di Riposo, Vado Ligure (girocontato poi a “Stabili di proprietà” in quanto trattasi di intervento concluso nel corso del 2015)*: € 33.894,58;
- c) *intervento di Social Housing relativo alla costruzione di n.° 5 alloggi di E.R.S. (canone moderato) e n.° 5 alloggi di E.R.P. in loc. Mongrifone, Savona*: € 769.349,91;

- d) *intervento di nuova costruzione di n.° 9 alloggi di ERS (canone moderato) in Cairo M.te, loc. Buglio* (girocontato poi a “Stabili di proprietà” in quanto trattasi di intervento concluso nel corso del 2015): € 47.083,16, per un totale di € 858.182,41.

Da ultimo, tra le immobilizzazioni materiali si individuano anche gli “**immobili ex Stato**” per € 1.528.170,95 ovvero n.° 2 fabbricati ed una cantina di proprietà dello Stato costruiti in base a leggi speciali di finanziamento per sopperire ad esigenze abitative pubbliche, per i quali sarà possibile stipulare gli atti di voltura ad A.R.T.E. Savona sulla base della L. n.° 499 del 27.12.1997 e della L. n.° 388 del 23.12.2000 indicativamente nel corso dell’esercizio 2016, solo dopo aver risolto articolate problematiche e difficoltà catastali ostative. In particolare, la voce attiene a:

- *fabbricato via Giotto civv. 1-3 in Albenga;*
- *fabbricato via Pertinace civ. 6 in Vado Ligure;*
- *n.° 1 cantina in loc. Bragno, Cairo M.te.*

Poiché trattasi di beni solo formalmente non ancora appartenenti all’Azienda - dai quali, comunque, essa percepisce canoni di locazione, per i quali pianifica interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e, quindi, provvede alla gestione diretta ed alla programmazione - prudenzialmente a partire dall’esercizio 2013 si è ritenuto opportuno inserirli a Patrimonio Netto nella specifica “riserva immobili proprietà Stato” di cui al conto 27.7.1..

La differenza di valore tra il conto “immobili ex Stato” e la sopraccitata riserva pari ad € 213.762,05 deriva dalla capitalizzazione effettuata in conseguenza degli interventi di manutenzione straordinaria che hanno interessato tali unità immobiliari a decorrere dall’anno 2013 in poi (in particolare per l’esercizio in corso si è proceduto a capitalizzare € 2.649,92 per il ripristino di tetto, facciate e balconi presso i fabbricati di via Giotto civv. 1-3, Albenga).

## – IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 225.466,88	€ 2.060.395,50	-€ 1.834.928,62

Le “**partecipazioni**” possedute dalla società, iscritte fra le immobilizzazioni in quanto rappresentano un investimento duraturo e strategico, sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione comprensivo degli oneri accessori.

Trattasi di partecipazioni che si intendono detenere stabilmente e/o acquisite per realizzare un legame durevole con le imprese partecipate. Nello specifico trattasi di:

- *partecipazione nella società ex A.R.R.E.D. spa ora I.R.E. spa* : € 10.378,00 – si è reso necessario recepire in bilancio la fusione di A.R.R.E.D. spa, A.R.E. Liguria spa ed Infrastrutture Liguria srl realizzata con la costituzione della società denominata I.R.E. spa che ha comportato una svalutazione per € 19.929,16 della partecipazione precedentemente detenuta in A.R.R.E.D. spa; ad oggi detta partecipazione corrisponde al 2,783% del capitale sociale;
- *partecipazione nella società Liguria Digitale scpa*: € 263,93 corrispondente a n.° 1 azione;
- *partecipazione nella società Provalida*: € 75,07;
- *partecipazione al 100% del capitale nella società ARTE SI SRL*: € 164.000,00 - tale

società ha chiuso il bilancio di esercizio 2015 con un utile dopo le imposte di € 10.464,00, capitale sociale di € 100.000,00 e patrimonio netto di € 301.491,00.

- *partecipazione al 100 % del capitale nella società PROGETTO PONENTE SRL: € 1.762.389,40* – si deve innanzitutto sottolineare a tal proposito che, da controlli approfonditi in merito ai rapporti reciproci con la partecipata, sono emersi ulteriori debiti della Progetto Ponente srl nei confronti di A.R.T.E. Savona pari ad € 15.349,60 e non presenti nella contabilità della controllante. In realtà, trattasi della quota residua di un finanziamento non fruttifero concesso dal socio A.R.T.E. nell'anno 2003 per far fronte ad una provvisoria esigenza di cassa che è stata a suo tempo erroneamente imputata ad aumento della partecipazione. Poiché tale errore non ha influito in alcun modo sul conto economico dell'esercizio 2003 di competenza e, quindi sui costi/ricavi, tantomeno sulle imposte sul reddito dell'anno, in ossequio al principio contabile OIC n.° 29 per il quale *“la correzione degli errori si effettua rettificando la voce patrimoniale che a suo tempo fu interessata dall'errore, imputando la correzione dell'errore al conto economico di esercizio in corso alla voce E) Proventi ed oneri straordinari creando la sottovoce “componenti di reddito relativi ad esercizi precedenti”... A tale criterio fanno eccezione quelle correzioni che attengono ad errori commessi nel rilevare fatti che non hanno mai avuto influenza diretta sul conto economico...”* si è provveduto a rettificare il conto patrimoniale Immobilizzazioni finanziarie – Partecipazioni diminuendolo di € 15.349,60 e contestualmente sono stati incrementati i Crediti verso altri clienti per lo stesso importo. L'ipotesi di movimentare i conti di sopravvenienza al fine di correggere un errore puramente patrimoniale non sembra attuabile anche in considerazione del fatto che tale soluzione si porrebbe in contrasto con il principio di rappresentazione veritiera e corretta, nonché determinerebbe, a nostro avviso, una variazione dei principi contabili applicati intesi anche quali “procedure e metodi di applicazione che disciplinano i criteri di individuazione delle operazioni, le modalità della loro rilevazione, i criteri di valutazione e quelli di classificazione ed esposizione dei valori in bilancio...(OIC n.° 29)”.

Inoltre, la società partecipata durante l'esercizio 2015 ha conseguito una perdita di € 2.187.233,00 a fronte di un capitale sociale di € 200.000,00 e di un patrimonio netto di -€ 2.137.101,00 per una duplice serie di motivazioni. Innanzitutto la società ha svalutato crediti inesigibili verso soggetti interessati da procedure concorsuali e per imposte anticipate, nonché azioni in portafoglio per adeguarle alla quotazione attuale ed alcuni beni immobili con valore di mercato inferiore a quello a suo tempo contabilizzato per un totale di € 2.224.295,00. A questo si deve aggiungere che la persistente congiuntura economica negativa e la conseguente crisi del mercato immobiliare, che ad oggi non mostra significativi segni di ripresa come auspicato, hanno condotto ad una contrazione delle vendite degli immobili realizzati e, quindi, alla difficoltà ad onorare gli impegni assunti. In tale contesto la società Progetto Ponente srl ed A.R.T.E. Savona, per cercare di individuare una possibile soluzione alla tensione economico-finanziaria registrata, hanno predisposto un piano industriale congiunto in cui sono state individuate strategie di risanamento della partecipata da sviluppare in un arco temporale di medio-lungo periodo con il coinvolgimento dell'Ente controllante. Tuttavia, le diverse versioni del piano di ristrutturazione richieste da Banca Carige, quale creditore principale, secondo quest'ultimo, non contenevano elementi adeguati a consentire la concessione di nuova finanza.

Quanto sopra premesso, considerato che il patrimonio netto della società controllata al 31/12/2015 presenta un valore negativo pari a -€ 2.137.101,00 e atteso che l'eventuale risalita del mercato immobiliare non si verificherà nel medio-breve

periodo, A.R.T.E. Savona ha provveduto alla totale svalutazione delle proprie partecipazioni nella Progetto Ponente srl - iscritte a bilancio al costo di acquisto - per un totale di € 1.762.389,40.

Tra le immobilizzazioni finanziarie figurano anche le **rateizzazioni** (“**cessionari di alloggi per debito residuo**”) per € 50.749,88 (derivanti dalla cessione di immobili con pagamento dilazionato concesse per agevolare la vendita di alloggi di E.R.P.) poiché trattasi di crediti con durata superiore ad un anno ovvero crediti da finanziamento e per i quali A.R.T.E. Savona percepisce regolarmente interessi attivi.

## C) ATTIVO CIRCOLANTE

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 24.122.746,73	€ 27.500.205,76	-€ 3.377.459,03

### – RIMANENZE

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 4.650.999,12	€ 4.646.653,65	€ 4.345,47

### MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE E DI CONSUMO – PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE E SEMILAVORATI – PRODOTTI FINITI E MERCI

La parte più consistente delle rimanenze di prodotti finiti e prodotti in corso di lavorazione è rappresentata dagli immobili costruiti in economia e destinati alla vendita, iscritti a bilancio al costo di produzione sulla base del metodo del costo di costruzione sostenuto (come da certificato di pagamento).

La voce, inoltre, comprende le rimanenze di materiale di cancelleria, toner e cartucce, carta in dotazione agli uffici aziendali il cui valore è stato calcolato tenendo conto del costo di acquisto e della movimentazione di magazzino cosiddetta “first in – first out” (FIFO) per la quale si ipotizza che vengano utilizzati prioritariamente i beni che da più tempo si trovano in deposito.

Nel dettaglio le rimanenze al 31/12/2015, il cui valore totale è pari ad € 4.650.999,12, sono così composte:

1. *rimanenze finali materiale di consumo (cancelleria - toner e cartucce - carta):* € 6.300,07;
2. *rimanenze finali interventi costruttivi da destinare alla vendita:*
  - Albenga – Loc. San Fedele: € 2.205.066,29;
  - Loano – Loc. Gazzi: € 95.187,61;
  - Villanova d’Albenga - Loc. Lerrone: € 2.006.370,72;
  - Albenga - Via Pagliari: € 95.339,93;
  - Albenga – Reg. Rapalline: € 40.333,49;
  - Pietra Ligure – via Piani: € 46.801,01;
  - Rimanenze varie nei comuni di Tovo San Giacomo, Reg. Doria – Albenga, Celle



Ligure - Via Biestri 3 afferenti beni di difficile alienazione: € 155.600,00, per un totale di € 4.644.699,05.

Le variazioni subite nel corso dell'esercizio dalle rimanenze relative alle immobilizzazioni destinate alla vendita ammontano ad € 2.827,25 collegati a spese di natura complementare rispetto all'intervento di costruzione di n.° 33 alloggi in loc. San Fedele, Albenga ad oggi sospeso per le note vicende che hanno interessato il cantiere.

#### - CREDITI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 16.873.710,07	€ 22.727.804,52	-€ 5.854.094,45

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo al termine dell'esercizio in oggetto e, poiché l'area in cui opera l'Azienda è esclusivamente regionale, tutti i crediti sotto elencati si riferiscono a tale area geografica.

I principali crediti dell'Azienda nei confronti di terzi possono essere così identificati:

- **crediti verso utenti (assegnatari):** sono correlati alla bollettazione/fatturazione mensile delle diverse componenti di spesa a carico dell'inquilinato quali, ad esempio, canoni di locazione, servizi a rimborso, interessi di mora, lavori di miglioria e manutenzione a carico dell'utenza, compensi per gestioni condominiali, anticipi in c/morosità, imposta di bollo, etc... ed ammontano ad € 2.976.333,59; a fronte, per sostenere l'eventuale stralcio di crediti ritenuti definitivamente inesigibili, è stato acceso nel passivo patrimoniale un "fondo svalutazioni crediti" che al 31.12.2015 ammonta ad € 768.917,14. Si evidenzia che, grazie al costante monitoraggio da parte degli Uffici competenti, l'incremento di morosità rispetto al precedente esercizio è stato di € 136.205,60 ovvero il miglior risultato degli ultimi cinque esercizi e senza il contributo di alcun fondo per morosità incolpevole;
- **crediti verso lo Stato:** il conto registra i finanziamenti concessi all'Azienda per la realizzazione di programmi definiti nelle loro linee generali in ambito nazionale e poi sviluppati nel dettaglio a livello locale quali il recupero/risanamento dell'area ex centrale Enel in loc. Lavagnola, Savona (€ 2.065.827,60) con la realizzazione di n.° 88 alloggi da destinare alla locazione ed il programma straordinario per il recupero degli alloggi sfitti a patrimonio ex L. n.° 159/2007 (€ 968.100,00) - € 3.033.927,60;
- **crediti verso Progetto Ponente srl per operazione immobiliare:** trattasi di somme versate a titolo di caparra confirmatoria alla società partecipata per la futura acquisizione (sottoposta a condizione risolutiva) di n.° 64 alloggi e relativi posti auto collocati presso il complesso di nuova costruzione nell'area ex Balbontin, piazza Paola Garelli civv. 2-4-6-8-10, Savona di cui n.° 58 destinati alla locazione a canone moderato e n.° 6 alla vendita a soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'accesso all'edilizia agevolata-convenzionata; tali crediti ammontano al 31.12.2015 ad € 1.135.000,00;
- **crediti verso condominio via Chiavella civ. 7 in Savona** per contratti di Quartiere II: € 9.500,00;
- **crediti verso FILSE spa:** attiene all'importo residuo del finanziamento predisposto per l'intervento di nuova costruzione di n.° 10 alloggi in loc. Mongrifone, Savona che l'Azienda deve ancora riscuotere per il tramite di FILSE - € 106.487,24;

- **crediti per finanziamenti regionali:** ammontano ad un totale di € 2.210.213,89 e riguardano in primo luogo i finanziamenti che l'Azienda deve ancora incassare dalla Regione Liguria a stato di avanzamento per:
  - il programma "GESEP" – genitori separati ed ultrasessantacinquenni - € 406.316,40;
  - il "Piano Casa II" ex D.G.R. n.° 968/2013 - € 250.728,48;
  - il programma per l'efficienza ed il risparmio energetico in Borgo Gramsci, Cairo M.tte ex D.G.R. n.° 255/2014 - € 88.840,10;
  - il programma per il recupero e la razionalizzazione degli immobili ai sensi del D.M. n.° 97/2014 - € 234.235,98.
 Ad essi si aggiungono crediti per € 832,32 a titolo di rimborso per l'attività di protezione civile prestata da un dipendente ed € 1.229.260,61 derivanti dal riparto del fondo di € 7.000.000,00 istituito con L.R. n.° 18/2015.  
 I sopraccitati crediti sono oggetto della tabella per la riconciliazione dei crediti/debiti reciproci con la Regione Liguria introdotta quale allegato obbligatorio del bilancio consuntivo delle A.R.T.E. a decorrere dal presente esercizio 2015 ex art. 11, D.Lgs. n.° 118/2011 cui si rimanda per ulteriori dettagli;
- **crediti verso l'Erario (per acconti) di cui:**
  - crediti per IRES: € 72.021,00;
  - crediti per IRAP: € 77.016,91;
  - crediti diversi verso l'erario: € 277,83,  
per un totale di € 149.315,74;
- **crediti verso condomini:** tali crediti derivano dalla corresponsione di anticipi a condomini a proprietà mista per evitare di dover affrontare i maggiori costi connessi al ricevimento di decreti ingiuntivi derivanti dal mancato pagamento di quote di servizi in capo ad alcuni condomini - € 17.387,40;
- **crediti verso sfrattati per anticipo morosità:** il conto registra n.° 2 anticipi versati a copertura delle spese condominiali arretrate in capo ad altrettanti assegnatari di E.R.P. che hanno subito una procedura di sfratto e per le quali l'amministratore del fabbricato ha sollecitato ad A.R.T.E. Savona il pagamento in quanto Ente proprietario degli immobili in causa. Si sottolinea che tali pratiche di anticipo morosità sono state inoltrate al Servizio Legale dell'Azienda per il recupero delle somme erogate - € 3.819,13;
- **crediti verso fornitori c/anticipi e acconti versati:** trattasi delle somme erogate a titolo di acconto per l'acquisto (sottoposto a condizione risolutiva) dei n.° 64 alloggi e relativi posti auto presso il compendio immobiliare denominato area ex Balbontin-Corso Ricci, Savona di cui si è già trattato - € 1.435.000,00;
- **crediti verso CARIGE Vitanuova (assicurazioni):** derivanti dal conferimento di parte del TFR dei dipendenti ad un fondo vincolato e produttivo di interessi; durante l'esercizio 2015 detto fondo è variato, oltre che per gli interessi attivi riconosciuti di competenza dell'anno, anche per il versamento ad A.R.T.E. Savona della quota maturata da n.° 1 dirigente collocato in pensione a partire dal 01.01.2015 - € 372.223,24;
- **crediti diversi:** trattasi di crediti di natura "residuale" che non possono essere ricondotti alle altre voci di bilancio - € 109.166,80;
- **IVA a credito:** € 10.146,87;
- **crediti per servizi a rimborso** ripartiti nel seguente modo:
  - € 175.038,70 - servizi a rimborso agli utenti di alloggi in proprietà e/o gestiti

dall'Azienda per i quali viene fatturato mensilmente un acconto soggetto a conguaglio (a debito/credito) nel momento in cui viene chiusa la rendicontazione annuale;

- € 463,24 - servizi a rimborso condominio Via Nuova Cantalupo civv. 6-8 in Varazze,  
per un totale di € 175.501,94;

- **crediti verso altri clienti:** ammontano ad un totale di € 1.013.738,79 ed i principali risultano essere:

1. Comune di Albenga per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa: € 17.014,88;
2. Comune di Albisola Sup. per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa: € 3.526,03;
3. Comune di Savona per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa: € 46.051,65;
4. Comune di Cairo M.te per l'intervento costruttivo di n.° 9 alloggi a canone sostenibile e n.° 20 alloggi da alienare a prezzo convenzionato (si veda il conto 36.14.500 – "altri debiti – debiti v/Comune Cairo"): € 394.900,00;
5. Comune di Ceriale per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa: € 3.000,00;
6. Comune di Quiliano per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa: € 6.000,00;
7. Progetto Ponente srl per l'attività di direzione e coordinamento prestata a suo favore da A.R.T.E. Savona: € 495.049,60 (si veda a tal proposito la voce Immobilizzazioni finanziarie – Partecipazioni in merito alla correzione dell'errore rilevato sul conto in oggetto);
8. Regione Liguria per la redazione di una perizia estimativa del compendio "Villa Zanelli": € 4.680,00;
9. assegnatari vari per rimborsi come da relative sentenze a seguito di procedimenti legali precedentemente avviati dall'Azienda ed ormai conclusi: € 30.533,52;
10. condominio Palazzo Celesia per l'attività di amministrazione condominiale prestata: € 2.105,08;

- **crediti verso clienti-conto fatture da emettere:** il saldo al 31/12/2015 è pari ad € 177.336,81 ed attiene principalmente a:

1. fatture da emettere a Progetto Ponente srl per l'attività di direzione e coordinamento prestata a suo favore da A.R.T.E. Savona nel periodo 2014-2015: € 145.000,00;
2. fattura da emettere ad ARTE SI srl per l'attività di direzione e coordinamento prestata a suo favore da A.R.T.E. Savona nel periodo 2014-2015: € 14.000,00;

- **crediti verso altri Enti Territoriali:**

- credito verso Comune di Savona: € 679.765,43 per finanziamenti residui ad A.R.T.E. Savona stanziati per Contratti di Quartiere – CDQII in Savona, intervento recupero/risanamento via Pia civ. 24, Savona e Social Housing ex casa di riposo in Vado Ligure;
- credito verso Comune di Albenga: € 429.786,60 a titolo di finanziamento per l'intervento di costruzione di n.° 33 alloggi nel Comune di Albenga, loc. San Fedele;
- credito residuo verso ASL n.° 2 SV in forza della Convenzione stipulata in data 12.09.2008 e successivi atti aggiuntivi dopo la sottoscrizione dell'atto di

compravendita dell'ex Ospedale Marino Piemontese avvenuta in data 31.12.2015 per € 8.197.000,00: € 2.829.059,00.  
per un totale di € 3.938.611,03.

#### - DISPONIBILITA' LIQUIDE

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 3.366.954,68	€ 894.664,73	€ 2.472.289,95

Le disponibilità liquide, sono valutate al valore nominale.

I saldi dei conti correnti sono i seguenti:

- 1) conto corrente di tesoreria: € 234.774,91 (si sottolinea che esiste una differenza tra il saldo registrato in contabilità generale e l'estratto conto corrente prodotto dalla banca per € 562,51 corrispondente alle competenze del IV trimestre 2015: il relativo costo è stato regolarmente integrato nel bilancio consuntivo 2015, ma l'uscita di banca di fatto si è realizzata a gennaio 2016 con provvisorio n.° 19);
  - 2) conto corrente fondi CER: € 322.316,01;
  - 3) conto corrente TFR (1049180). € 175.480,11;
  - 4) conto corrente BNL: € 2.563.085,04;
  - 5) conto corrente pagamento F23 e F24 on line: € 544,10
  - 6) conto corrente Posta "Easy Basic": € 860,02;
  - 7) conto corrente affitti acceso c/o CARIGE: € 0,00 (si registra una differenza rispetto all'estratto conto corrente di € 89.054,19 poiché in contabilità generale si è provveduto ad integrare per competenza i giroconti degli incassi sulla tesoreria ed i giroconti per i RID insoluti);
  - 8) conto corrente affitti acceso c/o Poste Italiane spa: € 68.843,90;
  - 9) giacenze economato al 31/12/2015 (17.3.1 – Cassa Interna): € 1.050,59,
- per un totale di € 3.366.954,68.

#### D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 9.999,12	€ 13.099,49	-€ 3.100,37

I ratei ed i risconti attivi, rappresentando quote di costi e ricavi comuni a due o più esercizi, sono stati contabilizzati nel rispetto del principio della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico.

- **Ratei attivi:** il conto registra la quota di interessi attivi maturati sul fondo CARIGE Vitanuova di competenza del successivo esercizio 2016 - € 4.405,00;
  - **risconti attivi:** riguardano principalmente costi da rinviare all'esercizio 2016 per ticket buoni pasto, assicurazioni e bolli auto, abbonamenti diversi, servizi di consulenza/assistenza, "castelletti" per servizi "Lextel" e "Sister" - € 5.594,12,
- per un totale di € 9.999,12.

**STATO PATRIMONIALE – 2.PATRIMONIO NETTO**  
**– 3.PASSIVO**

**A) PATRIMONIO NETTO**

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 117.974.093,45	€ 120.553.592,02	-€ 2.579.498,57

**FONDO DI DOTAZIONE**

- **Dotazioni:** si premette che, allorquando nell'anno 2010 si è proceduto con il passaggio dalla contabilità finanziaria a quella economica, il fondo di dotazione è stato necessariamente calcolato quale differenza tra l'attivo ed il passivo di bilancio non configurandosi A.R.T.E. Savona come una società con documentato apporto di capitale da parte dei soci. Nel corso dell'esercizio 2015, a seguito di ulteriori controlli ed approfondimenti, è emerso che nella fase di conversione contabile ed apertura dei conti economici non era stata rilevata una "gestione speciale" collegata alla riqualificazione urbana di Lavagnola: infatti, A.R.T.E. Savona riveste il ruolo di Ente gestore delle somme stanziare a suo tempo a titolo di finanziamento per le opere di urbanizzazione da realizzarsi presso l'area dell'ex centrale ENEL in Lavagnola, Savona da parte del Comune di Savona, le quali sono state liquidate al nostro Ente per essere poi erogate in un secondo tempo al Comune stesso sulla base dello stato di avanzamento dei lavori. In questo esercizio si è, quindi, provveduto a correggere l'errore commesso riducendo il fondo di dotazione per € 418.047,56 ed inserendo contestualmente il conto 36.14.501 – debiti v/Comune di Savona intervento PRU Lavagnola (che al 31/12/2015 ammonta ad € 340.207,30 residui poiché nel corso dell'anno sono stati effettuati versamenti al Comune di Savona previa presentazione delle opportune pezze giustificative).

A tal proposito si richiama integralmente quanto specificato alla voce Immobilizzazioni finanziarie – partecipazioni in merito alla revisione di errori ed al principio contabile OIC n.° 29: trattasi, infatti, anche in questo caso di rettifiche apportate ai rapporti di credito/debito dell'Azienda ovvero ad operazioni che non hanno mai in alcun modo comportato interessamento del conto economico - € 8.002.809,84;

- **donazioni:** € 3.111.575,34  
per un totale di € 11.114.385,18

**RISERVE DI RIVALUTAZIONE**

- **Fondo di rivalutazione monetaria ex Legge n.° 22/83:** € 693.444,72.

**FONDO DI RISERVA**

- **Fondo di riserva ordinario:** € 246.361,39 – tale fondo è stato utilizzato per coprire la perdita conseguita con l'esercizio 2014 di € 195.221,59.

## ALTRE RISERVE

- **Finanziamenti in c/capitale dello Stato:** € 102.489.968,44 – il conto è variato per la rilevazione della quota da accantonare al fondo E.R.P. derivante dalle vendite degli immobili realizzate nel corso dell'esercizio e per la contabilizzazione dei finanziamenti riconosciuti per l'esercizio 2015 relativi al programma straordinario di recupero e razionalizzazione degli immobili ex D.M. n.° 97/2014 ed all'intervento di nuova costruzione in Savona, loc. Mongrifone (al netto della quota di compensi tecnici a carico dei finanziamenti).  
Si sottolinea che a partire dall'esercizio 2015 le quattro A.R.T.E. liguri di concerto con la Regione Liguria hanno concordato una modalità comune di registrazione dei finanziamenti riconosciuti per l'attività costruttiva svolta ovvero, d'ora in poi, detti finanziamenti (ed i relativi crediti) saranno imputati a bilancio sulla base dello stato di avanzamento del cantiere e non più per intero sulla base relativa delibera di riparto dei contributi. Questo permetterà un allineamento con la contabilità regionale e, quindi, una più agevole riconciliazione dei crediti/debiti reciproci con l'ente controllante.  
Ancora, nel corso dell'esercizio 2015, a seguito di ulteriori controlli ed accertamenti, è emerso che nella fase di conversione contabile ed apertura dei conti economici sono stati iscritti "crediti per compensi anni precedenti (ante 2010)" – conto 15.6.80 per € 688.180,00 presenti nel precedente bilancio finanziario 2009: trattasi di crediti "residui" collegati all'attività di progettazione e realizzazione di nuovi interventi edilizi per i quali la Regione Liguria ha in passato riconosciuto finanziamenti in conto capitale e che per mero errore materiale erano già stati ricompresi in un altro conto; infatti a suo tempo è stato registrato come credito in "dare" e come finanziamento in c/capitale in "avere" l'intero importo stanziato non considerando che in realtà una parte di quel finanziamento era già stato correttamente iscritto in c/esercizio quale rimborso dei costi tecnici interni. Di conseguenza, una volta realizzato l'incasso degli stanziamenti regionali, il mastrino è rimasto necessariamente aperto. Come per le altre rettifiche di cui ai conti Immobilizzazioni finanziarie – Partecipazioni e, Fondo di dotazione – Dotazione, si richiama il principio contabile OIC n.° 29 e, poiché detta inesattezza non ha comportato alcuna errata imputazione al conto economico dell'esercizio di competenza, si è proceduto con la correzione delle voci dello Stato Patrimoniale interessate per un importo pari ad € 688.180,00.
- **finanziamenti in c/capitale per utilizzo fondi derivanti dalle vendite di patrimonio:** ovvero l'utilizzo dei fondi E.R.P. precedentemente costituiti incrementato della quota annuale meglio dettagliata nel prospetto di calcolo allegato A) al presente bilancio - € 3.483.607,98;
- **riserva immobili proprietà dello Stato:** € 1.314.408,90 (si veda a riguardo il precedente commento di cui al conto n.° 12.20.1 – immobilizzazioni materiali, immobili ex Stato).

## B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 5.318.329,24	€ 5.335.692,02	-€ 17.362,78

## ALTRI FONDI

- **Fondo svalutazione crediti:** precedentemente istituito per la copertura dei crediti che negli esercizi futuri verranno dichiarati definitivamente inesigibili, si ritiene che ad oggi possa essere ritenuto congruo e sufficiente a coprire detto rischio. Si sottolinea che durante l'esercizio 2015 il fondo non ha subito variazioni - € 768.917,14;
- **fondo manutenzione e ripristino beni gratuitamente devolvibili:** trattasi del fondo ammortamento collegato agli immobili in diritto di superficie un tempo soggetti ad ammortamento. Detto conto ad oggi viene movimentato solo in "dare" allorquando si procede alla vendita degli alloggi ad esso collegati: nel corso del presente esercizio il fondo è stato ridotto per € 17.362,78 - € 4.549.412,10.

## C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 1.071.060,97	€ 1.161.573,50	-€ 90.512,53

Il debito per **TFR** è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti ed al contratto che disciplinano il rapporto di lavoro per il personale dipendente e corrisponde all'impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio. L'importo ammonta al 31/12/2015 per i n.° 32 dipendenti ad € 1.071.060,97.

Si segnala che parte di tale importo è coperto dalla polizza assicurativa CARIGE Vitanuova (fondo vincolato produttivo di interessi attivi) per un ammontare complessivo di € 372.223,24.

## D) DEBITI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 25.503.644,41	€ 18.707.452,35	€ 6.796.192,06

Si sottolinea che i debiti sono iscritti al valore nominale ed attendono a:

- **debiti verso fornitori:** € 1.131.562,81 – la parte più cospicua del conto afferisce fatture ricevute per lo svolgimento dell'attività costruttiva e di manutenzione straordinaria/ordinaria sul patrimonio E.R.P.; rispetto al precedente esercizio si registra una consistente riduzione di dette passività a breve per € 562.351,98 grazie all'anticipazione di cassa concessa dalla Regione Liguria ed al riparto del fondo ex L.R. n.° 18/2015;
- **debiti per fatture da ricevere:** € 624.589,19 – anche in tal caso le fatture da ricevere più onerose riguardano l'attività costruttiva e di manutenzione ordinaria/straordinaria, nonché l'approvvigionamento di gas da riscaldamento ai condomini gestiti e/o di proprietà sulla base della relativa convenzione attiva in ambito CONSIP;
- **fondi derivanti dalle vendite E.R.P.** (debiti per alloggi ceduti L. n.° 560/93 e L. R. n.° 10/2004 – per maggiori dettagli si veda il prospetto di calcolo del Fondo E.R.P. allegato A) al presente bilancio consuntivo 2015): € 7.101.213,30;

- **fondo per gli interventi di E.R.P.** (debiti Fondo E.R.P. per rientri vincolati e non vincolati ex L. n.° 513/1977 - per maggiori dettagli si veda il prospetto di calcolo del Fondo E.R.P. allegato A) al presente bilancio consuntivo 2015): € 1.432.857,81;
- **clienti conto anticipi:** il conto riguarda l'intervento costruttivo di n.° 9 alloggi a canone sostenibile e n.° 20 alloggi da alienare a prezzo convenzionato (si veda a tal proposito il conto 36.14.500 – "altri debiti – debiti v/Comune Cairo") - € 359.000,00.

**DEBITI VERSO TESORIERE O ALTRE BANCHE :** debiti v/ Banca CARIGE per l'apertura di credito necessaria all'acquisizione dei beni ASL n.° 2 Savonese per € 7.105.171,66 (compresi gli interessi del IV trimestre 2015 non ancora liquidati).

**DEBITI TRIBUTARI:**

- **Erario c/tributi:** € 42.527,46;
- **Erario c/IVA:** -€ 43.846,91;
- **IRES:** € 0;
- **IRAP:** € 35.507,77;
- **debiti IMU da ravvedere:** € 180.910,00.

L'accantonamento di € 180.910,00 per debito IMU riguarda le somme che potrebbero essere ulteriormente dovute ai Comuni in base all'aliquota da essi deliberata rispetto a quanto effettivamente versato sulla base degli indirizzi e dei pareri di Federcasa, nonché della corretta interpretazione delle delibere comunali di fissazione delle aliquote.

**DEBITI V/ ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE (INAIL, INPS, INPDAP):** € 61.806,82

**ALTRI DEBITI :**

- **enti diversi:** il conto registra l'anticipazione di cassa concessa da parte della Regione Liguria nel corso dell'esercizio 2015 ai sensi della L.R. n.° 40/2014; non disponendo delle risorse finanziarie necessarie, l'Azienda con note prot. n.° 7896 del 22.07.2016 e prot. n.° 12061 del 09.11.2016 ha richiesto alla Regione Liguria di poter rimborsare tale debito in modo dilazionato: l'istanza è stata poi accolta con DGR n.° 1090/2016 - € 6.000.000,00;
- **depositi cauzionali utenti:** € 236.000,85;
- **debiti per cauzioni da rimborsare alle imprese:** € 8.088,00;
- **debiti verso il personale dell'Azienda:** € 95.960,22;
- **debito v/ Comune di Cairo M.tte** per acquisizione terreni relativa all'intervento di costruzione di nuovi alloggi; nello specifico, trattasi dell'intervento di nuova costruzione di n.° 9 alloggi di E.R.S. e n.° 20 alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato in loc. Buglio: per essi il Comune ha ceduto il terreno sul quale insisterà l'intera operazione a fronte del pagamento di un corrispettivo in denaro e della cessione di n.° 2 alloggi da realizzare (di cui ai conti 15.8.304 e 36.5.20) - € 394.900,00;
- **debiti verso assegnatari per contributi da altri Enti:** € 374,50;
- **debiti verso assegnatari per contributi da Comuni:** € 12.265,98;
- **debiti verso assegnatari per eccedenze:** € 14.998,06;
- **Fondo Regionale di Sostegno Economico:** quota residua Fondo Morosità



- Incolpevole a suo tempo stanziato dalla Regione Liguria - € 1.368,83;
- **debito v/sindacati:** € 207,49;
- **debiti v/privati per contributo Contratti di Quartiere:** € 227.537,74;
- **debito v/ATI Injectosond-Riabitat:** per CDQ - € 1.831,18;
- **debito per servizi a rimborso assegnatari:** € 6.590,18;
- **debiti diversi verso altri:** € 97.602,72;
- **debiti diversi:** debito v/sindacati per riscossione quota associativa da assegnatari E.R.P. - € 34.141,45;
- **debito v/Comune di Savona intervento PRU Lavagnola:** si veda il precedente commento al "Fondo di dotazione" - € 340.207,30

## CONTI D'ORDINE:

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
Fidejussioni prestate: € 1.618.296,00	€ 1.618.296,00	€ 0,00
Garanzie : € 26.994.718,44	€ 31.149.964,70	- € 4.155.246,26

Rischi assunti dall'impresa:

- **Fidejussioni:**
  - a) sottoscritta fidejussione con CA.RI.SA (ora CA.RI.GE.) a favore del Comune di Albenga per oneri di urbanizzazione in loc. San Fedele - € 321.278,00;
  - b) sottoscritte n.° 3 fidejussioni con CA.RI.SA (ora CA.RI.GE.) a favore del Comune di Savona per adempimento obblighi relativi alla cessione delle aree presso l'ex centrale ENEL di Lavagnola (€ 305.329,00), per gli oneri di urbanizzazione connessi al cantiere di Lavagnola, ex centrale ENEL (€ 344.518,00) e per oneri di urbanizzazione in loc. Mongrifone (€ 647.171,00) - € 1.297.018,00.
- **Garanzie:**
  - a) lettera di patronage per Progetto Ponente srl a garanzia apertura di credito in c/c di € 154.937,07 concessa da CA.RI.SA (ora CA.RI.GE.);
  - b) lettera di patronage per Progetto Ponente srl a garanzia apertura di credito in c/c di € 150.000,00 concessa da CA.RI.SA (ora CA.RI.GE.);
  - c) lettera di patronage per Progetto Ponente srl a garanzia mutuo ipotecario di pari importo acceso presso CA.RI.SA (ora CA.RI.GE.) - € 26.500.000,00;
  - d) per mutuo integrativo di pari importo sottoscritto da Progetto Ponente srl con CA.RI.SA (ora CA.RI.GE.) - € 189.781,37.

## CONTO ECONOMICO – 4.RICAVI

I ricavi iscritti a Conto Economico ed i costi ad essi correlati sono stati conseguiti nell'ambito della Regione Liguria.

### A) 41.VALORE DELLA PRODUZIONE

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 7.402.911,21	€ 7.436.662,62	-€ 33.751,41

#### - RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 3.623.836,57	€ 3.641.749,98	-€ 17.913,41

#### RICAVI DELLE VENDITE

- **Alienazione stabili costruiti con contributo dello Stato:** incassi derivanti dalle rateizzazioni concesse a fronte di vendite di stabili costruiti con il contributo dello Stato, il cui importo concorre alla determinazione della somma da accantonare al fondo per interventi di E.R.P. - € 9.703,80;
- **rate di riscatto vincolate e non vincolate:** incasso delle rate di riscatto per vendite di alloggi aventi natura diversa rispetto a quelli precedentemente descritti il cui introito, anche in questo caso, è stato contabilizzato nel sopraccitato fondo E.R.P. - € 8.505,12.

#### RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

- **Canoni di locazione di alloggi di proprietà:** entrate relative ai canoni di locazione degli alloggi costruiti con il contributo dello Stato, senza contributo dello Stato, degli alloggi di cui all'art. 8 della Legge n.° 179/92 e degli alloggi ex Stato (a seguito del definitivo il passaggio di proprietà dalla Stato all'Azienda) facenti parte del patrimonio di A.R.T.E. Savona.  
Il canone convenzionale di locazione viene calcolato sulla base di molteplici elementi oggettivi e soggettivi secondo quanto disposto dalla L.R. n.° 50/1983 e dalla L.R. n.° 27/1996 in particolare per quanto attiene la determinazione dell'incidenza della redditività dell'alloggio e l'incremento da applicare al fine di conseguire l'ammontare necessario al raggiungimento dell'obiettivo di cui al punto n.° 8.6 del provvedimento CIPE del 13/3/1995; inoltre, annualmente detto canone viene aggiornato applicando la variazione ISTAT prevista dalla sopraccitata L.R. n.° 50/1983 - € 2.768.725,56;
- **canoni di locazione di alloggi e/o locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione:** gettito della gestione 2015 derivante dalla locazione del patrimonio di natura commerciale di proprietà dell'Azienda, quali immobili ad uso autorimessa/box, magazzini e locali per esercizio di attività commerciali - €

198.508,69;

- **canoni di alloggi e locali di proprietà di terzi:** ricavi conseguiti dall'Azienda con la locazione degli alloggi di proprietà dei Comuni di Savona, Varazze, Cairo Montenotte, Ceriale e Vado Ligure con le modalità proprie dell'E.R.P. in virtù delle convenzioni con essi stipulate - € 280.806,28;
- **compensi per gestioni condominiali:** compensi spettanti ad A.R.T.E. Savona per le attività di contabilizzazione e rendicontazione dei servizi a rimborso erogati. L'importo richiesto agli assegnatari per il singolo anno di gestione, nella misura di legge, varia da un minimo di € 25,00 ad un massimo di € 50,00 ad alloggio – come concordato con le OO.SS. di riferimento dell'utenza – ed è calcolato in proporzione alle spese condominiali che essi sono chiamati a versare – € 31.352,20;
- **rimborso per stipulazione contratti:** rimborso dell'imposta di registrazione dei contratti di locazione che, come da normativa di riferimento, per metà rimane a carico della proprietà e, quindi, di A.R.T.E. Savona e per metà deve essere sostenuta dagli assegnatari. Nella voce si contabilizzano altresì i rimborsi delle risoluzioni contrattuali registrate durante l'esercizio il cui onere rimane a totale carico dell'inquilino. - € 44.464,87;
- **rimborso per attività connesse all'assegnazione degli alloggi:** compensi percepiti dall'Azienda per l'attività di gestione dei cosiddetti Uffici Casa esercitata per conto dei Comuni di Savona, Albenga, Ceriale, Albisola Superiore, Vado Ligure e Quiliano sulla base di apposite convenzioni sottoscritte dalle parti - € 97.895,81;
- **indennità di mora:** importo degli interessi derivanti dall'applicazione dell'art. n.° 19, Legge Regionale n.° 10/2004 e s.m.i. calcolati sui canoni di locazione e sulle rate dei servizi a rimborso pagati in ritardo in ragione del tasso d'interesse legale - € 2.313,68;
- **rimborsi per esecuzione lavori di miglioria e danni:** rimborsi per danni subiti o per interventi di piccola manutenzione ordinaria, lavori di miglioria, riparazioni eseguiti dall'Azienda per il tramite delle proprie ditte appaltatrici ma che, in base della "Carta dei Servizi" in vigore, risultano essere a carico degli assegnatari - € 11.522,25.

#### RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI

- **Altri compensi:** la voce attiene principalmente ai compensi per l'attività di direzione e coordinamento prestata dai dipendenti dell'Ente in favore delle società partecipate di A.R.T.E. Savona ovvero "Progetto Ponente" s.r.l. ed "ARTE S.I." s.r.l. (costituite ai sensi dell'art. 4, lettera b), L.R. n.° 9/98) rispettivamente per € 25.000,00 ed € 7.000,00; inoltre, in detto conto sono state registrate le quote maturate nel corso dell'anno in relazione ai compensi tecnici per progettazione e direzione lavori dei cantieri in essere individuati nei quadri economici di progetto per € 136.849,71 - € 170.038,31.

#### - VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI, FINITI.

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 4.650.999,12	€ 4.646.653,65	€ 4.345,47

- **Rimanenze finali materiali di consumo:** si veda il precedente commento alle Rimanenze nell'Attivo dello Stato Patrimoniale - € 6.300,07;
- **rimanenze finali d'interventi costruttivi destinati alla vendita:** si veda il precedente dettaglio e commento alle Rimanenze nell'Attivo dello Stato Patrimoniale - € 4.644.699,05,  
per un totale di € 4.650.999,12.

#### - INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONE DI LAVORI INTERNI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 1.623.462,28	€ 2.616.539,03	- € 993.076,75

- **Per interventi costruttivi:** conto di ricavo connesso alla capitalizzazione degli interventi di nuova costruzione e recupero/risanamento destinati alla locazione E.R.P. - si veda il precedente commento alle Immobilizzazioni Materiali - € 858.182,41;
- **per interventi di manutenzione straordinaria:** conto di ricavo connesso alla capitalizzazione degli interventi manutenzione straordinaria eseguita sugli immobili di E.R.P. - si veda il precedente commento alle Immobilizzazioni Materiali - € 744.913,49;
- **capitalizzazione costi attività manutenzione straordinaria su alloggi in amministrazione esterna:** conto di ricavo correlato alla capitalizzazione degli interventi manutenzione straordinaria eseguita sugli immobili di E.R.P. collocati in fabbricati amministrati da soggetti esterni - si veda il precedente commento alle Immobilizzazioni Materiali - € 20.366,38,  
per un totale di € 1.623.462,28.

#### - ALTRI RICAVI E PROVENTI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 2.146.485,04	€ 1.004.550,80	€ 1.141.934,24

- **Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato:** plusvalenze che l'Azienda ha realizzato in conseguenza delle vendite di alloggi di E.R.P. come da relativo piano di cui al decreto dell'A.U. n.° 322 del 07.11.2013 regolarmente approvato dalla Regione Liguria; nel dettaglio gli alloggi alienati nell'esercizio si trovano in:
  - Savona, P.le Moroni civ. 31/6;
  - Savona, P.le Moroni civ. 19/5;
  - Savona, P.zza Bologna civ. 2/1;
  - Cengio, P.zza San Giuseppe civ. 18/3;
  - Savona, Via Servettaz civ. 26/11;
  - Savona, P.zza Bologna civ. 4/10;
  - Savona, P.zza Bologna civ. 4/1;
  - Savona, P.zza Bologna civ. 2/18;

- Albisola Superiore, Via Boraxe civ. 24/3;
- Carcare, Via Mameli civ. 2/5;
- Quiliano, Via Ajdovscina civ. 8/7;
- Savona, P.le Moroni civ. 41/6;
- Quiliano, Via Ajdovscina civ. 8/5;
- Quiliano, Via Ajdovscina civ. 8/6;
- Quiliano, Via Ajdovscina civ. 8/9;
- Savona, P.le Moroni civ. 6/5;
- Savona, P.le Moroni civ. 8/7;
- Savona, Via Chiavella civ. 9/3.

Tali plusvalenze sono state accantonate al fondo vendite E.R.P. - € 709.921,57;

- **Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti senza contributo dello Stato:** trattasi della plusvalenza realizzata sulla vendita dell'alloggio non di E.R.P. sito in Savona, Via S. Lorenzo civ. 37/2 a suo tempo donato all'Azienda da un soggetto privato; pertanto, detto importo non è stato accantonato al fondo E.R.P. - € 37.010,95;
- **proventi per estinzione diritti di prelazione:** somme versate a titolo di estinzione del diritto di prelazione in favore di A.R.T.E. Savona da parte di coloro che in passato hanno acquistato alloggi con contributo dello Stato e che hanno manifestato l'intenzione di procedere alla loro vendita, come previsto dall'art. n.° 25 della Legge n.° 10/2004 e s.m.i.; tali ricavi sono stati accantonati al fondo per gli interventi di E.R.P. - € 79.506,11;
- **rimborso da assicurazioni per danni ai fabbricati:** ammontare complessivo degli indennizzi versati dalla Compagnia di Assicurazione per danni riscontrati negli alloggi di proprietà e/o gestiti da A.R.T.E. Savona come stabilito dalla polizza globale fabbricati in corso stipulata per il tramite della SUAR Regione Liguria - € 10.734,00;
- **altri proventi e ricavi:** il conto presenta carattere residuale, poiché in esso vanno registrate tutte quelle voci di ricavo che non possono trovare un'adeguata collocazione nello schema di piano dei conti in uso così come approvato dalla Regione Liguria. La sua voce principale è rappresentata da € 1.229.260,61 ovvero dal riparto ex D.G.R. n.° 1410/2015 del fondo per l'edilizia istituito con L.R. n.° 118/2015 "al fine di superare l'attuale situazione di sofferenza economico - finanziaria derivante dalla grave crisi del settore immobiliare e le situazioni di disagio abitativo, nelle more dell'aggiornamento della legge regionale 21 giugno 1996, n.° 27 (Canone degli alloggi di edilizia residenziale pubblica)" - € 1.235.102,90;
- **rimborsi diversi:** il conto attiene principalmente al rimborso dell'imposta di bollo richiesto agli assegnatari in sede di fatturazione mensile dei canoni di locazione, delle spese di registrazione dei contratti stipulati con le imprese aggiudicatrici degli appalti pubblici consegnati, delle spese sostenute per la predisposizione delle aste di vendita degli alloggi come da relativo piano approvato dalla Regione Liguria e delle spese legali a vario titolo affrontate - € 74.192,98
- **arrotondamenti attivi:** € 16,83.

## C) 43.PROVENTI FINANZIARI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 16.958,93	€ 26.143,70	- € 9.184,77

#### ALTRI PROVENTI FINANZIARI

- **Interessi da cessionari di alloggi costruiti con contributo dello stato:** interessi incassati dall'Azienda a fronte delle rateizzazioni concesse per l'acquisto degli alloggi di E.R.P. – € 1.216,46;
- **interessi su depositi presso banche:** € 760,39;
- **interessi su depositi presso tesoreria provinciale:** non essendo A.R.T.E. Savona assoggettata alla tesoreria unica, il conto registra gli interessi attivi maturati dal c/c accesso presso CARIGE con cui è gestito il sistema di cassa dell'Azienda - € 714,20;
- **interessi su crediti diversi (e su crediti v/clienti):** la voce più rilevante è rappresentata dalla quota di interessi di competenza dell'esercizio 2015 prodotti dal fondo vincolato acceso presso CARIGE per l'investimento di parte del TFR maturato dai dipendenti (€ 13.330,99) - € 14.213,72;
- **interessi Cassa Depositi e Prestiti:** su quote mutui non somministrati da CDP - € 54,16.

#### E) 45.PROVENTI STRAORDINARI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 22.577,90	€ 251.214,74	- € 228.636,84

- **Attrezzature elettroniche d'ufficio:** trattasi di plusvalenza realizzata sulla vendita di n.° 1 televisore di proprietà dell'Azienda completamente ammortizzato - € 4,10;
- **Sopravvenienze attive diverse:** le componenti di ricavo principali inserite in questo conto, il cui saldo totale è pari ad € 22.573,80, sono rappresentate da:
  - restituzione da parte di CDP delle somme versate in eccedenza rispetto ai mutui realmente somministrati - € 10.831,07;
  - rimborso spese legali e corresponsione compensi riconosciuti in sede giudiziale in relazione a cause promosse negli esercizi precedenti ad esito incerto - € 9.122,33;
  - riconoscimento da parte delle Regione Liguria del rimborso per l'attività di volontariato svolta da un dipendente dell'Azienda presso le aree terremotate in Emilia Romagna nel corso dell'anno 2014 - € 832,32.

## CONTO ECONOMICO – 5.COSTI DI ESERCIZIO

### B) 52.COSTI DELLA PRODUZIONE

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 6.586.659,93	€ 7.402.859,50	- € 816.199,57

#### - MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 1.626.289,53	€ 2.785.579,99	- € 1.159.290,46

- **Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita:** costi di costruzione di alloggi di edilizia convenzionata da destinare alla vendita sostenuti nell'esercizio; nello specifico, trattasi del solo intervento in loc. San Fedele, Albenga - si veda il precedente commento al conto "Rimanenze " dello Stato Patrimoniale - € 2.827,25;
- **corrispettivi di appalto per lavori per alloggi destinati alla locazione:** costi di costruzione per nuovi alloggi da destinare alla locazione capitalizzati nel conto "Immobilizzazioni in corso e acconti" o "Stabili in proprietà" se trattasi di interventi conclusi ed afferenti i cantieri in loc. Mongrifone, Savona ed in loc. Buglio, Cairo M.te - si veda il precedente commento alle "Immobilizzazioni Materiali".  
Si ricorda che l'operazione in loc. Buglio compare in realtà al conto 52.2 di bilancio, poiché rappresenta un intervento "misto" che prevede anche la futura edificazione di n.° 20 alloggi da alienare a prezzo convenzionato. Ad oggi è stato completamente realizzato il fabbricato con n.° 9 alloggi di E.R.S. a locazione - € 816.433,07;
- **corrispettivi di appalto per lavori per alloggi di recupero destinati alla locazione:** costi per l'attuazione degli interventi di recupero/risanamento su fabbricati esistenti per la realizzazione di alloggi da destinare all'E.R.P.; nello specifico, trattasi dei cantieri di Vado Ligure, ex casa riposo e di Savona - loc. Lavagnola, ex centrale ENEL; anche tali costi sono stati capitalizzati nel conto "Immobilizzazioni in corso e acconti" o "Stabili in proprietà" se trattasi di interventi conclusi - si veda il precedente commento alle "Immobilizzazioni Materiali" - € 41.749,34;
- **corrispettivi degli interventi per manutenzione:** costi sostenuti per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria capitalizzati alla voce "Stabili di proprietà" o "Immobili ex Stato"; in particolare ci si riferisce al rifacimento tetto, facciate e balconi del fabbricato in via Giotto civv. 1-3 – Albenga, ai contratti di quartiere – CDQ II di piazzale Moroni in Savona, ai Programmi Straordinari di recupero di alloggi sfitti di E.R.P. ex L. n.° 159/2007 ed ex D.G.R. n.° 968/2013, all'adeguamento delle canne fumarie in via Viveri – via Romagnoli, Albenga, all'efficientamento energetico del fabbricato in loc. Borgo Gramsci, Cairo M.te,

nonché alla manutenzione straordinaria realizzata sugli immobili collocati in fabbricati gestiti da amministratori esterni (si veda il precedente commento alle “Immobilizzazioni Materiali”) - € 765.279,87.

#### - COSTI PER SERVIZI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 1.346.604,20	€ 1.298.220,12	€ 48.384,08

#### SPESE GENERALI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 302.013,84	€ 351.608,35	- € 49.594,51

- **Indennità, compensi e rimborsi Amministratore, Sindaci ed Organismo di Vigilanza L. 231:** il conto attiene ai costi per € 99.952,10 sostenuti per l'Amministratore Unico, così come quantificato dalla Regione Liguria con D.G.R. n.° 1077 del 07/08/2014 (compresi eventuali rimborsi, premio di produzione e quote contributive INAIL/INPS a carico dell'Azienda), nonché al compenso e rimborsi spese dovuti al Revisore dei Conti per l'attività prestata quale Sindaco dell'Azienda e per l'ulteriore incarico conferito di Organismo di Vigilanza/Comitato Etico di cui alla Legge n.° 231/2001 (si veda a riguardo il decreto A.U. n.° 219 del 17/7/2013) per un totale di € 24.086,00 - € 124.038,10;
- **spese e servizi per manutenzione uffici:** sono stati ricompresi in questa voce il servizio di teleallarme, gli interventi ordinari di pulizia dei locali della sede, le utenze, le assicurazioni, la piccola manutenzione ordinaria di tali locali (sostituzione lampadine, manutenzione serramenti, pulizia impianti di riscaldamento e condizionamento, manutenzione impianto ascensore, manutenzione estintori, manutenzione caldaia e terzo responsabile, etc...) e, comunque, tutti gli interventi idonei a mantenere in stato di efficienza la sede aziendale - € 37.504,38;
- **postali e telefoniche:** nel conto sono inseriti i costi per l'invio della corrispondenza da parte della Segreteria Generale dell'Azienda e per la trasmissione mensile delle fatture/bollette di affitto con il servizio Postamail fornito da Poste Italiane spa, insieme ai costi sostenuti per i servizi di telefonia mobile e fissa come da relative Convenzioni CONSIP, nonché le spese per la fornitura e gestione del servizio di posta elettronica certificata e non - € 46.841,39;
- **cancelleria e stampati:** spese sostenute per l'approvvigionamento di cancelleria, consumabili per stampanti e fax, carta e per la realizzazione di stampati ad uso ufficio, stampa di progetti tecnici di grande formato e di modelli e bandi per l'assegnazione degli alloggi; per la quasi totalità le sopraelencate forniture sono derivate dall'adesione alle Convenzioni stipulate in ambito SUAR Regione Liguria - € 13.316,24;
- **gestione automezzi:** spese per l'assicurazione, la tassa di proprietà ed il carburante delle n.° 4 auto dell'Azienda – n.° 2 Fiat Punto, n.° 1 Alfa Romeo 156, n.° 1 Chevrolet Spark - nonché spese per collaudo e manutenzione ordinaria periodica su tali mezzi. Per quanto attiene alla fornitura del carburante cosiddetto “da trazione”, l'Azienda ha aderito già a partire dal 2014 alla convenzione sviluppata ad hoc in ambito CONSIP - € 7.307,15;



- **gestione sistema informativo:** spese sostenute per l'aggiornamento e la gestione del sistema informatico aziendale: anche per questo tipo di servizi, al fine del contenimento della spesa, l'Azienda ha provveduto per il tramite di Liguria Digitale sspa alla stipula dei contratti di assistenza tecnica e di consulenza informatica - € 12.252,09;
- **partecipazione e concorsi, seminari, convegni e corsi professionali:** spese di partecipazione a corsi obbligatori e non, a seminari di aggiornamento e di specializzazione da parte dei dipendenti dell'Azienda per l'ampliamento delle competenze professionali - € 1.487,74;
- **consulenze e prestazioni professionali:** spese sostenute per la richiesta di consulenze a professionisti esterni, nonché per eventuali prestazioni professionali esclusivamente nei casi in cui il know-how richiesto non sia reperibile all'interno dell'Azienda - € 19.312,80; nello specifico, le voci del conto sono:
  - € 13.904,80 per elaborazione paghe, contributi e modello 770 dell'Azienda;
  - € 5.408,00 per consulenza in materia fiscale e contabile;
- **spese bancarie no IRAP:** commissioni su istruttoria fidi e messa a disposizione dei fondi da parte degli istituti di credito che, sulla base della normativa vigente, non sono deducibili ai fini IRAP - € 6.376,24;
- **spese su depositi bancari e postali:** spese per imposta di bollo e tenuta conto sostenute per i c/c bancari e postali in uso presso l'Azienda - € 5.204,28;
- **costo e buoni pasto al personale:** anche in tale caso l'approvvigionamento avviene per il tramite di idonea Convenzione stipulata a livello regionale alla quale l'Ente ha aderito - € 26.150,44;
- **costi indeducibili:** costi che l'Azienda, sulla base della normativa vigente, non può sottrarre dal proprio reddito allo scopo di ridurre la base imponibile - € 2.222,99.

#### SPESE DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 1.013.177,91	€ 926.167,04	€ 87.010,87

#### SPESE DI AMMINISTRAZIONE

- **Assicurazione degli alloggi e locali:** l'esborso indicato a bilancio rappresenta il costo sostenuto per l'assicurazione caseggiato R.C. – cosiddetta “polizza globale fabbricati” - stipulata per tutti gli stabili di proprietà dell'Azienda e per gli alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni e gestiti dall'Ente in conseguenza dell'adesione alla relativa Centrale Regionale di Acquisto istituita dalla Regione Liguria - € 98.268,00;
- **bollettazione e riscossione canoni:** spese per il servizio riscossione e rendicontazione delle bollette di affitto e per la generazione del flusso informativo relativo ai pagamenti accreditati da allineare con i sistemi di gestione aziendale. Si ricorda, come già precedentemente illustrato, che a partire da ottobre 2014 l'Azienda ha aderito all'offerta commerciale di Poste Italiane che comprende anche il servizio di stampa, imbustamento ed invio delle sopraccitate bollette di affitto ed il cui costo è registrato al precedente conto 52.7.104 “Postale e Telefoniche” - € 5.344,60;
- **procedimenti legali:** costi sostenuti per l'avvio e la gestione dei procedimenti

giudiziali attivati dall'Azienda nell'ambito della sua attività tipica di gestione immobiliare – € 2.427,86;

- **quote amministrazione per alloggi in condominio:** spese sostenute dall'Azienda quale soggetto proprietario di alloggi presenti in condomini gestiti esternamente. Dette spese sono state rendicontate dagli amministratori dei condomini mediante riparto consuntivo regolarmente approvato dall'assemblea dei condomini/assegnatari - € 98.603,96;
- **rimborsi quote amministrazione alloggi autogestiti:** costi sopportati da A.R.T.E. quale soggetto proprietario degli alloggi presenti in condomini totalmente di proprietà aziendale ed amministrati in autogestione per volontà degli assegnatari. Tali oneri vengono deliberati annualmente dagli amministratori/responsabili per l'autogestione dei condomini e rendicontati mediante riparto consuntivo – € 72,65;
- **istruttoria pratiche diverse:** spese afferenti l'istruttoria di pratiche di vario genere per la gestione e l'alienazione degli alloggi e di altri beni immobili di proprietà dell'Ente, quali, ad esempio, la redazione delle APE, obbligatorie per legge che costituiscono la voce più rilevante di tale conto - € 13.148,24;
- **spese traslochi e custodia mobili:** spese sostenute per lo sgombero degli alloggi rilasciati dagli assegnatari spontaneamente o per decesso o ad esito di procedura coattiva di sfratto per le quali, laddove ne sussistono i presupposti, viene attivata la procedura di recupero legale - € 11.250,00;
- **spese diverse per la gestione immobiliare:** trattasi di spese diverse non classificabili all'interno degli altri conti del piano, inerenti la gestione immobiliare degli alloggi sfitti e delle aree non condominiali quali pulizia/disinfezione, sostituzione nottolini e piccoli interventi da fabbro, manutenzione aree verdi ed altri oneri di piccola entità - € 7.250,19.

#### **SPESE DI MANUTENZIONE**

- **Corrispettivi d'appalto:** oneri che l'Azienda ha sostenuto nel corso dell'esercizio per far fronte agli interventi di ordinaria manutenzione, di manutenzione programmata e provvedimenti di carattere eccezionale sugli stabili ed alloggi di proprietà e/o gestiti dall'Azienda, aventi differente natura e carattere residuale rispetto agli altri programmi inseriti all'interno del Piano Triennale 2015-2017 e Piano Annuale 2015. Non si tratta di spese "incrementative" da cui possano derivare aumento della produttività, della vita utile dei beni, un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti/servizi ottenuti o un incremento nella sicurezza dei beni stessi e, quindi, detti costi non possono essere capitalizzati - € 761.954,65;
- **quote manutenzione per alloggi in condominio:** costi sostenuti per stabili di proprietà dell'Azienda in autogestione (per il tramite di amministratori esterni/rappresentanti per l'autogestione) o per i condomini "misti" per la realizzazione di piccoli interventi di manutenzione sui fabbricati che per loro natura non possono essere capitalizzati - € 7.406,76;
- **manutenzione ordinaria su impianti ascensori:** spese per canone annuale di manutenzione impianti ascensore, per interventi di manutenzione ordinaria non ricompresi nel contratto e per la revisione periodica biennale obbligatoria per legge - € 7.451,00.

**SPESE DELL'ATTIVITA' TECNICA**

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 31.412,45	€ 20.444,73	€ 10.967,72

- **Procedimenti legali:** costi sostenuti per consulenze e procedimenti legali strettamente attinenti all'attività tecnica dell'Azienda - € 31.412,45.

**- COSTI PER GODIMENTO BENI DEI TERZI**

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 15.151,61	€ 12.801,45	€ 2.350,16

- **Canoni di locazione:** spese afferenti le locazioni finanziarie dei fotocopiatori multifunzione ovvero il noleggio e l'addebito delle copie eccedenti rispetto al numero massimo stabilito dal contratto: questa forma di approvvigionamento è ritenuta maggiormente conveniente anche perché permette di disporre di macchinari sempre efficienti, nonché consente una dilazione del relativo costo nel tempo. Anche per questo tipo di servizio l'Azienda ha provveduto a stipulare la relativa convenzione sviluppata in ambito CONSIP - € 2.309,51;
- **canoni per software:** spese sopportate per canoni di assistenza e manutenzione attinenti ai programmi (softwares) utilizzati dall'Azienda - € 12.842,10;

**- COSTI PER IL PERSONALE**

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 1.647.875,38	€ 1.765.937,30	- € 118.061,92

**SALARI E STIPENDI**

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 1.211.731,20	€ 1.300.089,15	- € 88.357,95

- **Retribuzioni:** salari e stipendi versati al personale in servizio durante l'esercizio 2015 ovvero n.° 32 dipendenti a tempo indeterminato (si veda il dettaglio di cui all'allegato B) - € 1.102.251,65;
- **indennità e premi:** oneri per indennità e premi versati in favore dei dipendenti diretti ad incentivare la produttività del lavoro quali indennità reperibilità e maneggio denaro, retribuzione variabile incentivante dei Dirigenti, premio risultato dell'area Quadri, premio di produzione dei dipendenti - € 86.240,75;
- **lavoro straordinario:** costi sostenuti per il lavoro straordinario eseguito dai dipendenti dell'Azienda a fronte dei sempre maggiori adempimenti richiesti e della redistribuzione del lavoro svolto da soggetti che hanno raggiunto l'età per il pensionamento tra il rimanente personale in pianta organica, senza far ricorso a nuove assunzioni. Si ricorda che a partire dal 01.01.2015 è stato collocato in

pensione n.° 1 Dirigente dell'Ente - € 23.238,80.

#### ONERI SOCIALI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 337.466,49	€ 361.039,92	- € 23.573,43

- **Enti previdenziali:** spese afferenti i contributi obbligatori (previdenziali ed assistenziali) per il personale in servizio secondo le aliquote di legge vigenti - € 331.809,33;
- **Enti assicurativi:** costi relativi al trattamento obbligatorio per gli infortuni sul lavoro INAIL calcolato applicando le aliquote di legge vigenti - € 5.657,16.

#### TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO (TFR)

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 94.371,43	€ 103.814,43	-€ 9.443,00

- **Maturato dai dipendenti in servizio:** accantonamento annuale al fondo per il trattamento di fine rapporto determinato secondo i criteri in vigore per l'esercizio 2015 - € 94.371,43.

#### ALTRI COSTI DEL PERSONALE

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 4.306,26	€ 993,80	€ 3.312,46

- **Iscrizione ad albi professionali:** rimborsi in favore dei dipendenti di quanto versato per l'iscrizione in specifici albi, associazioni e collegi per l'esercizio di attività professionale all'interno del contesto aziendale - € 2.806,26;
- **visite mediche:** spese sostenute per le visite mediche obbligatorie di controllo dedicate al personale in servizio come da normativa vigente - € 1.500,00.

#### - AMMORTAMENTI SVALUTAZIONI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 17.227,55	€ 18.745,55	-€ 1.518,00

**AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI** (si veda il precedente commento alle "immobilizzazioni immateriali")

- **Quota dei software in licenza d'uso:** percentuale di ammortamento applicata pari al 20% - € 5.760,80;
- **Quota licenze software:** percentuale di ammortamento applicata pari al 20% - €

1.136,07,  
per un totale di € 6.896,87.

**AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI** (si veda il precedente commento alle “immobilizzazioni materiali”)

- **Quota ammortamento mobili:** percentuale di ammortamento applicata pari al 12% - € 571,39;
  - **Quota ammortamento macchine ufficio elettroniche:** percentuale di ammortamento applicata pari al 20% - € 5.400,74;
  - **Quota ammortamento macchine ufficio e ... :** percentuale di ammortamento applicata pari al 20% - € 130,08;
  - **Quota ammortamento macchine diverse:** percentuale di ammortamento applicata pari al 20% - € 217,60;
  - **Quota ammortamento autovetture:** percentuale di ammortamento applicata pari al 25% deducibile al 20% - € 208,17;
  - **Ammortamenti indeducibili:** ammortamenti che l’Azienda, sulla base della normativa vigente, non ha potuto sottrarre dal proprio reddito per la riduzione della base imponibile IRES; nello specifico trattasi dell’80% degli ammortamenti calcolati per le autovetture - € 832,70;
  - **Quota ammortamento ponteggi da cantiere:** percentuale di ammortamento applicata pari al 15% - € 2.970,00;
- per un totale di € 10.330,68.

**- VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI**

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 4.641.871,80	€ 4.472.830,84	€ 169.040,96

**Rimanenze iniziali di interventi costruttivi destinati alla vendita** (si veda il precedente commento alla voce “Rimanenze” – Stato Patrimoniale):

- Albenga – Loc. San Fedele: € 2.202.239,04;
- Loano – Loc. Gazzi: € 95.187,61;
- Villanova d’Albenga - Loc. Lerrone: € 2.006.370,72;
- Albenga - Via Pagliari: € 95.339,93;
- Albenga – Reg. Rapalline: € 40.333,49;
- Pietra Ligure – via Piani: € 46.801,01;
- Rimanenze varie nei comuni di Tovo San Giacomo, Reg. Doria – Albenga, Celle Ligure - Via Biestri 3 afferenti beni di difficile alienazione: € 155.600,00,

per un totale di € 4.641.871,80.

**- ONERI DIVERSI DI GESTIONE**

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
-----------------------------	-------------------------------	------------

€ 1.933.511,66	€ 1.521.575,09	€ 411.936,57
----------------	----------------	--------------

#### QUOTA DERIVANTE DALL'ALIENAZIONE DI BENI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 709.921,57	€ 334.460,67	€ 375.460,90

- **Quota derivante dall'alienazione degli alloggi ceduti ai sensi legge regionale n.° 10/04 e s.m.i.:** quota da accantonare al fondo derivante dalle vendite di E.R.P. corrispondente alla differenza tra il valore di realizzo ed il costo di costruzione (plusvalenza) conseguita con la vendita degli alloggi di E.R.P. (si veda per maggiori dettagli l'allegato A)- € 709.921,57.

#### COSTI ED ONERI DIVERSI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 342.229,30	€ 231.001,49	€ 111.227,81

- **Contributi associativi:** importi versati a titolo di contributo associativo a Federcasa - € 21.950,00;
- **abbonamenti a giornali, riviste e pubblicazioni:** costi sostenuti per abbonamenti a quotidiani e pubblicazioni, nonché a riviste diverse a contenuto specialistico - € 2.963,01;
- **costi di acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie:** costi di acquisto per quotidiani, pubblicazioni, manuali e riviste diverse non in abbonamento - € 686,42;
- **quote da contabilizzare nel fondo per interventi E.R.P.:** accantonamento al fondo per interventi di E.R.P. per rientri vincolati e non vincolati ex L. n.° 513/1977 (si veda per maggiori dettagli l'allegato A) - € 273.020,49;
- **altre spese diverse:** il conto è dedicato ad oneri di gestione a carattere residuale non riconducibili alle categorie di cui ai conti precedenti - € 41.506,72; tra le voci più rilevanti si riscontrano:
  - € 17.060,38 a titolo di assicurazioni e relative appendici per tutela legale, infortuni, polizza vita Dirigenti, RC patrimoniale, polizza per verificatori e progettisti;
  - € 17.647,95 spese notaio per redazione atto acquisto compendio ex Ospedale Marino Piemontese e per modifica alla convenzione con il Comune di Savona per l'affidamento delle funzioni ed adempimenti di cui alla L.R. n.° 10/2004 e s.m.i.;
- **inserzione bandi su quotidiani:** oneri sostenuti per l'obbligatoria pubblicazione di avvisi di gara ed esiti su quotidiani e Gazzetta Ufficiale richiesta ai fini della pubblicità legale di bandi pubblici ed aste di vendita; in particolare, le pubblicazioni effettuate nel corso dell'esercizio 2015 hanno riguardato le procedure di asta per l'alienazione del compendio ex Ospedale Marino Piemontese in Loano – € 2.083,32;
- **arrotondamenti passivi:** € 19,34.

#### IMPOSTE DIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 881.360,79	€ 956.112,93	-€ 74.752,14

- **Imposta di registro:** il conto attiene principalmente il versamento dell'imposta dovuta per la registrazione/rinnovo dei contratti di locazione di alloggi di E.R.P. ed immobili ad uso diverso sulla base della normativa di riferimento che, come già anticipato, rimane per metà a carico dell'Ente - € 60.034,54;
- **imposta di bollo:** costi sostenuti dall'Azienda per l'imposta di bollo relativa a contratti di appalto, contratti di locazione e bollettazione mensile dei canoni di affitto che, come già precedentemente sottolineato, viene per la maggior parte rimborsata con addebito ad assegnatari o ditte appaltatrici, nonché relativa a libro giornale, fatture ed attività legale - € 56.242,94;
- **altre imposte e tasse:** oneri in capo all'Azienda per adempimenti di legge inerenti altre imposte e tasse, ad esempio, per estrazione visure, affissioni manifesti, bollatura registro verbali, indizione gare di appalto (ANAC), diritto annuale CCIAA, TARI, contributo unificato - € 15.052,31;
- **IVA Indetraibile:** IVA indetraibile a totale carico dell'Azienda sostenuta nel corso dell'esercizio 2015 in applicazione del cosiddetto "pro-rata" con una percentuale di indetraibilità definitiva pari al 65% - € 284.526,00;
- **IMU:** per l'anno 2015 si è provveduto a calcolare e versare l'importo come da indicazioni pervenute da Federcasa. Più precisamente, per quanto attiene agli alloggi di proprietà, gli stessi rientrano nella nozione di "alloggio sociale" di cui al decreto del Ministro Infrastrutture 22 aprile 2008 con conseguente applicazione dell'esenzione prevista dall'imposta municipale. L'esenzione ha riguardato anche gli alloggi sfitti e gli alloggi non di E.R.P. costruiti con finanziamenti pubblici, di cui all'ampia definizione di "alloggio sociale" più volte aggiornata. Si è provveduto, pertanto, sempre per quanto attiene all'IMU, alla quantificazione ed al versamento della stessa per i locali commerciali e per gli alloggi non rientranti nella qualificazione di "alloggio sociale" ed in detta ipotesi applicando la percentuale ordinaria deliberata dai comuni con la detrazione di € 200,00 se prevista - € 153.395,00;
- **TASI:** per quanto attiene a tale imposta locale, si è calcolata nell'importo massivo previsto per gli immobili che avevano beneficiato dell'esenzione dell'IMU e quindi sostanzialmente l'aliquota deliberata per le abitazioni principali. Per cui, tenuto conto nel complesso delle imposizioni locali sulla casa, l'onere per le stesse è rimasto pressoché invariato rispetto agli anni precedenti - € 312.110,00.

Le suddette imposte locali incidono ancora in modo profondo sulla gestione immobiliare ed in particolare sugli alloggi di E.R.P. atteso anche la loro destinazione e la normativa giuridica in materia di computo del canone di locazione.

## C) 53.ONERI FINANZIARI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 387.625,98	€ 367.052,83	€ 20.573,15

### INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

- **Interessi bancari:** interessi a carico dell'Azienda sostenuti a fronte dell'apertura di credito accesa presso CARIGE (ex CARISA) in conseguenza dell'acquisto dall'A.S.L. n.° 2 Savona di beni immobili tra cui, in particolare, il complesso denominato ex Ospedale Marino Piemontese sito in Loano - € 381.044,31;
- **a carico dell'Azienda derivanti da esposizioni debitorie pregresse:** € 6.581,67.

## D) 54. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 1.782.318,56	€ 0,00	€ 1.782.318,56

## SVALUTAZIONI

- **di partecipazioni:** nel corso dell'esercizio 2015 si è provveduto a svalutare la partecipazione detenuta nell'ex A.R.R.E.D. spa ora I.R.E. spa per € 19.929,16 nonché la partecipazione alla società controllata Progetto Ponente srl per € 1.762.389,40 di cui alla precedente voce "Immobilizzazioni Finanziarie".

## E) 55.ONERI STRAORDINARI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
-€ 1.314.156,43	-€ 55.891,27	-€ 1.258.265,16

### - ONERI STRAORDINARI

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 18.418,96	€ 4.011,85	€ 14.407,11

- **Sopravvenienze passive:** oneri di competenza di precedenti esercizi non prevedibili in sede di chiusura del bilancio tra cui si evidenziano soprattutto spese per cause legali per un totale di € 11.856,00 - € 18.418,96;

### - IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
€ 35.507,77	€ 135.318,47	-€ 99.810,70

- **Conto n.° 552201 – IRES:** non si ha alcun accantonamento IRES per l'anno 2015 in quanto i componenti negativi di reddito deducibili portati in variazione hanno determinato l'azzeramento dell'imposta dovuta per l'esercizio.
- **Conto n.° 552202 – IRAP:** l'accantonamento IRAP per l'anno 2015 è stato calcolato applicando l'aliquota fiscale di cui al D.Lgs. n.° 446/97 - € 35.507,77.



**- UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO**

Valore finale al 31/12/2015	Valore iniziale al 01/01/2015	Variazione
-€ 1.368.083,16	-€ 195.221,59	-€ 1.172.861,57

**PERDITA DELL'ESERCIZIO:** il Bilancio Consuntivo 2015 di A.R.T.E. Savona pareggia con una perdita economica di € 1.368.083,16.

Savona, 06.12.2016.

Il Dirigente  
(f.to) Avv. Sabrina PETRONI