

## **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 31/12/2014**

#### **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 applicabile, 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 2014 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute.

#### **PRINCIPI DI REDAZIONE**

Sono stati adottati i seguenti criteri:

- la valutazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della prospettiva di continuazione dell'attività e 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 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;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;
- il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2014 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;

- inoltre, non è stato necessario ricorrere alle deroghe previste dall'art. 2423 bis cc, comma 2 in quanto i criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

## **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.

L'Azienda, a fronte della corresponsione di un compenso determinato dalle parti, ormai da tempo svolge detta attività anche a favore del patrimonio dei seguenti Enti Locali: Comune di Savona, Comune di Albenga, Comune di Ceriale, Comune di Albisola Superiore, Comune di Varazze e ciò 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.; nel corso dell'esercizio 2014 tale collaborazione si è estesa anche ai Comuni di Vado Ligure e Quiliano.

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 degli Organi Regionali.

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

L'Azienda 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.

L'Azienda, 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 espletare 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 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.I. 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 dell'esercizio 2014 anche la quota precedentemente detenuta da socio di minoranza.

Infine, non si segnalano, fatti di rilievo verificatisi successivamente alla chiusura dell'esercizio 2014.

## **STATO PATRIMONIALE – 1.ATTIVO**

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

L'immobilizzazione immateriale "software in licenza d'uso" indicata in bilancio include innanzitutto i programmi "INCONTO", impiegato per la gestione della contabilità aziendale ed "INCASA", utilizzato quale banca dati principale ai fini del patrimonio, dell'anagrafica degli assegnatari e come strumento per la bollettazione/controllo dei pagamenti e della morosità. Nel corso dell'anno 2014 si è nuovamente reso necessario introdurre modifiche a tali softwares per predisporli agli adempimenti normativi richiesti oppure per agevolare l'introduzione di innovazioni nei processi aziendali, volte al miglioramento dell'efficienza e dell'efficacia dell'Ente. In particolare si è proceduto, quindi, con le seguenti "spese incrementative":

- ✓ adeguamento alle nuove disposizioni in materia di addebiti in conto corrente SDD – Sepa Direct Debit introdotte a partire dal 1° febbraio 2014 in ottemperanza al Regolamento U.E. n.° 260/2012;
- ✓ implementazione della modalità di estrapolazione dei dati e calcolo della TASI introdotta dalla Legge di stabilità 2014 (L. 147/2013);
- ✓ realizzazione di una nuova procedura per l'invio delle bollette di affitto tramite il circuito di Poste Italiane spa, nonché per la ricezione del flusso informativo contenente i dati afferenti i pagamenti da parte degli assegnatari di E.R.P.; l'abbandono del servizio precedentemente fornito dal sistema bancario, peraltro realizzato gradualmente in modo tale da permettere al nostro inquilinato la comprensione dei nuovi meccanismi di pagamento, è stato determinato dalla riduzione dei costi e dalla maggiore diffusione degli sportelli postali sul nostro territorio; si è reputato, infatti, che una maggiore facilità di accesso, nonché la già consolidata abitudine ad utilizzare tale strumento, possano rappresentare un ulteriore impulso alla riduzione della morosità.

Inoltre, è stato acquistato da INAZ srl il nuovo software per la gestione delle presenze essendo quello precedentemente utilizzato ormai obsoleto ed incapace di colloquiare con i nuovi sistemi operativi e con il server aziendale.

Per quanto attiene l'immobilizzazione immateriale "licenze software", durante il corso dell'esercizio 2014 si è acquisito il software "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...) e si è dato incarico per la realizzazione di un nuovo sito internet aziendale - data la vetustà e le problematiche di funzionamento del precedente - più flessibile e completo, per rispondere adeguatamente alle esigenze di una comunicazione fornita ai terzi più completa ed esaustiva, anche in ottemperanza alla normativa in tema di trasparenza e per l'eventuale futura predisposizione di nuovi servizi on-line.

Tutti gli altri programmi necessari per l'esercizio delle funzioni assegnate sono già stati acquistati da tempo e, quindi, sono stati completamente ammortizzati.

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali sopraccitate, iscritte in bilancio

al costo di acquisto comprensivo dei relativi oneri accessori, è stato effettuato con sistematicità in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene. Nello specifico, il costo di tali immobilizzazioni è stato ammortizzato sulla base di un piano che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene applicando le aliquote previste dalla normativa fiscale.

Al 31/12/2014 le immobilizzazioni immateriali (al netto dei fondi di ammortamento) presentano un valore complessivo stimato sulla base della loro "vita utile residua" pari ad € 18.900,82.

Da ultimo, si riscontra la voce "manutenzione straordinaria su beni di proprietà di terzi", introdotta durante il precedente esercizio 2013, che attiene gli interventi eseguiti ai sensi del "Piano Casa" ex DGR 1320/2010 e del Programma Straordinario E.R.P. ex L. 159/2007 sugli stabili gestiti per conto dei Comuni. Tali costi pari ad € 193.314,94 sono stati inseriti tra le immobilizzazioni immateriali come da prassi contabile.

## **- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le immobilizzazioni materiali consistono in attrezzatura varia e minuta, 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); 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, del 15% per i ponteggi e del 40% per il tavolame.

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

In detta voce rientrano anche terreni (€ 1.384,33) ma, soprattutto, le immobilizzazioni destinate alla locazione E.R.P. o canone moderato ormai concluse - "stabili di proprietà", il cui valore viene incrementato annualmente con la capitalizzazione dei costi sostenuti per la manutenzione straordinaria eseguita su tale patrimonio, nonché quelle in fase di realizzazione - "immobilizzazioni in corso e acconti", costruite in economia a seguito di interventi di nuova costruzione o recupero/risanamento e per le quali sono stati capitalizzati tutti i costi direttamente imputabili al prodotto.

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

Si sottolinea, ancora, che tali immobilizzazioni materiali esistenti 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. Inoltre, le "immobilizzazioni in corso e acconti", nonché 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.

Gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (valore capitalizzato) relativi ad interventi di nuova costruzione o recupero/risanamento di alloggi da destinarsi alla locazione ammontano ad € 1.536.853,30. Nel dettaglio risultano essere:

- a) *intervento recupero ex centrale ENEL in loc. Lavagnola, Savona che prevede la costruzione di n.° 88 alloggi di E.R.P..*  
L'incremento per l'attività costruttiva svolta nel corso dell'anno 2014 è stato di € 7.255,18;
- b) *intervento di recupero di n.° 12 alloggi ex Casa di Riposo, Vado Ligure.*  
L'incremento per l'attività costruttiva svolta nel corso dell'anno 2014 è stato di € 45.676,89; inoltre nel corso dell'anno 2014 il fabbricato è stato terminato e si è proceduto con le assegnazioni dei relativi alloggi;
- c) *intervento di Social Housing relativo alla costruzione di n.° 10 alloggi in loc. Mongrifone, Savona.*  
L'incremento per l'attività costruttiva svolta nel corso dell'anno 2014 è stato di € 1.054.045,33;
- d) *intervento di nuova costruzione di n.° 9 alloggi a canone moderato in Cairo M.te, loc. Buglio.*  
L'incremento per l'attività costruttiva dell'anno 2014 è stato di € 429.875,90. In fase iniziale tale operazione era stata inserita tra le rimanenze di prodotti in corso di lavorazione poiché intervento "misto" ovvero in parte destinato alla locazione ed in parte costruito per la vendita; in realtà la parte ad oggi realizzata attiene alla sola costruzione di alloggi da dedicare al canone moderato, per cui per una corretta rappresentazione in bilancio, si è inserito il bene immobile sino ad oggi realizzato in questa voce.

L'attività di manutenzione straordinaria svolta nell'anno 2014 ed oggetto di capitalizzazione, invece, riguarda le seguenti operazioni:

- **manutenzione straordinaria sugli stabili a totale carico dell'Azienda:**  
*bonifica copertura eternit complesso Via G. Viani civv. 38/48 – Savona:* è stato imputato a bilancio un costo residuale pari ad € 856,57 relativo a tale intervento ormai concluso;
- **manutenzione straordinaria sugli stabili realizzata con fruizione di contributo:**
  - a) *Piazzale Moroni, contratti di quartiere – CDQ II:* sono stati effettuati lavori per € 168.491,56;
  - b) *Programma Coordinato di Intervento Regionale ex DGR 1320/2010 per il recupero di alloggi sfitti di E.R.P.:* sono stati svolti gli ultimi interventi per € 11.536,03;
  - c) *Programma Straordinario di recupero di alloggi di E.R.P. ex L. 159/2007:*

l'importo totale investito durante l'esercizio 2014 è di € 284.724,03;

d) *adeguamento canne fumarie via Viveri – via Romagnoli, Albenga*: tale manutenzione straordinaria ha comportato lavorazioni per € 415.248,09, per un totale di € 1.057.922,32.

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 "misti" 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 2014 ammontano ad € 21.763,41 e riguardano:

- a) *rifacimento balconi e cornicioni condominio misto piazzale Moroni civ. 19, Savona: € 2.655,43;*
- b) *rifacimento balconi e cornicioni condominio misto piazzale Moroni civ. 21, Savona: € 4.079,86;*
- c) *impermeabilizzazione marciapiede condominio misto piazzale Moroni civ. 35: € 2.254,00;*
- d) *ristrutturazione facciata nord condominio misto via Buozzi civ. 23, Savona: € 12.774,12.*

Da ultimo, tra le immobilizzazioni materiali si vanno ad individuare anche:

- "immobili ex Stato" per € 1.525.521,03 – la voce attiene 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 2015, solo dopo aver risolto articolate problematiche e difficoltà catastali ostate. 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.tte.*

Si ricorda che trattandosi 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 di € 211.112,13 deriva dalla capitalizzazione effettuata in conseguenza degli interventi di manutenzione straordinaria che hanno interessato tali unità immobiliari nel corso del 2013 per € 34.046,09 ed € 177.066,04 (rifacimento tetto, facciate e balconi) durante il 2014.

## – IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

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 o acquisite per realizzare un legame durevole con le società o imprese partecipate. In particolare:

- *partecipazione nella società ex A.R.R.E.D. spa ora I.R.E. spa* : € 30.307,16 - l'Azienda partecipava al capitale di A.R.R.E.D. spa con la percentuale del 5,82% (si veda a tal proposito il commento inserito nella Relazione sulla Gestione a firma dell'Amministratore Unico);
- *partecipazione nella società DATASIEL spa ora Liguria Digitale scpa*: € 263,93 corrispondente a n.° 1 azione;
- *partecipazione nella società ARTE SI SRL*: € 164.000,00 - l'Azienda durante l'esercizio 2014 è divenuta socio unico di ARTE SI srl con l'acquisizione della quota minoritaria del capitale sociale (15%) precedentemente detenuta da ATC Cuneo; tale società ha chiuso il bilancio di esercizio 2014 con una perdita di € 15.854,00;
- *partecipazione nella società PROGETTO PONENTE SRL*: € 1.777.739,00. Come noto, dal 27.04.2012 A.R.T.E. Savona detiene il 100% del capitale sociale della Progetto Ponente srl. Tale società durante l'esercizio 2014 ha conseguito una perdita di € 102.372,00 dovuta a ragioni di carattere congiunturale (rallentamento delle vendite immobiliari).

Tenuto conto che, solo a fine dicembre 2014 sono potute iniziare le vendite degli immobili di Savona area ex Balbontin, e che il costo della partecipazione posseduta da A.R.T.E. Savona è notevolmente inferiore alle giacenze di immobili da vendere in Savona, pari a 34,6 milioni di euro, viene ritenuto ragionevole procedere ad una eventuale svalutazione della partecipazione di A.R.T.E. Savona in base al risultato di esercizio e alla situazione patrimoniale alla data del 31/12/2015. Inoltre, si deve considerare che il patrimonio della società comprende anche altre operazioni di rilevante valore, oltre quella di Savona - Corso Ricci, quali Albenga - Case Cichero ed ex Ospedale Santa Maria, Vado Ligure per circa 1,8 milioni di euro – Condominio "Vera", Via Caviglia civv. 10-12 per n.° 23 alloggi pari a circa 4,1 milioni di euro - nonché gli immobili siti al piano terra (adibiti ad uso negozio) del condominio denominato "Palazzo Celesia" in Finale Ligure Borgo pari a circa 630.000 euro.

Allo stato si fa presente che le garanzie prestate da A.R.T.E. Savona alla Progetto Ponente srl sono le seguenti:

- ✓ lettera di patronage a favore della CA.RI.SA di € 300.000,00 a garanzia apercredito di pari importo (originariamente era di € 954.937,00 diminuita a seguito di minor utilizzo del fido);
- ✓ lettera di patronage a favore della CA.RI.SA di € 349.964,70 a garanzia apercredito di € 154.937,07 (originariamente era di € 500.000,00 diminuita a seguito di minor utilizzo del fido) ed a garanzia rateizzazione a seguito accertamento con adesione per € 195.027,63;
- ✓ lettera di patronage semplice a favore della CA.RI.SA di € 26.500.000,00 a garanzia mutuo ipotecario di pari importo (rilasciata prima della concessione del mutuo ipotecario per poter ottenere lo stesso);

Occorre precisare che sia le lettere di patronage, che le fidejussioni erano

state prestate anche dall'ex socio privato di minoranza in egual misura. Inoltre, si ricorda che la Carige aveva concesso in data 10.12.2013 un mutuo integrativo, necessario per il completamento dell'appalto "area ex Balbontin" di € 4.000.000,00 per la durata di 240 mesi a favore della Progetto Ponente srl, società di cui, così come è stato comunicato alla medesima Banca, l'Azienda detiene il 100% delle partecipazioni e per la quale si è impegnata a comunicare ogni mutamento oggettivo e soggettivo che si dovesse verificare.

Trattandosi di crediti con durata superiore ad un anno derivanti dalla cessione di immobilizzazioni con pagamento dilazionato, in detta voce sono state inserite anche le rateizzazioni concesse per agevolare la vendita di alloggi E.R.P. per un totale al 31.12.2014 di € 88.010,34.

## **C) ATTIVO CIRCOLANTE**

### **– RIMANENZE**

#### **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).

Inoltre, tale voce 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 31/12/2014, il cui valore totale è pari ad € 4.646.653,65, sono così composte:

1. rimanenze finali materiale di consumo (cancelleria - toner e cartucce - carta): € 4.781,85;
2. rimanenze finali interventi costruttivi da destinare alla vendita:
  - 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: € 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.

Le variazioni subite nel corso dell'esercizio dalle rimanenze relative alle

immobilizzazioni destinate alla vendita ammontano ad € 169.040,96 per l'attività costruttiva svolta presso il cantiere di San Fedele, Albenga (*costruzione di n.° 33 alloggi*).

Inoltre, come precedentemente rappresentato, da questa voce di bilancio è stato spostato l'intervento di costruzione in Cairo M.tte, loc. Buglio per la parte relativa ai n.° 9 alloggi a canone sostenibile per un importo pari ad € 1.385.300,78 ovvero il suo valore finale al 31.12.2013.

## – CREDITI

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

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

- **crediti verso utenti (assegnatari):** derivano dalla bollettazione delle diverse componenti di spesa a carico dell'inquilinato come, 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, etc... ed ammontano ad € 2.840.127,99; per far fronte ad eventuali crediti ritenuti inesigibili in passato è stato istituito il Fondo Svalutazioni che al 31.12.2014 ammonta ad € 768.917,14;
- **crediti verso Progetto Ponente srl per operazione immobiliare:** trattasi di somme versate a titolo di acconto alla società partecipata per la futura acquisizione (sottoposta a condizione risolutiva) di n.° 64 alloggi e n.° 64 posti auto destinati alla locazione a canone moderato collocati presso il complesso di nuova costruzione, nell'area ex Balbontin, piazza Paola Garelli civv. 2-4-6-8-10, Savona; tali crediti ammontano al 31.12.2014 ad € 500.000,00;
- **crediti verso condominio via Chiavella civ. 7 in Savona** per contratti di Quartiere: 9.500,00;
- **crediti verso FILSE spa:** attiene l'importo residuo del finanziamento predisposto per l'intervento di nuova costruzione in loc. Mongrifone, Savona che l'Azienda deve ancora riscuotere per il tramite di FILSE - € 319.461,71;
- **crediti per finanziamenti regionali:** ammontano ad un totale di € 4.006.191,63 e riguardano i finanziamenti che l'Azienda deve ancora incassare a stato di avanzamento per le operazioni inerenti Lavagnola – Area ex centrale ENEL in Savona, la DGR 159/2007, il programma GESEP – genitori separati ed ultrasessantacinquenni, il Piano Casa II – DGR 968/2013, il Programma per l'Efficienza ed il risparmio Energetico – DGR 255/2014;
- **crediti verso l'Erario (per acconti) di cui:**
  - Crediti per IRES: € 154.211,70,
  - Crediti per IRAP: € 117.197,30,
  - crediti diversi verso l'erario: € 1.569,91  
per un totale di € 272.978,91;

- **crediti verso sfrattati per anticipo morosità:** il conto attiene n.° 1 anticipo versato a copertura delle spese condominiali in capo ad un assegnatario che ha 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 dell'alloggio in causa. Si sottolinea che tale pratica di anticipo morosità è stata inoltrata al Servizio Legale dell'Azienda per il recupero delle somme corrisposte - €1.075,54;
- **crediti verso CARIGE Vitanuova (assicurazioni)** per conferimento di parte del TFR dipendenti ad un fondo vincolato e produttivo di interessi: € 394.014,89;
- **crediti per compensi anni precedenti (ante 2010):** crediti per compensi tecnici diversi relativi ad anni precedenti pari ad € 688.180,00 e rilevati nei precedenti Bilanci redatti secondo il criterio della Contabilità Finanziaria;
- **crediti diversi:** trattasi di crediti che non possono essere inseriti nelle altre voci di bilancio - € 19.371,98;
- **IVA a credito:** € 41.844,70;
- **crediti per servizi a rimborso** così suddivisi:
  - € 74.644,37 - servizi a rimborso agli utenti di alloggi in proprietà e/o gestiti;
  - € 276,58 - servizi a rimborso condominio Via Nuova Cantalupo civv. 6-8 in Varazze, per un totale di € 74.920,95;
- **crediti verso altri clienti:** ammontano ad un totale di € 1.057.523,19. Le principali voci facenti parte di tale conto risultano essere:
  1. Comune di Albenga per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa: € 20.754,88;
  2. Comune di Vado Ligure per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa: € 6.886,14;
  3. Comune di Albisola Sup. per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa: € 3.628,24;
  4. Comune di Savona per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa: € 53.902,62;
  5. Comune di Cairo M.tte per intervento costruttivo alloggi a canone sostenibile: € 394.900,00;
  6. Comune di Ceriale per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa: € 3.660,00;
  7. Progetto Ponente srl per l'attività di direzione e coordinamento prestata a suo favore da A.R.T.E. Savona: € 479.700,00;
  8. ARTE SI srl per l'attività di direzione e coordinamento prestata a suo favore da A.R.T.E. Savona: € 49.610,00;
- **crediti verso clienti-conto fatture da emettere:** il saldo al 31/12/2014 è pari ad € 161.801,93 ed attiene principalmente a:
  1. fattura da emettere a Progetto Ponente srl per l'attività di direzione e coordinamento prestata a suo favore da A.R.T.E. Savona nel corso dell'anno 2014: € 120.000,00;
  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 corso dell'anno 2014: € 7.000,00;
- **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, 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 verso Comune di Cairo M.te: € 205.200,00 per il finanziamento ancora da incassare finalizzato all'intervento in loc. Buglio; per un totale di € 1.314.752,03;
- credito verso ASL n.° 2 SV in forza della Convenzione stipulata in data 12.09.2008 e successivi atti aggiuntivi: € 11.026.059,00.

## – DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide, sono valutate al valore nominale.

I saldi dei nostri conti correnti sono i seguenti:

- 1) Conto di tesoreria: € 342.924,53;
- 2) Conto corrente fondi CER: € 322.534,18;
- 3) Conto corrente TFR (1049180). € 155.826,04;
- 4) Conto corrente BNL: € 4.342,57;
- 5) Conto corrente pagamento F23 e F24 on line: -€ 12,43
- 6) Conto corrente Posta "Easy Basic": € 2.583,76;
- 7) Conto corrente affitti acceso c/o Poste Italiane spa: 55.953,90 – si specifica che esiste una differenza tra l'estratto conto al 31.12.2014 e le scritture in contabilità generale in quanto Poste Italiane ha registrato un giroconto affitti per € 119.314,72 sul proprio conto a gennaio 2015, mentre la tesoreria presso CARISA ha accreditato tale giroconto a dicembre 2014. Poiché la gestione di tale c/c di tesoreria impone la regolarizzazione dei provvisori in entrata/uscita, si è dovuto procedere con la contabilizzazione del sopraccitato importo a dicembre 2014 anche sul c/c postale;
- 8) Conti correnti aperti presso Banca d'Italia ex GS : € 9.718,46;
- 9) Giacenze economato al 31/12/2014 (17.3.1 – Cassa Interna): € 793,72.

## D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei ed i risconti attivi costituiscono quote di costi e ricavi comuni a due o più esercizi e sono contabilizzati nel rispetto del principio della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico. L'importo totale dei risconti attivi è di € 7.979,49 ed attiene principalmente a spese per ticket buoni pasto, assicurazioni e bolli auto, abbonamenti diversi, servizi di consulenza/assistenza, mentre i ratei attivi ammontano ad € 5.120,00 e riguardano gli interessi attivi derivanti dall'investimento di parte del fondo TRF.

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

**A) PATRIMONIO NETTO**

**FONDO DI DOTAZIONE**

- Dotazioni: € 8.420.857,40
- Donazioni: € 3.111.575,34

**RISERVE DI RIVALUTAZIONE**

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

**FONDO DI RISERVA**

- Fondo di riserva ordinario: € 441.582,98 – tale fondo è stato utilizzato per coprire la perdita conseguita con l'esercizio 2012 (€ 206.271,77) ed, inoltre, in esso è confluito l'utile di esercizio 2013 (€ 282.820,27).

**ALTRE RISERVE**

- Finanziamenti in c/capitale dello Stato: € 103.447.231,67 – 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 nuovi finanziamenti regionali riconosciuti per il 2014 ovvero Programma GESEP, Piano Casa II ex DGR 968/2013 e Programma Efficienza e Risparmio Energetici;
- finanziamenti in c/capitale per utilizzo fondi derivanti dalle vendite di patrimonio: ovvero utilizzo dei fondi E.R.P. precedentemente costituiti - € 3.319.712,60;
- 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**

**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 sia ancora congruo e sufficiente a coprire tale tipologia di rischio - € 768.917,14;
- fondo manutenzione e ripristino beni gratuitamente devolvibili: € 4.566.744,88.

**C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO**

Il debito per TFR è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti 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 31/12/2014 a favore di tutti i n.° 33 dipendenti ad € 1.161.573,50.

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 € 394.014,89.

## **D) DEBITI**

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

- debiti verso fornitori: € 1.693.914,79 – 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.; il sostanziale incremento subito da detto conto è diretta conseguenza della ridotta liquidità a disposizione dell'Ente;
- debiti per fatture da ricevere: € 598.234,91 – anche in tal caso le fatture da ricevere più onerose riguardano l'attività costruttiva e di manutenzione;
- fondi derivanti dalle vendite E.R.P. (debiti per alloggi ceduti L. 560/93 e L. 10/2004): € 6.109.363,96;
- fondo per gli interventi di E.R.P. (debiti Fondo E.R.P. per rientri vincolati e non vincolati ex L. 513/1977): € 1.159.837,32;
- clienti conto anticipi: € 359.000,00.

**DEBITI VERSO TESORIERE O ALTRE BANCHE** : debiti v/ Cassa di Risparmio di Savona per apertura di credito funzionale all'acquisizione dei beni ASL 2 Savonese per € 7.010.352,91.

### **DEBITI TRIBUTARI:**

- Erario c/tributi: € 60.065,81;
- Erario c/IVA: € 27.763,00;
- Erario c/ritenute a terzi: € 277,74;
- IRES: € 73.460,00;
- IRAP: € 61.858,39;
- 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):** € 75.077,49

### **ALTRI DEBITI :**

- depositi cauzionali utenti: € 330.771,89;

- debiti per cauzioni da rimborsare alle imprese: € 8.088,00;
- debiti verso il personale dell'Azienda: € 97.288,52;
- debito v/ Comune di Cairo M.tte per acquisizione terreni relativo all'intervento di costruzione di alloggi a canone moderato: € 394.900,00;
- debiti verso assegnatari per contributi da altri Enti: € 28,45;
- debiti verso assegnatari per contributi da Comuni: € 9.477,73;
- debiti verso assegnatari per eccedenze: € 13.181,18;
- Fondo Regionale di Sostegno Economico: quota residua Fondo Morosità Incolpevole - € 2.275,91;
- debito v/sindacati: € 214,28;
- debiti v/privati per contributo Contratti di Quartiere: € 227.537,74;
- debito v/ATI Injectosond-Riabitat: € 1.831,18;
- debito per intervento risanamento portici in Savona: € 42.225,77;
- debito per servizi a rimborso assegnatari: € 115.899,59;
- debiti per anticipi banca RID salvo buon fine: € 1.299,89;
- debiti diversi verso altri: € 15.410,94;
- debiti diversi: debito v/sindacati per riscossione quota associativa da assegnatari ERP - € 36.904,96.

#### **CONTI D'ORDINE:**

Rischi assunti dall'impresa:

- Fidejussioni:
  - a) a favore del Comune di Albenga € 321.278,04 per oneri di urbanizzazione;
  - b) a favore del Comune di Savona € 1.297.018,38 per oneri di urbanizzazione.
- Garanzie:
  - a) lettera di patronage per Progetto Ponente srl € 27.149.964,70 (si veda a tal proposito il dettaglio alla voce "Immobilizzazioni finanziarie");
  - b) per mutuo integrativo a favore della Progetto Ponente srl € 4.000.000.

## CONTO ECONOMICO – 4.RICAVI

### A) 41.VALORE DELLA PRODUZIONE

#### RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

##### 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. - € 11.452,26;
- **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 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 gettito viene ottenuto applicando quanto stabilito dalla Legge Regionale n.° 27 del 1996, art. 14 e s.m.i. al fine di conseguire l'ammontare necessario al raggiungimento di cui al punto n.° 8/6 del provvedimento CIPE del 13/3/1995 ed annualmente il canone viene conteggiato sulla base di diversi elementi oggettivi e soggettivi fra i quali il reddito complessivo del nucleo familiare utilizzando quale indice la certificazione ISE/ISEE - € 2.806.566,81;
- **canoni di locazione di alloggi e/o locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione:** gettito della gestione 2014 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 - € 215.890,34;
- **canoni di alloggi e locali di proprietà di terzi:** ricavi conseguiti attraverso la locazione degli alloggi di proprietà dei Comuni di Savona, Varazze, Cairo Montenotte, Ceriale e Vado Ligure dall'Azienda con le modalità proprie dell'E.R.P. in virtù delle convenzioni con essi stipulate - € 283.675,44;
- **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 – € 30.898,33;

- **rimborso per stipulazione contratti:** rimborso dell'imposta per la 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 - € 51.973,75;
- **rimborso per attività connesse all'assegnazione degli alloggi:** compensi percepiti dall'Azienda per l'attività di gestione dell'Ufficio Casa esercitata per conto dei Comuni di Savona, Albenga, Ceriale, Albisola Superiore e Vado Ligure sulla base di apposite convenzioni sottoscritte dalle parti - € 87.906,86;
- **indennità di mora:** importo degli interessi derivanti dall'applicazione dell'art. 31, Legge Regionale n.° 10/94 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 maggiorato di tre punti - € 2.132,12;
- **rimborso 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 a carico degli assegnatari - € 11.377,11.

#### **RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI**

- **Altri compensi:** la voce attiene principalmente ai compensi per l'attività prestata dai dipendenti dell'Ente in favore delle società partecipate da A.R.T.E. Savona "Progetto Ponente" s.r.l. ed "ARTE S.l." s.r.l. costituite ai sensi dell'art. 4 lettera b), L.R. n.° 9/98 successivamente modificata ed integrata dalla L.R. n.° 10 del 29/06/04; più precisamente, si tratta di fatture da emettere per € 120.000,00 per quanto riguarda Progetto Ponente srl ed € 7.000,00 per ARTE Sl.. Le restanti voci del conto afferiscono invece fatture già emesse a vario titolo, ad esempio per compensi riconosciuti in sentenza per l'attività legale prestata dall'Ente - € 131.371,84.

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

- **Rimanenze finali materiali di consumo:** si veda il precedente commento alle Rimanenze – Attivo dello Stato Patrimoniale - € 4.781,85;
- **rimanenze finali d'interventi costruttivi destinati alla vendita:** si veda il precedente commento alle Rimanenze – Attivo dello Stato Patrimoniale - € 4.641.871,80.

#### **INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONE DI LAVORI INTERNI**

- **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 - € 1.536.853,30.

## CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA

- **Per interventi di manutenzione straordinaria:** conto di ricavo connesso alla capitalizzazione degli interventi manutenzione straordinaria eseguita a favore degli immobili E.R.P. - si veda il precedente commento alle Immobilizzazioni Materiali - € 1.057.922,32;
- **capitalizzazione costi attività manutenzione straordinaria su alloggi in amministrazione esterna:** conto di ricavo connesso alla capitalizzazione degli interventi manutenzione straordinaria eseguita sugli immobili E.R.P. in fabbricati amministrati da soggetti esterni - si veda il precedente commento alle Immobilizzazioni Materiali - € 21.763,41.

## ALTRI RICAVI E PROVENTI

- **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 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; tali plusvalenze sono state accantonate al fondo vendite E.R.P. - € 328.954,36;
- **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. 25 della Legge n.° 513/77; tali ricavi sono stati accantonati al fondo per gli interventi di E.R.P. - € 75.061,42;
- **rimborso da assicurazioni per danni ai fabbricati:** ammontare complessivo degli indennizzi versati dalla Compagnia di Assicurazione per danni verificatisi negli alloggi di proprietà e/o gestiti da A.R.T.E. Savona come stabilito dalla polizza globale fabbricati in corso - € 7.280,00;
- **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 - € 519.643,16. Nel caso specifico, le voci più rilevanti sono rappresentate da:
  - € 351.812,87: contributo pervenuto dalla Regione Liguria quale misura di compensazione per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica come da DGR 1520/2014;
  - € 140.125,38: liquidazione fondi da parte della Regione Liguria per la realizzazione del "Progetto per la costituzione dell'Agenzia Sociale per la Casa relativo all'ambito territoriale Albenga/Finale" approvato con DGR 90/2014;
- **rimborsi diversi:** il conto attiene principalmente il 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 e delle spese sostenute per la predisposizione delle aste di vendita degli alloggi come da relativo piano approvato dalla Regione Liguria - € 73.598,09.

## C) 43.PROVENTI FINANZIARI

### 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 E.R.P. – € 1.713,85;
- **interessi su depositi presso banche:** € 5.360,33;
- **interessi su depositi presso tesoreria provinciale:** € 1.071,08;
- **interessi su crediti diversi (e su crediti v/clienti):** la voce più rilevante è rappresentata dalla quota di interessi di competenza dell'esercizio 2014 prodotti dal fondo vincolato acceso presso CARIGE per l'investimento di parte del TFR maturato dai dipendenti (€ 14.813,14) - € 17.834,91;
- **interessi Cassa Depositi e Prestiti:** € 163,53.

## E) 45.PROVENTI STRAORDINARI

- **Sopravvenienze attive diverse:** € 251.214,74 - le componenti di ricavo principali inserite in questo conto sono rappresentate da:
  - € 200.002,00: rimborso forfettario non atteso da parte di ENEL e relativo al cantiere di Lavagnola, ex centrale ENEL in Savona;
  - € 21.875,46: restituzione da parte di CDP delle somme versate in eccedenza rispetto ai mutui realmente somministrati;
  - € 20.002,00: indennizzi a titolo di risarcimento da parte di n.° 2 ditte per mancata stipula del contratto di appalto aggiudicato.

## CONTO ECONOMICO – 5.COSTI DI ESERCIZIO

### **B) 52.COSTI DELLA PRODUZIONE**

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

- **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 - € 169.040,96;
- **corrispettivi di appalto per lavori per alloggi destinati alla locazione:** costi di costruzione di nuovi alloggi da destinarsi alla locazione da capitalizzarsi nel conto Immobilizzazioni in corso e acconti ed afferenti i cantiere in loc. Mongrifone, Savona ed in loc. Buglio, Cairo M.te - si veda il precedente commento alle Immobilizzazioni Materiali - € 1.483.921,23;
- **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 - si veda il precedente commento alle Immobilizzazioni Materiali - € 52.932,07;
- **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 alla bonifica copertura eternit di Via G. Viani civv. 38/48 – Savona (intervento a totale carico A.R.T.E. Savona), 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, al Programma Coordinato di Intervento Regionale ex DGR 1320/2010 per il recupero di alloggi sfitti di E.R.P, al Programma Straordinario di recupero di alloggi di E.R.P. ex L. 159/2007, all'adeguamento delle canne fumarie in via Viveri – via Romagnoli, Albenga, nonché alla manutenzione straordinaria realizzata sugli immobili collocati in fabbricati gestiti da amministratori esterni (si veda il precedente commento alle Immobilizzazioni Materiali) - € 1.079.685,73.

#### **COSTI PER SERVIZI SPESE GENERALI**

- **Indennità, compensi e rimborsi Amministratore, Sindaci ed Organismo di Vigilanza L. 231:** il conto attiene ai costi di € 109.950,51 sostenuti per l'Amministratore Unico, così come quantificato dalla Regione Liguria con DGR n.° 1077 del 07/08/2014 (compresi rimborsi, premio di produzione e la quota contributiva 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 gli ulteriori incarichi che gli sono stati conferiti di Organismo di Vigilanza/Comitato Etico di cui alla Legge n.°

231 (vedasi a riguardo il decreto A.U. n.° 219 del 17/7/2013) e di Responsabile per la Prevenzione della Corruzione di cui alla Legge n.° 190/2012 (come da decreto A.U. n.° 98 del 08/05/2014) per un totale di € 26.838,68 - € 136.789,19;

- **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, la piccola manutenzione ordinaria di tali locali (sostituzione lampadine, manutenzione serramenti, pulizia impianti di riscaldamento e condizionamento, manutenzione impianto ascensore, manutenzione estintori, etc...) e, comunque, tutti gli interventi idonei a mantenere in stato di efficienza la sede aziendale - € 40.920,46;
- **postali e telefoniche:** nel conto sono inseriti i costi per l'invio della corrispondenza e per la trasmissione delle fatture/bollette di affitto, insieme ai costi sostenuti per i servizi di telefonia mobile e fissa, nonché le spese per la fornitura e gestione del servizio di posta elettronica certificata e non - € 51.786,71;
- **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 dalla SUAR Regione Liguria - € 18.676,19;
- **gestione automezzi:** spese per l'assicurazione, la tassa di proprietà, il collaudo 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 piccola manutenzione ordinaria su tali mezzi. Per quanto attiene alla fornitura del carburante cosiddetto "da trazione", l'Azienda ha provveduto nel corso dell'anno 2014 ad aderire alla convenzione sviluppata ad hoc da C.O.N.S.I.P. - € 8.602,46;
- **manutenzione macchine da calcolo:** costi connessi alla manutenzione degli strumenti di calcolo in uso presso gli uffici aziendali - € 96,30;
- **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 Datasiel – Regione Liguria (*ora Liguria Digitale scpa*) alla stipula dei contratti di assistenza tecnica e di consulenza informatica - € 13.934,00;
- **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 tra i quali particolare rilevanza rivestono i corsi obbligatori in materia di sicurezza - € 3.126,00;
- **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 - € 28.237,02; le voci di maggiore rilevanza presenti nel conto sono rappresentate da:
  - € 13.343,00 per elaborazione paghe, contributi e modello 770 dell'Azienda;

- € 5.518,94 per consulenza in materia fiscale e contabile;
- € 9.080,00 per sottoscrizione incarico finalizzato alla redazione del piano di prevenzione contro la corruzione ex D.Lgs. 231/2001;
- **spese bancarie no IRAP:** commissioni su messa a disposizione dei fondi da parte degli istituti di credito che, sulla base della normativa vigente, non sono deducibili ai fini IRAP - € 7.788,05;
- **spese su depositi bancari e postali:** spese bollo e tenuta conto sostenute per i c/c bancari e postali in uso presso l'Azienda - € 5.292,74;
- **costo e buoni pasto al personale:** anche in tale caso l'approvvigionamento avviene per il tramite di Convenzione stipulata centralmente alla quale l'Ente ha aderito - € 26.556,92
- **costi indeducibili:** costi che l'Azienda, sulla base della normativa vigente, non ha potuto sottrarre dal proprio reddito allo scopo di ridurre la base imponibile - € 9.802,31.

## **SPESE DELLA GESTIONE IMMOBILIARE**

### **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 E.R.P. di proprietà dei Comuni e gestiti dall'Ente in conseguenza dell'adesione alla relativa Centrale Regionale di Acquisto attivata dalla Regione Liguria - € 98.072,34;
- **bollettazione e riscossione canoni:** spese per il servizio di stampa, invio e riscossione delle bollette di affitto, creazione del flusso informativo circa i pagamenti accreditati da allineare con i sistemi di gestione aziendali. Si ricorda, come già precedentemente illustrato, che a partire da ottobre 2014 l'Azienda ha aderito all'offerta commerciale di Poste Italiane - € 17.067,70;
- **procedimenti legali:** costi sostenuti per l'avvio e la gestione dei procedimenti giudiziari attivati dall'Azienda nell'ambito della sua attività tipica di gestione immobiliare – € 3.368,04;
- **quote amministrazione per alloggi in condominio:** spese sostenute dall'Azienda quale soggetto proprietario di alloggi presenti in condomini misti. Dette spese sono state rendicontate dagli amministratori dei condomini mediante riparto consuntivo regolarmente approvato dall'assemblea dei condomini/assegnatari - € 29.639,53;
- **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 – € 147,71;
- **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 la redazione delle APE/ACE, obbligatorie per legge che costituiscono la voce più rilevante di tale conto (€ 17.276,80) - €

29.094,35;

- **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, è stata attivata la procedura per il recupero legale - € 11.130,00;
- **spese per danni a fabbricati:** costi per piccola manutenzione eseguita presso gli alloggi in conseguenza di danni originati da cause diverse - € 650,00;
- **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 - € 10.598,38.

## SPESE DI MANUTENZIONE

- **Corrispettivi d'appalto:** oneri che l'Azienda ha sostenuto nel corso dell'esercizio 2014 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 2014-2016 e Piano Annuale 2014 - € 681.183,71;
- **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 l'esecuzione di piccoli interventi di manutenzione sui fabbricati che per loro natura non possono essere capitalizzati - € 2.521,28;
- **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 - € 42.694,00.

## SPESE DELL'ATTIVITA' TECNICA

- **Procedimenti legali:** costi sostenuti per consulenze e procedimenti legali strettamente attinenti l'attività tecnica dell'Azienda - € 20.444,73.

## COSTI PER GODIMENTO BENI DEI TERZI

- **Canoni di locazione:** spese afferenti le locazioni finanziarie dei fotocopiatori multifunzione; fino a conclusione del periodo di validità, ovvero ottobre 2014, l'Azienda ha aderito alla relativa Convenzione stipulata per il tramite della SUAR Regione Liguria; per i restanti mesi dell'anno l'Azienda ha provveduto in economia essendo ancora in corso la procedura per il nuovo affidamento di tale servizio di locazione - € 953,45;
- **canoni per software:** spese sopportate per canoni di assistenza e manutenzione attinenti ai programmi (softwares) utilizzati dall'Azienda - €

11.848,00;

## **COSTI PER IL PERSONALE SALARI E STIPENDI**

- **Retribuzioni:** salari e stipendi versati al personale in servizio durante l'esercizio 2014 ovvero n.° 33 dipendenti - € 1.193.314,88;
- **indennità e premi:** oneri per indennità e premi versati in favore dei dipendenti diretti ad incentivare la produttività del lavoro quali indennità reperibilità e di cassa, retribuzione variabile incentivante dei Dirigenti, premio risultato dell'area Quadri, premio di produzione dei dipendenti - € 86.328,43;
- **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 di soggetti che hanno raggiunto l'età per il pensionamento e/o sono stati trasferiti al personale in pianta organica senza far ricorso a nuove assunzioni - € 20.445,84;

## **ONERI SOCIALI**

- **Enti previdenziali:** spese afferenti i contributi obbligatori (previdenziali ed assistenziali) per il personale in servizio secondo le aliquote di legge vigenti - € 355.002,26;
- **Enti assicurativi:** costi relativi al trattamento obbligatorio per gli infortuni sul lavoro INAIL calcolato applicando le aliquote di legge vigenti - € 6.037,66.

## **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO (TFR)**

- **Maturato dai dipendenti in servizio:** accantonamento annuale al fondo per il trattamento di fine rapporto determinato secondo i criteri in vigore per l'esercizio 2014 - € 103.814,43

## **ALTRI COSTI DEL PERSONALE**

- **Iscrizione ad albi professionali:** rimborsi in favore dei dipendenti per quanto versato a fronte dell'iscrizione in specifici albi, associazioni e collegi per l'esercizio di attività professionale all'interno del contesto aziendale - € 993,80.

## **AMMORTAMENTI SVALUTAZIONI**

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

- **Quota dei software in licenza d'uso:** percentuale di ammortamento applicata pari al 20% - € 4.873,80;
- **Quota licenze software:** percentuale di ammortamento applicata pari al 20% - € 953,90,  
per un totale di € 5.827,70

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

- **Quota ammortamento mobili:** percentuale di ammortamento applicata pari al 12% - € 599,90;
  - **Quota ammortamento macchine ufficio elettroniche:** percentuale di ammortamento applicata pari al 20% - € 5.859,17;
  - **Quota ammortamento macchine ufficio e...:** percentuale di ammortamento applicata pari al 20% - € 151,84;
  - **Quota ammortamento macchine diverse:** percentuale di ammortamento applicata pari al 20% - € 435,20;
  - **Quota ammortamento autovetture:** percentuale di ammortamento applicata pari al 25% deducibile al 20% - € 416,34;
  - **Ammortamenti indeducibili:** ammortamenti che l'Azienda, sulla base della normativa vigente, non ha potuto sottrarre dal proprio reddito per la riduzione della base imponibile; nello specifico trattasi dell'80% degli ammortamenti calcolati per le autovetture - € 1.665,40;
  - **Quota ammortamento ponteggi da cantiere:** percentuale di ammortamento applicata pari al 15% - € 2.970,00;
  - **Quota ammortamento tavolame da cantiere:** percentuale di ammortamento applicata pari al 40% - € 820,00,
- per un totale di € 12.917,85

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

- **Rimanenze iniziali di interventi costruttivi destinati alla vendita** (si veda il precedente commento al conto Rimanenze – Stato Patrimoniale):
  - Albenga – Loc. San Fedele: € 2.033.198,08;
  - 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: € 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 € 4.472.830,84.

## **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**

### **QUOTA DERIVANTE DALL'ALIENAZIONE DI BENI**

- **Quota derivante dall'alienazione degli alloggi ceduti ai sensi legge regionale n.° 10/04:** 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 di alloggi E.R.P. - € 334.460,67.

## COSTI ED ONERI DIVERSI

- **Contributi associativi:** importi versati a titolo di contributo associativo a Federcasa - € 18.389,00;
- **abbonamenti a giornali, riviste e pubblicazioni:** costi sostenuti per abbonamenti a quotidiani e pubblicazioni, nonché a riviste diverse a contenuto specialistico - € 2.727,99;
- **costi di acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie:** costi di acquisto per quotidiani, pubblicazioni, manuali e riviste diverse non in abbonamento - € 1.053,40;
- **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. 513/1977 - € 164.945,63;
- **altre spese diverse:** il conto è dedicato ad oneri di gestione a carattere residuale non riconducibili alle categorie di cui ai conti precedenti - € 37.525,73; tra le voci più rilevanti si riscontrano:
  - € 24.530,87 a titolo di assicurazioni per tutela legale, infortuni, polizza vita dirigenti, RC patrimoniale, polizza per verificatori e progettisti;
  - € 1.086,22 spese notaio per redazione atto acquisto partecipazioni in ARTE SI detenute da ATC Cuneo;
- **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 richieste per l'anno 2014 hanno riguardato l'indizione delle gare per manutenzione ordinaria, per l'adeguamento delle canne fumarie in via Viveri – via Romagnoli, Albenga e delle aste pubbliche di vendita degli alloggi ERP – € 6.333,52.

## IMPOSTE DIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI

- **Imposta di registro:** il conto attiene principalmente il versamento dell'imposta dovuta per la registrazione/rinnovo dei contratti di locazione di alloggi 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 - € 122.557,25;
- **imposta di bollo:** costi sostenuti dall'Azienda per l'imposta di bollo relativa a contratti di appalto e contratti di locazione 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 - € 59.757,73;
- **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 2014 (€ 7.421,00) - € 14.322,95;
- **IVA Indetraibile:** IVA indetraibile a totale carico dell'Azienda sostenuta nel corso dell'esercizio 2014 con una percentuale di indetraibilità definitiva pari al 75% - € 288.954,00;

- **IMU:** per l'anno 2014 si è provveduto a calcolare e versare l'importo come da indicazioni pervenute da Federcasa. Più precisamente, per quanto attiene agli alloggi di E.R.P., l'Azienda ha inquadrato gli stessi 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" e ciò applicando la percentuale ordinaria deliberata dai comuni, con la detrazione di € 200,00 se prevista - € 167.017,00;
- **TASI:** ovviamente, 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. In sostanza, tenuto conto nel complesso delle imposizioni locali sulla casa, l'onere per le stesse è rimasto pressoché invariato rispetto agli anni precedenti - € 303.504,00.

## C) 53.ONERI FINANZIARI

### INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

- **Interessi bancari:** interessi a carico dell'Azienda sostenuti a fronte dell'apertura di credito accesa presso CARISA in conseguenza dell'acquisto dall'A.S.L. 2 Savona di beni immobili tra cui, in particolare, il complesso denominato "Marino Piemontese" sito in Loano - € 366.296,26;
- **interessi su depositi cauzionali:** € 84,92;
- **a carico del fondo E.R.P.:** quota interessi maturata a fronte della sottoscrizione di mutuo per la realizzazione dell'intervento in Albenga, via Rusineo; si specifica che tale mutuo è stato estinto a giugno 2014 - € 485,22;
- **a carico del fondo E.R.P. per nuove acquisizioni ed interventi contratti con la CDP:** quota interessi maturata a fronte di mutui concessi dalla Cassa Depositi e Prestiti per la costruzione di alloggi di E.R.P. di cui alla legge 865/72, artt. 68 a) e 68 b); si sottolinea che tali mutui sono stati estinti a dicembre 2014 - € 186,43.

## E) 55.ONERI STRAORDINARI

### ONERI STRAORDINARI

- **Sopravvenienze passive:** oneri di competenza di precedenti esercizi non prevedibili in sede di chiusura tra cui si evidenziano accertamenti sull'Imposta Comunale Immobili anni 2010 e 2011 per un totale di € 1.083,00 - € 4.011,85;

## **IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO**

- **Conto n.° 552201 – IRES:** accantonamento IRES per l'anno 2014 - € 73.460,00;
- **Conto n.° 552202 – IRAP:** accantonamento IRAP per l'anno 2014 - € 61.858,47

## **UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO**

**PERDITA DELL'ESERCIZIO:** l'Azienda ha conseguito un reddito imponibile al netto dei costi indeducibili (utile fiscale) di € 534.252,00 sulla base del quale sono state calcolate IRES ed IRAP; quindi, il Bilancio Consuntivo 2014 di A.R.T.E. Savona pareggia con una perdita economica di € 195.221,59.

Savona, 30.07.2015

(f.to) Il Dirigente  
Avv. Sabrina PETRONI