



Sede Legale: Via Aglietto civ. 90, Savona (SV)
tel. 019/84101 - fax 019/8410210

☎ <http://www.artesv.it> - ✉ info@artesv.it ✉ posta@cert.artesv.it

Codice fiscale – Partita IVA 00190540096
REA SV - 117696

Nota integrativa al bilancio chiuso il 31/12/2019

PREMESSA

Il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni impartite dal D.Lgs. n.° 139/2015 attuativo della Direttiva U.E. n.° 34/2013, dal D.Lgs. n.° 118/2011, dal Codice Civile art. 2423 e seguenti, dalla Regione per gli Enti Strumentali in contabilità economica e, per quanto applicabili, dalle norme di settore e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale
- 2) Conto economico
- 3) Nota integrativa
- 4) Rendiconto finanziario in termini di cassa

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 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:

- il bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda, nonché il risultato economico di esercizio;
- non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione ed informativa allorquando la loro osservanza non avrebbe prodotto effetti rilevanti al fine di una rappresentazione veritiera e corretta della realtà economico-finanziaria dell'Ente;
- il conto consuntivo è stato predisposto in unità di Euro;
- la valutazione delle voci è stata effettuata in una prospettiva di continuazione dell'attività aziendale e secondo prudenza;
- la rilevazione e la presentazione delle voci hanno tenuto conto della sostanza dell'operazione o del contratto;

- sono stati indicati esclusivamente utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, indipendentemente dalla data di incasso o di pagamento e rischi e perdite di competenza anche se conosciuti dopo la chiusura;
- 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;
- 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.

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, Comune di Quiliano e Comune di Cengio 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 o 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 ai sensi della vigente normativa.

I fatti di rilievo eventualmente verificatisi successivamente alla chiusura dell'esercizio 2019 sono indicati nel prosieguo della presente nota integrativa.

Non esistono in bilancio disponibilità liquide e posizioni di credito o debito da esigere o estinguere in valuta estera, non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare ex art. 2427 cc e per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico di seguito illustrate è stato indicato anche l'importo relativo all'anno precedente per permettere il confronto così come stabilito dall'art. 2423 ter del Codice Civile.

L'Azienda non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che comportino rischi e benefici significativi per la valutazione della situazione patrimoniale, finanziaria e del risultato economico di esercizio.

Si precisa, ancora, che A.R.T.E. Savona non detiene strumenti finanziari derivati.

STATO PATRIMONIALE – 1.ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI **- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 438.337,40	€ 439.910,90	€ 1.573,50

Il conto “**software in licenza d’uso**” iscritto tra le Immobilizzazioni Immateriali in bilancio include il valore residuo (costo di acquisto al netto del relativo fondo ammortamento) dei programmi adottati dall’Azienda a supporto dell’attività quotidiana dei singoli uffici; in particolare, continuano a rivestire un ruolo fondamentale i seguenti moduli non ancora completamente ammortizzati:

- “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.

Infatti nel corso del tempo per detti programmi si è reso necessario lo sviluppo da parte delle software houses di aggiornamenti in conseguenza dei nuovi adempimenti normativi e/o per agevolare l’introduzione di innovazioni ai processi aziendali, volte al miglioramento dell’efficienza dell’Ente. Ad esempio, si è intervenuti su “InCasa” per modificare le procedure di acquisizione/gestione dei dati degli I.S.E.E. (per effetto del nuovo regime recentemente previsto per la dichiarazione sostitutiva unica), per facilitare l’elaborazione dei dati utili al calcolo dell’IMU, per gestire telematicamente i contratti di locazione e per allinearci alle nuove disposizioni SEPA.

Il conto comprende, inoltre, “Domus”, l’applicativo di nuova acquisizione dedicato all’amministrazione condominiale dei fabbricati misti a noi affidati quali, ad esempio, il complesso in area ex “Balbontin”, Savona che, per l’elevato numero e tipologia di unità abitative che lo compongono, non permette una tenuta puramente manuale della relativa contabilità.

Altri programmi come “InMora”, “InGest”, “Folium” ed “InConto”, invece - che a titolo semplificativo è stato integrato con le estensioni per la gestione di spesometro, reverse

charge, split payment, emissione delle fatture elettroniche – sono stati completamente ammortizzati, tuttavia continuano ad essere impiegati dall’Ente in attesa di essere sostituiti dal nuovo software modulare, sviluppato per il tramite di Regione Liguria in collaborazione con le A.R.T.E. liguri e con Liguria Digitale spa ed atteso per l’esercizio 2020.

L’immobilizzazione immateriale “**licenze software**” comprende l’applicativo “Autodesk” per la progettazione CAD da parte del settore tecnico e le licenze relative ai sistemi operativi, nonché gli altri programmi necessari al funzionamento dei pc di nuova acquisizione per obsolescenza e/o rottura di parte delle macchine precedentemente in uso.

Anche all’interno di questa tipologia di beni andiamo a ritrovare applicativi totalmente ammortizzati, ma non dismessi quali “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...) ed il sito internet aziendale.

Di norma l’ammortamento del corrispondente costo di acquisto dei cespiti - 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.

Al 31/12/2019 le immobilizzazioni immateriali di cui sopra (sempre al netto dei fondi di ammortamento) presentano un valore complessivo stimato sulla base della loro “vita utile residua” pari ad € 7.350,00.

Inoltre, la voce Immobilizzazioni Immateriali comprende anche la “**manutenzione straordinaria su beni di proprietà di terzi**” (€ 432.560,90), realizzata negli esercizi passati nell’ambito dei programmi straordinari per la ristrutturazione degli alloggi sfitti ex L. n.° 159/2007, ex D.G.R. n.° 1320/2010 ovvero il cosiddetto “Piano Casa” ed ex D.G.R. n.° 1507/2012 riservato a genitori separati ed anziani ultrasessantacinquenni. La scelta operata di collocare ad immobilizzazione immateriale l’incremento di valore dei fabbricati comunali deriva dal fatto che trattasi di migliorie non suscettibili di utilizzazione disgiunta ed autonoma. Nel corso del 2019, inoltre, non si sono rilevati ulteriori costi sostenuti a favore degli immobili di proprietà dei Comuni.

- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 150.598.008,62	€ 151.542.872,46	€ 944.863,84

Le immobilizzazioni materiali di norma consistono soprattutto in attrezzatura varia e minuta quale, ad esempio, autovetture, computer, macchine per l’ufficio, mobili, dispositivi tecnici, ponteggi da cantiere e sono iscritte al costo storico di acquisto. In particolare, nel corso dell’esercizio le nuove forniture hanno riguardato sedie ergonomiche, postazioni pc ed una utilitaria in sostituzione di due autovetture rottamate; si ricorda, inoltre, che nel corso del precedente anno sono state acquisite le centrali termiche un tempo di proprietà della società partecipata A.R.T.E. SI, ad oggi in liquidazione, ai fini di una loro gestione diretta da parte dell’Ente.

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 elettroniche, d'ufficio (computer) e diverse, del 12% per i mobili d'ufficio, del 15% per gli arredi, i ponteggi e gli altri beni e del 25% per le automobili.

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 fondo ammortamento al 31.12.2019 è pari ad € 55.845,74.

La voce include, inoltre, “**terreni**” per un valore di € 1.384,33 e “**fabbricati**” in proprietà o in diritto di superficie per € 152.883.139,42 destinati alla locazione in ambito E.R.P. oppure a canone moderato ed il cui valore subisce annualmente variazioni in aumento in conseguenza, di norma, 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.

Si rammenta che nel corso dell'esercizio 2018, precisamente in data 28/12/2018, l'Azienda ha concluso l'iter di acquisto del complesso immobiliare “Balbontin” (per € 29.150.548,00), di cui ampiamente trattato nelle precedenti note integrative, nonché nel relativo piano di acquisto da ultimo approvato dalla Regione Liguria con note prot. n.° PG/2018/349283 del 19/12/2018 e n.° PG/2018/351831 del 21/12/2018.

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, recupero/risanamento, nuova costruzione) 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 o in diritto di superficie” 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 2019, oggetto di capitalizzazione sulla base di quanto indicato dall'OIC, attiene ai seguenti lavori:

- a) *programma di riqualificazione energetica del fabbricato sito in Millesimo, Via Moneta civv. 20-26 nell'ambito dei fondi FESR: € 478.493,92;*
- b) *programma di riqualificazione energetica del fabbricato sito in Quiliano, Via Bertolotto civv. 4-5 nell'ambito dei fondi FESR: € 378.574,99;*
- c) *intervento di manutenzione straordinaria in Albenga, Via Fiume-Via Trieste civ. 20 di cui al “Piano Renzi” ex L. n.° 80/2014 – linea “B”: € 3.900,00;*
- d) *intervento di manutenzione straordinaria in Vado Ligure, Via Piave civ. 252 di cui al “Piano Renzi” ex L. n.° 80/2014 – linea “B”: € 1.354,77,*

per un totale di € 862.323,68 totalmente imputati a “stabili in proprietà superficaria”.

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, abbiamo ritenuto di non poter capitalizzare alcuna somma nel corso dell'anno 2019 in quanto gli interventi oggetto di spesa non appaiono in linea con quanto stabilito dal principio contabile n.° 16. Per cui i costi sostenuti dall'Azienda per attività manutentiva a favore di detti fabbricati sono stati imputati interamente al conto 52.7.20205 – "quote manutenzione per alloggi in condominio".

Da ultimo, 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 € 3.151.915,07. Nel dettaglio l'unico incremento dell'anno risulta essere:

- a) *intervento recupero ex centrale ENEL in loc. Lavagnola, Savona con realizzazione di n.° 88 alloggi di E.R.P.: € 7.167,90.*

- IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 179.671,90	€ 177.041,93	- € 2.629,97

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 I.R.E. spa (ex A.R.R.E.D. spa):* la società, grazie alle competenze trasferite con la fusione di A.R.R.E.D. spa, A.R.E. Liguria spa ed Infrastrutture Liguria srl realizzata in I.R.E. spa nel 2014, rappresenta un soggetto con elevata professionalità nei settori dell'ingegneria, dell'architettura, dell'energia e degli appalti pubblici e può lavorare a servizio dei propri soci con un approccio qualificato e interdisciplinare, ivi compresi gli aspetti economico-finanziari e gestionali delle iniziative seguite.

Si ricorda che, in conseguenza di detta fusione, il valore della partecipazione di A.R.T.E. Savona in A.R.R.E.D. spa ha subito una svalutazione che, unitamente ai due successivi aumenti di capitale sociale, ha condotto ad una percentuale di partecipazione pari allo 0,67977% (rappresentando I.R.E. spa una società in house della Regione Liguria attraverso F.I.L.S.E. s.p.a., detta partecipazione è oggetto dello schema di riepilogo delle operazioni infragruppo tra la nostra Azienda e gli Enti, Aziende e società compresi nel bilancio consolidato della Regione Liguria precedentemente inviato al nostro Ente controllante e cui si rimanda per ulteriori dettagli) - € 10.378,00;

- *partecipazione nella società Liguria Digitale spa:* la società opera per rendere il

sistema della Pubblica Amministrazione ligure più moderno, creando infrastrutture comuni e svolgendo attività di consulenza e di committenza a favore dei propri soci (anche questa partecipazione è oggetto dello schema di riepilogo delle operazioni infragruppo tra la nostra Azienda e gli Enti, Aziende e società compresi nel bilancio consolidato della Regione Liguria precedentemente inviato al nostro Ente controllante e cui si rimanda per ulteriori dettagli) - € 263,93 corrispondente a n.° 1 azione;

- *partecipazione al “Consorzio Energia Liguria”*: il consorzio, gestito per il tramite di I.R.E. spa, ha per oggetto l’acquisto di energia elettrica e gas o, comunque, di servizi energetici necessari a soddisfare il fabbisogno dei propri consorziati senza alcuna finalità di lucro - € 2.400,00 (3,2% del capitale sociale);
- *partecipazione al 100% del capitale nella società ARTE SI SRL*: € 164.000,00 - tale società ha chiuso il bilancio di esercizio 2019 con una perdita dopo le imposte di € 27.517,00 capitale sociale di € 100.000,00 e patrimonio netto di € 160.483,00.

Si ricorda che la società in oggetto era stata costituita nel 2004 al fine di potenziare e migliorare l’attività istituzionale di A.R.T.E. Savona di gestione del patrimonio pubblico attraverso la progettazione, fornitura e conduzione degli impianti di riscaldamento. Tuttavia, nel tempo sono cambiate le tecnologie e, quindi, il modo di operare in quest’ambito, per cui ad oggi l’attività di supervisione della gestione degli impianti termici di proprietà del nostro Ente svolta da ARTE SI tramite il proprio personale dipendente non risulta essere così consistente da giustificare il mantenimento. Considerato che la vigente normativa in tema di imprese partecipate da Enti pubblici impone la razionalizzazione della spesa e vieta la costituzione o la detenzione di quote in società non strettamente necessarie per il perseguimento delle proprie finalità, che ARTE SI presentava importanti costi fissi di gestione e che, sulla base del contratto di servizio in essere, l’attività amministrativa di detta impresa era svolta dalla controllante attraverso i propri dipendenti, è stato ritenuto auspicabile addivenire allo scioglimento della partecipata con la relativa messa in liquidazione deliberata poi in sede di Assemblea Straordinaria garantendo al contempo continuità al servizio attraverso la sua internalizzazione da parte di A.R.T.E. Savona. Quindi, nel corso del Consiglio di Amministrazione tenutosi in data 30.05.2017 il socio unico ha manifestato la propria intenzione di avviare lo scioglimento di ARTE SI dando inizio alle attività propedeutiche quali la nomina del liquidatore. Con Decreto A.U. n.° 233 del 04.07.2017, a seguito di procedura ad evidenza pubblica, è stato individuato il liquidatore ed in data 17.07.2017, in ottemperanza al Decreto A.U. n.° 238 dell’11.08.2017, è stata convocata un’assemblea straordinaria presso studio notarile e deliberato lo scioglimento innanzi tempo della società, nonché il conferimento dell’incarico al liquidatore sopraccitato. Al momento l’iter di chiusura sta proseguendo nel suo percorso: in data 10.07.2018 è stato regolarmente approvato il primo bilancio di liquidazione e nel mese di luglio 2020 è stato approvato anche il consuntivo 2019. La perdita subita nel corso dell’esercizio 2019 deriva, quindi, dalla totale cessazione dell’attività produttiva.

Al fine di una corretta e completa informazione che la nota integrativa deve garantire, si segnala che ARTE SI ed il suo socio unico A.R.T.E. Savona sono entrambe coinvolte nella causa R.G. n.° 2713/2016 instaurata nanti il Tribunale di Savona dall’impresa aggiudicataria dei lavori di riqualificazione energetica, funzionale ed ambientale di edifici, aree residuali e sistema del verde di vicinato nel quartiere di Piazzale Moroni in Savona. In particolare, detta impresa ha eccepito ritardi e difficoltà esecutive conseguenti a carenze progettuali. A.R.T.E. Savona, da parte sua ha contestato integralmente quanto sopra, adducendo l’infondatezza e l’inammissibilità di dette eccezioni, in quanto le ulteriori lavorazioni derivano da circostanze sopravvenute

imprevedibili, non imputabili al nostro Ente e finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità senza che queste, comunque, vadano a comportare modifiche sostanziali dell'intervento originario (come previsto dall'art. 132, lettera b), D. Lgs. n.° 163/2006 e dall'art. 161 del Regolamento D.P.R. n.° 207/2020). Inoltre, la riserva più gravosa dal punto di vista economico-finanziario, oltre ad essere stata quantificata tardivamente ed in modo irrituale, già dall'inizio si è mostrata carente di una precisa indicazione delle ragioni sulle quali essa si fondava. Infatti, la CTU in seguito depositata ha respinto tale riserva ammontante ad € 1.910.128,39 ritenendo invece esigibile la somma di € 95.890,03 che peraltro sarà oggetto di contestazione con forti motivazioni giuridiche da parte dei legali incaricati dall'Ente. Per cui sulla base delle sopraccitate motivazioni, tenuto conto, comunque, dell'alea che ogni giudizio comporta, previo confronto con i legali incaricati, allo stato nell'attuale giudizio e tenuto conto della ragioni giuridiche a base delle contestazioni, si è ritenuto di non procedere ad alcun accantonamento prudenziale.

ARTE SI, dal canto suo, era stata chiamata in causa in quanto incaricata da A.R.T.E. Savona della redazione del progetto esecutivo dell'opera, la quale, a sua volta, aveva però conferito l'esecuzione dell'incarico al socio di allora GESI srl; anche la difesa della società partecipata ha richiesto al Giudice di pronunciarsi sull'inammissibilità delle riserve.

Per cui, poiché allo stato attuale ARTE SI appare ben "patrimonializzata" ovvero in grado di far fronte agli impegni assunti (con riferimento all'attività ordinaria) con gli assets ovvero il capitale e le liquidità a disposizione, si ritiene che debba essere mantenuto il valore iscritto a bilancio in relazione alla partecipazione al 100% del capitale ed ai crediti vantati da A.R.T.E. Savona nei suoi confronti, senza dover procedere ad alcuna svalutazione.

- partecipazione al 100% del capitale nella società PROGETTO PONENTE SRL: € 0,00 - tale società ha chiuso il bilancio di esercizio 2019 con una perdita dopo le imposte di € 67.283,84, capitale sociale di € 200.000,00 e patrimonio netto di -€ 3.944.208,10.

Nel richiamare le precedenti note integrative - che delineano un quadro completo delle vicende che hanno interessato l'Azienda e la propria partecipata - nonché la formalizzazione nel novembre 2017 da parte di A.R.T.E. Savona a Progetto Ponente srl, attraverso il suo liquidatore, della propria disponibilità all'acquisto del complesso immobiliare "ex Balbontin", si ricorda che è stato definito un percorso condiviso di liquidazione delle posizioni passive ancora in essere con i creditori della società che ha condotto in data 28/12/2018 alla sottoscrizione del rogito notarile di compravendita da parte dell'Ente, tuttavia, solo a seguito di un ulteriore aggiornamento del piano di ammortamento precedentemente sviluppato (e delle relative asseverazioni ed approvazioni regionali di cui alle note prot. n.° PG/2018/349283 del 19/12/2018 e n.° PG/2018/351831 del 21/12/2018) in conseguenza 1) dello slittamento temporale, 2) della riduzione della somma richiesta a titolo di mutuo ipotecario integrativo, 3) dell'ulteriore riduzione dell'importo di cui all'accollo liberatorio, 4) del riallocaimento del piano su di un arco temporale di 30 anni come richiesto da Banca CA.RI.GE. al fine di un allineamento con le tempistiche di norma previste dall'istituto concedente, 5) della revisione delle spese di gestione degli immobili in relazione ad IMU e TASI e 6) della sopraggiunta vendita di un alloggio facente parte del complesso immobiliare in oggetto.

Si rammenta ancora che in tale contesto Banca CA.RI.GE., oltre ad aver autorizzato l'accollo liberatorio in capo ad A.R.T.E. Savona dei n.° 2 mutui sottoscritti a suo tempo dalla Progetto Ponente s.r.l. con totale stralcio degli interessi

maturati/maturandi, ha concordato anche la totale liberazione di tutte le garanzie prestate dall'Azienda in favore della partecipata anche se ultronee rispetto ai mutui accollati.

Al momento l'attività di liquidazione sta proseguendo secondo l'iter prestabilito.

Tra le immobilizzazioni finanziarie non figurano più le **rateizzazioni** ("cessionari di alloggi per debito residuo") derivanti da precedenti cessioni di immobili, per le quali era stato concordato un pagamento dilazionato al fine di agevolare la vendita di alloggi E.R.P., in quanto esaurite nel corso del 2019.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 20.739.428,29	€ 19.732.596,60	-€ 1.006.831,69

- RIMANENZE

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 4.472.914,85	€ 4.477.640,99	€ 4.726,14

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 31/12/2019, il cui valore totale è pari ad € 4.477.640,99, sono così composte:

1. *rimanenze finali materiale di consumo (cancelleria - toner e cartucce - carta):* € 4.475,70;
2. *rimanenze finali interventi costruttivi da destinare alla vendita:*
 - Albenga – Loc. San Fedele: € 2.240.077,40;
 - Loano – Loc. Gazzi: € 95.187,61;
 - Villanova d'Albenga - Loc. Lerrone: € 1.799.825,85;
 - 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 € 4.473.165,29.

Le variazioni subite nel corso dell'esercizio dalle rimanenze relative alle immobilizzazioni destinate alla vendita ammontano ad € 3.534,06 e si riferiscono all'intervento di costruzione di n.° 33 alloggi in loc. San Fedele, Albenga.

- CREDITI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 12.741.507,58	€ 12.545.685,11	-€ 195.822,47

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/nazionale, tutti i crediti sotto elencati (ed i correlati ricavi) si riferiscono a tale area geografica.

Inoltre, salvo diversa indicazione, i crediti si intendono con durata residua inferiore ai 5 anni. Per quanto attiene al principio contabile OIC n.° 15 e, nello specifico, al costo ammortizzato quale criterio di valutazione, si specifica che l'Azienda ha ritenuto di non doverlo applicare poiché:

- le modificazioni previste dall'art. 2426, c.1, n.° 8 del Codice Civile possono non essere osservate per le componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio e, quindi, è facoltà dell'Azienda utilizzare il costo ammortizzato esclusivamente per i crediti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016;
- per i crediti di durata inferiore ai 12 mesi oppure nel caso di crediti con scadenza superiore ai 12 mesi ma con costi di transazione, commissioni o comunque differenze tra valore iniziale e valore a scadenza di scarso rilievo, gli effetti in bilancio appaiono irrilevanti ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta (principio rilevanza ex art. 2423 del Codice Civile);
- il principio di cui all'art. 2423 bis, 1bis) del Codice Civile prevede che la rilevazione e la rappresentazione delle voci in bilancio sia effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Infatti, i crediti vantati da A.R.T.E. Savona sono per la maggior parte sorti in data antecedente il 01.01.2016 e/o presentano durata inferiore all'anno solare; inoltre, l'Ente non addebita costi di transazione, ma semmai può richiedere all'utenza il rimborso delle spese sostenute, ad esempio, per il recupero delle somme dovute nell'ambito del procedimento previsto dalla L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. in materia di morosità e, comunque, dette somme di norma risultano di entità esigua rispetto all'ammontare complessivo del credito.

Inoltre, se osserviamo la sostanza dell'operazione dobbiamo rilevare, innanzitutto, la natura e la finalità istituzionale dell'Ente quale attuatore e gestore dell'E.R.P. e non quale operatore privato che agisce in un mercato di libera concorrenza con regole parzialmente diverse e per il quale, quindi, può avere giustificazione l'applicazione di un criterio mutuato dai principi contabili internazionali IAS la cui finalità non è quella di presentare agli stake holders un bilancio prudenziale basato su costi e ricavi certi, ma bensì un documento che evidenzi il potenziale delle aziende, la loro performance e la loro capacità di produrre reddito nel tempo. Quindi, riteniamo che per la natura della maggior parte dei crediti vantati dalle A.R.T.E., non abbia alcun fondamento attualizzare ad tasso di interesse di mercato - laddove esso non sia contemplato o quello previsto sia sensibilmente inferiore - attraverso cui identificare il "fair value" quando dette Aziende agiscono nel rispetto della L.R. n.°

10/2004 e s.m.i. (che prevede l'applicazione del tasso legale sulle dilazioni di pagamento), nonché in un regime legale di determinazione del canone, senza alcun margine di discrezionale nel calcolo degli affitti. Per cui risulta altamente inverosimile utilizzare il criterio del costo ammortizzato, ad esempio, per la valutazione dei crediti verso gli utenti, dei crediti verso gli enti istituzionali per i finanziamenti degli interventi costruttivi o per l'esercizio degli Uffici Casa o, ancora, dei crediti verso i condomini. Semmai in futuro, se ne ricorreranno i presupposti, il costo ammortizzato potrà essere applicato ai pochi crediti strettamente commerciali presenti in bilancio.

- **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 € 3.277.777,55; a fronte, per sostenere l'eventuale stralcio di crediti ritenuti definitivamente inesigibili, è stato acceso nel passivo patrimoniale un "fondo svalutazioni crediti" che al 31.12.2019 ammonta ad € 762.569,66. Si evidenzia che in detto conto confluiscono tutte le bollette di affitto non ancora corrisposte da parte degli assegnatari per cui l'importo da esso rappresentato non corrisponde alla nozione di morosità contemplato dalla L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. per la quale l'ingiunzione al pagamento di quanto dovuto decorre a partire dalla terza mensilità scoperta;
- **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, ma poi sviluppati nel dettaglio e supervisionati a livello locale; in particolare, trattasi del recupero/risanamento dell'area ex centrale Enel in loc. Lavagnola, Savona volto alla realizzazione di n.° 88 alloggi da destinare alla locazione ovvero di un intervento di edilizia sovvenzionata i cui finanziamenti sono erogati all'Ente beneficiario in modo diretto da parte dello Stato, senza, quindi, transitare per le casse regionali - € 2.065.827,60;
- **crediti verso condominio via Chiavella civ. 7 in Savona** in relazione al programma Contratti di Quartiere II: € 9.500,00;
- **crediti per finanziamenti regionali:** ammontano ad un totale di € 685.247,32 e riguardano i finanziamenti che l'Azienda deve ancora incassare dalla Regione Liguria a stato di avanzamento per:
 - l'intervento di manutenzione straordinaria in Vado Ligure, Via Piave civ. 252 di cui al "Piano Renzi" ex L. n.° 80/2014 – linea "B" - € 108.204,48
 - il programma straordinario per la ristrutturazione di alloggi "GESEP" – genitori separati ed ultrasessantacinquenni ex D.G.R. n.° 1507/2012 - € 243.789,84;
 - il programma straordinario di recupero degli alloggi sfitti a patrimonio ex D.L. n.° 159/2007 ("Tesoretto") - € 276.600,00;
 - il fondo "morosità incolpevole" riconosciuto per l'anno 2019 con D.G.R. n.° 1208/2019 - € 56.653,00.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 precedente esercizio 2016 ex art. 11, D.Lgs. n.° 118/2011 ed inviata in via definitiva al nostro Ente controllante con nota prot. n.° 3764 del 16.04.2020 cui si rimanda per ulteriori dettagli.

- **crediti verso l'Erario (per acconti) di cui:**

- crediti per IRES: € 182.146,00;
 - crediti per IRAP: € 50.728,94;
 - crediti diversi verso l'erario: € 8.420,78;
- per un totale di € 241.295,72;
- **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 da parte di alcuni proprietari - € 17.387,40;
 - **crediti verso sfrattati per anticipo morosità:** il conto registra anticipi versati a copertura delle spese condominiali arretrate in capo ad assegnatari di E.R.P. che hanno subito una procedura di sfratto o che sono deceduti e per le quali l'amministratore del fabbricato ha sollecitato ad A.R.T.E. Savona il pagamento in quanto Ente proprietario dell'immobile precedentemente occupato. Si sottolinea che dette pratiche di anticipo morosità di norma sono inoltrate al Servizio Legale dell'Azienda per il recupero delle somme erogate - € 28.186,65;
 - **crediti verso CARIGE Vitanuova (ora Amissima assicurazioni):** derivanti dal conferimento di parte del TFR dei dipendenti ad un fondo vincolato e produttivo di interessi; durante l'esercizio 2019 detto fondo è variato, oltre che per gli interessi attivi riconosciuti per l'anno, anche per il versamento ad A.R.T.E. Savona della quota maturata da n.° 1 dipendente dimissionaria. Salvo diversa futura determinazione da parte dell'Azienda, detto "accantonamento" è destinato ad essere mantenuto nel lungo periodo e, quindi, ragionevolmente per un arco temporale che supera i cinque anni - € 304.030,68;
 - **crediti diversi:** trattasi di crediti di natura "residuale" che non possono essere ricondotti agli altri conti di bilancio. A titolo esemplificativo, tra le voci più rilevanti figurano a) € 175,64 a titolo di interessi attivi sul c/c di cassa da liquidarsi a gennaio 2020, b) € 2.334,27 per imposta di registro sostenuta nel 2019 da addebitare all'utenza nel 2020, c) € 3.711,94 per il futuro acquisto di un posto auto - € 8.627,50;
 - **IVA a credito:** € 0,00;
 - **crediti per servizi a rimborso** ripartiti nel seguente modo:
 - € 990.478,55 - servizi a rimborso da parte degli utenti di alloggi in proprietà e/o gestiti dall'Azienda per i quali viene fatturato/bollettato mensilmente un acconto soggetto a conguaglio (a debito/credito) nel momento in cui viene chiusa la rendicontazione annuale;
 - € 2.728,42 - servizi a rimborso condominio Via Nuova Cantalupo civv. 6-8 in Varazze;
 - € 14.546,16 - servizi a rimborso condominio Via Ajdovscina civ. 8 in Quiliano;
 - € 31.554,83 - servizi a rimborso condominio Via Fontanassa civ. 17 in Savona;
 - € 17.290,67 - servizi a rimborso condominio Via Fontanassa civ. 15 in Savona;
 - € 9.164,04 - servizi a rimborso condominio Via Fontanassa civ. 13 in Savona;
 - € 4.090,00 - servizi a rimborso condominio Via Comotto civ. 6 in Savona;
 - € 7.677,26 - servizi a rimborso condominio Via Comotto civ. 4 in Savona;
 - € 7.166,74 - servizi a rimborso condominio Via Comotto civ. 2 in Savona;
 - € 2.210,46 - servizi a rimborso condominio Via Giuria civ. 3 in Savona;
 - € 75.497,22 - servizi a rimborso super-condominio Via Comotto e Via Fontanassa in Savona,
 per un totale di € 1.162.404,35.

Si sottolinea che i crediti vantati nei confronti di fabbricati specifici sono stati maturati

nelle more della costituzione formale del condominio in conseguenza delle attività di vendita di alloggi che hanno condotto ad una proprietà mista; non appena sarà acceso il relativo conto corrente bancario e/o si sarà dato inizio ad una loro gestione autonoma, detti condomini provvederanno al rimborso di quanto dovuto;

- **crediti verso altri clienti:** ammontano ad un totale di € 1.060.764,79 ed i principali risultano essere verso:
 1. Comune di Albenga per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa: € 14.254,61;
 2. Comune di Savona a titolo di rimborso per ripristino a seguito di un'infiltrazione d'acqua: € 11.074,74;
 3. 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;
 4. Comune di Ceriale per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa: € 4.660,00;
 5. Comune di Quiliano per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa: € 8.741,73;
 6. Comune di Albisola Superiore per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa: € 9.300,00;
 7. Progetto Ponente srl per l'attività di direzione e coordinamento prestata a suo favore da A.R.T.E. Savona attraverso il proprio personale dipendente; nel corso dell'esercizio 2017 per detti crediti è stato approntato un fondo svalutazione dedicato di cui al conto 34.1.3 sulla base del grado di soddisfazione del creditore indicato dal liquidatore della partecipata in sede di consuntivo 2016 che, peraltro, si è mantenuto pressoché costante anche per i seguenti esercizi e, quindi, non è stato necessario provvedere ad ulteriori accantonamenti per maggiori perdite presunte: € 543.689,60;
 8. Ex assegnatari a titolo di compensi e rimborsi spese come da sentenze: € 40.827,99.

- **crediti verso clienti-conto fatture da emettere:** il saldo al 31/12/2019 è pari ad € 425.789,95 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 2014-2019; si ricorda che anche per questi crediti in sede di chiusura 2016 è stato predisposto un apposito fondo svalutazione di cui al conto 34.1.3 (si veda il precedente commento al conto "crediti verso altri clienti" - punto 8) – € 210.464,48;
 2. fatture da emettere ad ARTE SI srl per l'attività di direzione e coordinamento prestata a suo favore da A.R.T.E. Savona nell'esercizio 2019 - € 3.000,00;
 3. fatture da emettere per l'attività di amministrazione condominiale svolta a favore dei fabbricati misti di via Nuova Cantalupo civv. 6-8 in Varazze nel periodo 2015-2019: € 1.064,40;
 4. fatture da emettere per l'attività di amministrazione condominiale svolta a favore del complesso immobiliare misto in area ex Balbontin-C.so Ricci, Savona nel periodo 2015-2019: € 27.662,00;
 5. fatture da emettere per l'attività di amministrazione condominiale svolta a favore del fabbricato misto sito in Quiliano, via Ajdovscina civ. 8 nel periodo 2017-2019: € 1.500,00;
 6. fatture da emettere per l'attività di amministrazione condominiale svolta a

- favore del fabbricato misto sito in Savona, via Maciocio civv. 7-9-11 nel corso dell'esercizio 2018: € 150,00;
7. fatture da emettere per l'attività di amministrazione condominiale svolta nei confronti dei condomini gestiti internamente non misti nell'anno 2018 e 2019 : € 135.337,50;
 8. fatture da emettere al Comune di Savona per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa nell'anno 2019: € 35.860,66;
 9. fatture da emettere al Comune di Albisola Superiore per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa nell'anno 2019: € 9.300,00;
 10. fatture da emettere al Comune di Vado Ligure per l'esercizio delle funzioni relative all'Ufficio Casa nell'anno 2019: € 1.395,06;

- crediti verso altri Enti Territoriali:

- crediti verso il Comune di Albenga: a titolo di finanziamento per l'intervento di nuova costruzione di n.° 33 alloggi in Albenga, località San Fedele - € 429.786,60;
 - crediti residui 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 € 3.258.845,60.

- DISPONIBILITA' LIQUIDE

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 3.525.005,86	€ 2.709.270,50	- € 815.735,36

Le disponibilità liquide, sono valutate al valore nominale.

I saldi dei conti correnti sono i seguenti:

- 1) conto corrente servizio di cassa c/o CA.RI.GE. n.° 1048990: si sottolinea che esiste una differenza tra il saldo registrato in contabilità generale e l'estratto conto corrente, poiché le competenze relative al IV trimestre 2019 sono state addebitate con successivo provvisorio nel 2020: € 1.059.258,78;
 - 2) conto corrente fondi CER c/o CA.RI.GE. n.° 1049080: € 321.263,60;
 - 3) conto corrente TFR c/o CA.RI.GE. n.° 1049180: € 174.945,79;
 - 4) conto corrente pagamento F23 e F24 on line c/o CA.RI.GE. n.° 1063480: - € 26,79;
 - 5) conto corrente Posta "Easy Basic": € 3.926,67;
 - 6) conto corrente affitti acceso c/o CA.RI.GE. n.° 1049280: - € 2.891,24;
 - 7) conto corrente affitti acceso c/o Poste Italiane spa n.° 1019895190: € 60.539,66;
 - 8) carta di credito ricaricabile CA.RI.GE.: € 262,60;
 - 9) conto corrente CA.RI.GE. n.° 1232680 in appoggio al mutuo di acquisto del complesso "Balbontin": € 1.091.256,62;
 - 10) giacenze economato al 31/12/2018 (17.3.1 – Cassa Interna): € 734,81,
- per un totale di € 2.709.270,50.

D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 4.741,03	€ 102.555,03	€ 97.814,00

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 CA.RI.GE. Vitanuova di competenza dell'esercizio 2019 - € 2.534,00;

- **risconti attivi:** riguardano costi da rinviare ai successivi esercizi principalmente per ticket buoni pasto, PEC, assicurazioni e bolli auto, abbonamenti diversi, servizi di consulenza/assistenza, "castelletti" per servizi "Lextel" e "Sister" e per i costi di transazione correlati alla concessione del mutuo ipotecario per l'acquisto del complesso "Balbontin" (si veda a proposito il conto n.° 36.4.20 - "Mutui a carico dell'Azienda per nuove acquisizioni...") - € 100.021,03, per un totale di € 102.555,03.

STATO PATRIMONIALE – 2.PATRIMONIO NETTO – 3.PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 118.995.732,40	€ 117.123.461,49	-€ 1.872.270,91

FONDO DI DOTAZIONE

- **Dotazioni:** € 9.317.218,74;
- **donazioni:** € 3.111.575,34

per un totale di € 12.428.794,08 invariato rispetto al precedente esercizio.

RISERVE DI RIVALUTAZIONE

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

FONDO DI RISERVA

- **Fondo di riserva ordinario:** l'Azienda non dispone di alcun fondo di riserva poiché tutti gli utili, unitamente a quelli conseguiti con l'esercizio 2018, sono stati utilizzati per coprire, anche se in modo parziale, la perdita conseguita nel 2015 in conseguenza della svalutazione delle partecipazioni detenute in capo alla Progetto Ponente srl - € 0,00.

ALTRE RISERVE

- **Finanziamenti in c/capitale dello Stato:** il conto è variato in aumento per la

contabilizzazione dei finanziamenti riconosciuti per l'esercizio 2019 relativi a:

- programma di riqualificazione energetica dei fabbricati siti in Millesimo, Via Moneta civv. 20-26 ed in Quiliano, Via Bertolotto Civv. 4-5 nell'ambito dei fondi FESR - € 213.126,96;
 - intervento di manutenzione straordinaria in Vado Ligure, Via Piave civ. 252 di cui al "Piano Renzi" ex L. n.° 80/2014 – linea "B": € 108.204,48;
 - intervento di manutenzione straordinaria in Vado Ligure, Via Pertinace civ. 6 di cui al "Piano Renzi" ex L. n.° 80/2014 – linea "B": € 59.851,06;
 - intervento di ristrutturazione alloggi di cui al "Piano Renzi" ex L. n.° 80/2014 – linea "A": € 29.975,35;
 - interventi straordinari per ristrutturazione alloggi di cui al Fondo Strategico Regionale anno 2019: € 270.000,00;
 - intervento di riqualificazione nell'ambito del CdQ II – Contratti di Quartiere II in Savona - € 65.240,21,
- per un totale di € 746.398,06.

Si ricorda che a partire dal 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 detti finanziamenti (ed i relativi crediti) sono imputati a bilancio sulla base dello stato di avanzamento del cantiere e non più per intero sulla base della relativa delibera di riparto dei contributi. Questa scelta conduce, infatti, ad un allineamento con la contabilità regionale e, quindi, una più agevole riconciliazione dei crediti/debiti reciproci con l'ente controllante - € 103.317.323,15;

- **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 nei prospetti di calcolo allegati C) e D) al presente bilancio; si specifica che in tale conto si registrano gli utilizzi che hanno finanziato interventi capitalizzati e che, quindi, trovano la propria contropartita nell'attivo dello Stato Patrimoniale alla voce "Stabili di proprietà". In caso, invece, di lavorazioni non capitalizzabili, l'impiego degli accantonamenti "E.R.P." assume la natura di contributo in c/esercizio, determinando, quindi, la rilevazione di un ricavo a conto economico - € 3.828.304,65.

UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO

- **perdita d'esercizio anni precedenti:** essendo stata parzialmente coperta utilizzando gli utili in precedenza accantonati al "fondo di riserva ordinario" – 24.1.1, nonché gli utili conseguiti nel corso del 2016, 2017 e 2018 (come disposto dalla D.G.R. n.° 879/2019 di approvazione del bilancio), la perdita inerente l'esercizio 2015 è stata ridotta ad € 351.509,28.

Si provvede nel prosieguo ad indicare analiticamente le voci di patrimonio netto, con specificazione in apposito prospetto della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi come indicato dall'art. 2427 cc, punto 7 bis:

ORIGINE E NATURA DEL PATRIMONIO NETTO	IMPORTO	POSSIBILITA' DI UTILIZZAZIONE (1)	QUOTA DISPONIBILE	RIEPILOGO DELLE UTILIZZAZIONI NEI TRE ESERCIZI PRECEDENTI 2016-2018	
				PER COPERTURA PERDITE	PER ALTRE RAGIONI
CAPITALE					
- Fondo di dotazione	€ 9.317.218,74	NO	-	-	-
- Donazioni	€ 3.111.575,34	NO	-	-	-
RISERVE DI CAPITALE					
- Fondo di rivalutazione monetaria L. n.° 22/83	€ 693.444,72	B	€ 693.444,72	-	-
- Finanziamenti in c/capitale dello Stato	€ 103.317.323,15	NO	-	-	-
- Finanziamenti in c/capitale dello Stato per utilizzo fondi derivanti dalle vendite di patrimonio	€ 3.828.304,65	NO	-	-	-
RISERVE DI UTILI					
- Fondo di riserva ordinario	-	B	-	€ 246.361,39	-
- Perdite portate a nuovo	- € 351.509,28	-	-	-	-

- (1) A: per aumento di capitale
 B: per copertura perdite
 C: per distribuzione ai soci

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 1.160.647,72	€ 1.355.886,98	€ 195.239,26

ALTRI FONDI

- **Fondo svalutazione crediti:** precedentemente istituito per la copertura dei crediti v/ utenti che negli esercizi futuri verranno dichiarati definitivamente inesigibili, si ritiene che ad oggi possa essere ritenuto congruo e sufficiente a coprire detto rischio - € 762.569,66;
- **Fondo svalutazione crediti v/partecipate:** poiché, come noto, la Progetto Ponente srl si trova in stato di liquidazione e l'Azienda vanta nei suoi confronti crediti commerciali di cui ai conti "15.8 – Crediti v/altri clienti" e "15.10.1 – Crediti per fatture da emettere" derivanti dai contratti di servizio precedentemente sottoscritti ovvero crediti non privilegiati ma bensì chirografari, in sede di chiusura di bilancio 2016 si è ritenuto opportuno procedere con un accantonamento ad un fondo rischi dedicato calcolato sulla base della percentuale di soddisfazione dei crediti che il liquidatore

della partecipata, Dott. Silvio Auxilia, ha indicato nella sua relazione allegata al consuntivo 2016 come compresa tra il 42,4% ed il 45,7%; detta percentuale è stata poi nuovamente verificata ed al 31/12/2019 si attesta intorno al 46,69%, per cui non si rende necessario procedere con ulteriori accantonamenti.

Al contrario, come già sottolineato, i crediti vantati nei confronti di ARTE SI srl, anch'essa in liquidazione, di cui al conto "15.8 – Crediti v/altri clienti" e peraltro esigui non sono oggetto di svalutazione per le motivazioni di cui al conto "Immobilizzazioni Finanziarie - Partecipazioni su imprese controllate" - € 392.457,00;

- **Fondo rischi causa ARTE-INPS:** la causa afferisce l'annoso contenzioso concernente una cartella di pagamento e l'avviso di addebiti per contribuzioni malattia e maternità dei dipendenti di A.R.T.E. Savona in relazione ai periodi gennaio, febbraio e maggio e dicembre 2009, dapprima favorevole all'Azienda in primo e secondo grado di giudizio, ma in seguito conclusosi con la sentenza della Corte di Cassazione n.° 21536 del 15.05.2019 – R.G.N. n.° 11148/2014 che, in accoglimento del ricorso INPS avverso il giudizio del 21.10.2013 della Corte d'Appello di Genova (che aveva confermato il primo grado), ha cassato detta sentenza impugnata ed ha rigettato le opposizioni a cartella ed avviso di addebiti, compensando le spese per l'intero processo.

L'Azienda, quindi, riscontrata l'inversione di tendenza del giudizio, già in sede di budget 2019-2021 ha provveduto a predisporre un primo accantonamento prudenziale per poi addivenire ad una definitiva presa d'atto circa la certezza del rischio ovvero della soccombenza in sede giudiziale con il presente consuntivo 2019. E' stato, quindi, approntato un accantonamento comprensivo della cartella oggetto di precedente impugnazione (€ 30.000,00), delle spese legali per cui INPS potrebbe richiedere la restituzione (€ 5.860,32) e del totale delle note di rettifica - negli anni notificate dall'INPS e sospese in attesa che il contenzioso si definisse, da ultimo sollecitate con nota prot. n.° 6016 del 04.06.2020 (€ 165.000,00) - che l'Azienda ha provveduto a versare. Infatti, detto pagamento, il cui termine è stato fissato entro e non oltre il 16.06.2020, assicura che le sanzioni non subiscano un'ulteriore maggiorazione e permettono altresì di muovere richiesta di compensazione per quanto erogato direttamente dall'Ente nel corso del tempo a titolo di prestazioni per malattia e maternità a favore dei propri dipendenti - € 200.860,32;

- **Fondo manutenzione e ripristino beni gratuitamente devolvibili:** trattasi del fondo ammortamento collegato agli immobili in diritto di superficie un tempo soggetti ad ammortamento periodico. Detto conto ad oggi viene movimentato solo in "dare" allorché si procede alla vendita degli alloggi ad esso collegati: nel corso del presente esercizio il fondo non è stato oggetto di alcuna movimentazione in quanto non sono state realizzate vendite E.R.P. - € 4.549.412,10.

per un totale di € 5.905.299,08.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 1.003.992,85	€ 1.059.726,14	€ 55.733,29

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 31/12/2019 per i n.° 33 dipendenti ad € 1.059.726,14. Il conto in oggetto è stato

movimentato in dare per l'erogazione del TFR a favore di n.° 1 dipendente di livello "B1" collocato in pensione nel 2019 e per l'anticipo concesso ad un altro dipendente che ne ha fatto richiesta nell'esercizio di riferimento; in avere, invece, il mastrino registra solamente l'accantonamento annuale al fondo TFR.

Si sottolinea, ancora, che parte di tale importo è coperto dalla polizza assicurativa CARIGE Vitanuova (fondo vincolato produttivo di interessi attivi) per un ammontare complessivo di € 304.030,68 - € 1.059.726,14.

D) DEBITI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 50.799.814,27	€ 52.455.902,31	€ 1.656.088,04

I debiti di seguito illustrati sono iscritti al valore nominale e, poiché l'area in cui opera l'Azienda è esclusivamente regionale/nazionale, tutti i debiti sotto elencati (ed i correlati costi) si riferiscono a tale area geografica.

Salvo diversa indicazione, i debiti si intendono con durata residua inferiore ai 5 anni.

Per quanto attiene al principio contabile OIC n.° 19 ovvero al criterio del costo ammortizzato, si richiama il precedente commento inserito nella sezione "crediti" le cui argomentazioni mantengono la loro validità anche per i debiti aziendali. Trattasi, infatti, di debiti destinati ad estinguersi nel breve periodo e/o per i quali comunque di norma non sono richiesti costi di transazione/commissioni (o al limite sono irrilevanti rispetto all'importo totale della passività) con la sola eccezione del mutuo ipotecario per nuove acquisizioni descritto nel prosieguo; inoltre, anche in tal caso, appare non applicabile l'attualizzazione ad un tasso di interesse di mercato per i debiti detenuti a vario titolo verso i soggetti istituzionali e per la gestione del patrimonio pubblico.

- **debiti verso fornitori:** € 353.986,97 – come di consueto, la parte più cospicua del conto afferisce fatture ricevute per la realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria/ordinaria a favore del patrimonio E.R.P., nonché per la fornitura di gas e per il servizio di pulizia presso i condomini gestiti e/o di proprietà (per i quali l'Azienda ha aderito alle rispettive convenzioni sviluppate in ambito CONSIP ed in ambito regionale). La consistenza di detti debiti v/fornitori al 31/12/2019 è in linea con il dato registrato nei precedenti esercizi e rappresenta il valore normale su cui detto conto tende ad assestarsi a fine esercizio.
- **debiti per fatture da ricevere:** € 415.168,73 – anche in tal caso le fatture da ricevere più onerose riguardano l'attività di manutenzione ordinaria/straordinaria sul patrimonio di proprietà e/o gestito svolta nell'anno di competenza del presente bilancio, la fornitura di gas ed il servizio di pulizia svolto a favore dei condomini gestiti e/o di proprietà, nonché l'attività di direzione lavori nell'ambito del CdQ II in Savona, per la quale stiamo attendendo fattura dalla società ARTE SI srl;
- **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-D) al presente bilancio consuntivo 2019): € 7.295.415,17;
- **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-D) al presente bilancio consuntivo 2019): € 1.865.610,84;

- **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 CA.RI.GE. per l'apertura di credito necessaria all'acquisizione dei beni ASL n.° 2 Savonese per € 7.001.772,06. Sebbene venga rinnovata periodicamente da parte dell'Istituto bancario su richiesta di A.R.T.E. Savona, detta apertura di credito nel concreto deve essere considerata come una passività di lungo periodo (ovvero superiore ai cinque anni).

Come già descritto in precedenza, è intenzione dell'Azienda trasformare tale esposizione debitoria in mutuo ipotecario per addivenire alla riduzione dei gravosi oneri passivi che al momento si attestano intorno ai € 400.000,00 annui. Si precisa che a tal fine A.R.T.E. Savona ha già provveduto in precedenza ad avviare molteplici gare andate deserte, per cui è stato necessario reiterare le procedure giungendo, da ultimo, nell'esercizio 2020 ad una trattativa diretta attualmente in corso con l'istituto concedente l'apertura.

Inoltre, si ricorda che per quanto attiene all'ex Ospedale Marino Piemontese, sono già state avviate altre quattro procedure ad evidenza pubblica finalizzate alla sua vendita e, precisamente, una manifestazione di interesse e tre aste che, tuttavia, sono andate deserte (per l'ultima era stata prevista la scadenza del 24.03.2020); l'alienazione di detto complesso è auspicabile in quanto condurrebbe ad una minore esposizione bancaria e ad un'ulteriore diminuzione degli oneri passivi da sostenere.

MUTUI A CARICO DELL'AZIENDA PER NUOVE ACQUISIZIONI ...: come già descritto in precedenza, l'acquisto del complesso immobiliare in Savona, area “ex Balbontin” è stato realizzato attraverso l'accollo liberatorio da parte dell'Azienda dei due mutui a suo tempo sottoscritti dalla partecipata Progetto Ponente srl il cui importo residuo al 28/12/2018 ammontava ad € 26.490.000,00 ed € 34.219,66; inoltre, l'Azienda ha contestualmente richiesto nuova finanza per € 3.200.000,00 soprattutto per far fronte all'I.V.A. da corrispondere sull'operazione ed alle spese di atto che, di fatto, sono stati erogati nel 2019 ovvero trascorsi 10 giorni dall'avvenuta iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari (salvo un anticipo di € 150.000,00 per la copertura degli oneri di legge).

Di conseguenza, sempre nel corso del successivo esercizio, sono state imputate le relative spese per istruttoria pratica (€ 96.100,00) che sono state oggetto di analisi attraverso il metodo del costo ammortizzato; in particolare, come si evidenzia dal prospetto Excel allegato F) al presente consuntivo, sono state messe a confronto due situazioni ovvero la registrazione a bilancio delle spese di transazione 1) a quote costanti con l'iscrizione nell'attivo patrimoniale del relativo sconto e 2) sulla base del ricalcolo indicato dal principio contabile n.° 19. Si specifica che il mutuo prevede un arco temporale di 30 anni ad un tasso di interesse dell'1,5% il linea con le condizioni praticate sul mercato, per cui è stato necessario procedere ad una sola attualizzazione utile all'individuazione del TIR - tasso interno di rendimento (1,5231%). Sulla base di detto TIR, quindi, i sopraccitati costi di transazione sono stati distribuiti sulla durata contrattuale: le risultanze ci mostrano che l'ammortamento finanziario non si discosta rispetto ad un'iscrizione a quote costanti ovvero le due metodologie non comportano differenze rilevanti che possano comportare un'informazione discordante a livello di bilancio; il risultato d'altronde non sorprende se poniamo in relazione l'importo dei costi accessori rispetto al debito (0,32%) e se consideriamo l'arco temporale di lungo periodo. Riteniamo, quindi, di poter legittimamente non applicare il criterio agevolandoci, per di più, nel caso di rimodulazione del piano di acquisto/ammortamento del complesso immobiliare in conseguenza di eventuali rimborsi anticipati di capitale e/o vendite - € 28.933.075,40.

DEBITI TRIBUTARI:

- **IVA a debito:** € 0,00
- **Erario c/tributi:** € 42.107,78;
- **Erario c/IVA:** € 197.885,87;
- **Erario c/ritenute a terzi:** € 60,00;
- **IRES:** € 0,00;
- **IRAP:** € 0,00;
- **Debiti IMU da ravvedere:** € 736.887,00

Il fondo "Debiti IMU da ravvedere" era stato costituito nel 2012 per eventuali ed ulteriori somme 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. Nel corso dell'esercizio 2016 detto fondo è stato movimentato in dare per un totale di € 43.911,00 essendo pervenuti n.° 2 accertamenti IMU relativi all'anno 2012 dal Comune di Bardinetto e dal Comune di Quiliano.

Nel 2017 sono stati recapitati ulteriori atti di accertamento da parte dei Comuni di Finale Ligure, Cengio e Savona; in particolare, il Comune di Finale Ligure ha inizialmente notificato una cartella IMU 2012 per € 2.297,93 che in, conseguenza di ricorso alla Commissione Tributaria contenente reclamo con mediazione, è stato rideterminato in € 1.196,00 regolarmente versati in data 26.03.2018. Detto maggiore importo di fatto attiene a n.° 6 unità immobiliari erroneamente gestite dalla banca dati aziendale per le quali, quindi, si è generato un errore nel calcolo di quanto dovuto.

Dal Comune di Cengio è giunta una contestazione per € 8.352,00 che, anche in tal caso, a seguito di ricorso alla Commissione Tributaria contenente reclamo con mediazione e di ricalcolo in relazione ad alcune unità pertinenti e ad altre di fatto di proprietà di terzi, si è ridotto ad € 3.706,00 liquidati il 04.04.2018.

Da ultimo, il Comune di Savona ha contestato somme non corrisposte per € 699.686,00 che, unitamente a sanzioni per € 33.201,00 ed interessi per € 213.875,00, conducono ad una cartella di € 946.762,00. Detta richiesta attiene a) al mancato versamento della "quota statale" (0,38%) al quale lo Stato in sede di modifica legislativa aveva rinunciato per l'anno di introduzione in via sperimentale dell'IMU e per gli alloggi degli ex IACP regolarmente assegnati e b) alla differenza tra la percentuale deliberata dal Comune (1,06%) e quella di fatto applicata dall'Azienda (0,76%). Per cui A.R.T.E. Savona ha impugnato l'avviso di accertamento nanti la Commissione Tributaria Provinciale di Savona costituendosi in giudizio ed eccependo l'illegittimità dell'atto sotto il profilo formale e sostanziale, nonché l'illegittimità dell'imposta richiesta per gli alloggi regolarmente assegnati e dell'imposta applicata agli immobili inagibili congiuntamente all'erronea richiesta di versamento per unità immobiliari non di proprietà di A.R.T.E. Savona.

In sede di bilancio 2017, l'Azienda ha optato per la scelta più prudentiale andando ad accantonare all'apposito fondo "Debiti per IMU da ravvedere" precedentemente approntato ulteriori somme pari all'importo dell'imposta contestata e degli interessi passivi. L'Azienda ovviamente ha sempre ribadito la fondatezza delle eccezioni opposte, ma allo stesso tempo, considerato che trattasi di una materia articolata e complessa in un contesto normativo di recente formazione con scarsa giurisprudenza, si è dimostrata consapevole dell'aleatorietà che può gravare su di un siffatto giudizio.

Il procedimento di primo grado si è concluso con sentenza n.° 444/19 depositata in data 03.12.2019 che ha accolto in toto le richieste dell'Azienda annullando

l'accertamento e dichiarando non dovuto l'importo richiesto e le sanzioni conteggiate, nonché compensando integralmente le spese di lite, essendo stato evidenziato un difetto/carenza di motivazione dell'atto di accertamento ed essendo stata confermata la non debenza della quota statale. Tuttavia, nessuna motivazione esplicita è stata fornita circa la quota di spettanza comunale.

Ad oggi la controparte non ha ancora provveduto alla notifica di provvedimento e/o atto di appello; in ogni caso, fino a quando la vicenda non si sarà definitivamente conclusa, è intenzione dell'Ente mantenere lo stanziamento a suo tempo previsto.

Inoltre, come noto, nel corso dell'esercizio 2018 l'Ente ha ricevuto sempre dal Comune di Savona ulteriori tre avvisi di accertamento per IMU 2014, 2015 e 2016 ai quali si è opposta chiedendone l'annullamento dopo aver inutilmente intentato apposita istanza in autotutela alla quale non è stato dato alcun riscontro. In tal caso le principali eccezioni opposte afferivano principalmente il mancato riconoscimento della caratteristica di "alloggio sociale" ai fabbricati facenti parte del patrimonio E.R.P. aziendale e, quindi, la mancata applicazione dell'esenzione di cui alla lett. b), c. II, art. n.° 13 del D.L. n.° 201/2011 convertito in L. n.° 214/2011 e s.m.i. che ha comportato la richiesta di ulteriori € 903.960,00 per l'anno 2014, € 900.961,00 per l'anno 2015 ed € 1.127.908,00 per l'anno 2016 compresi sanzioni ed interessi.

In data 23/11/2018 si è svolta la prima udienza di discussione nanti la Commissione Tributaria ad esito alla quale è stata emessa un'ordinanza di rinvio per delineare un quadro completo del caso e, nel contempo, il Presidente ha invitato le parti ad un accordo; tuttavia, anche in questo caso, l'ipotesi di una soluzione transattiva è venuta meno per volontà della controparte.

L'udienza è stata poi nuovamente discussa in data 28/06/2019 durante la quale l'Azienda ha confermato la propria strategia difensiva contestando integralmente le pretese avversarie in linea con quanto indicato anche dalle associazioni di categoria quali Federcasa ed in coerenza con il parere espresso da Regione Liguria in materia di IMU.

Anche questi procedimenti si sono conclusi rispettivamente con sentenza n.° 298/2019 depositata in data 20.08.2019, con sentenza n.° 299/2019 depositata in data 20.08.2019 e con sentenza n.° 331/2019 depositata in data 08.07.2019 che hanno pienamente accolto le richieste di A.R.T.E. Savona annullando l'atto di accertamento, dichiarando non dovute le sanzioni e condannando il Comune di Savona al pagamento delle spese legali per le sole cause IMU 2014 e 2015.

Ad oggi la controparte ha provveduto alla notifica di appositi atti di appello tuttora in attesa di fissazione della prima udienza.

Da ultimo, si segnala che con riferimento all'IMU 2014 sono pervenuti rispettivamente in data 12.12.2019 e 17.12.2019 ulteriori avvisi di accertamento da parte del Comune di Finale Ligure (€ 52.593,00 compresi interessi e sanzioni) e del Comune di Albisola Superiore (€ 24.889,00 compresi interessi e sanzioni). In entrambi i casi si riscontra il mancato riconoscimento della qualità di "alloggio sociale" agli immobili E.R.P., ma anche alcune inesattezze sui dati catastali registrati nella banca dati aziendale che hanno comportato un non corretto versamento di alcune quote IMU effettivamente dovute. Per quanto attiene al Comune di Finale Ligure, il competente ufficio ha già provveduto a contabilizzare gli importi a rettifica dell'errore ovvero € 4.000,00 che sono stati accantonati al relativo fondo rischi, mentre per il Comune di Albisola Superiore non è ancora disponibile il dato per cui, come previsto anche dai principi contabili, si rimanda ogni decisione in merito, non trattandosi per di più di una cifra considerevole.

per un totale di € 976.940,65.

DEBITI V/ ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE (INAIL, INPS, INPDAP):
€ 58.724,21.

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 al netto dei finanziamenti/contributi trattenuti a suo tempo a titolo di compensazione; si ricorda che con D.G.R. n.° 1090/2016 la stessa Regione Liguria ha acconsentito ad una restituzione rateizzata di tale debito in n.° 15 rate a partire dal 30.04.2017. Si sottolinea che detti debiti 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 2016 ex art. 11, D.Lgs. n.° 118/2011 precedentemente inviata al nostro Ente controllante e cui si rimanda per ulteriori dettagli - € 3.439.721,28;
- **depositi cauzionali utenti:** il conto registra il deposito versato dagli utenti in sede di nuova assegnazione degli alloggi E.R.P./E.R.S. e dei locali, nonché le cauzioni richieste per la partecipazione alle aste degli immobili sfitti inseriti nei piani di vendita - € 331.877,93;
- **debiti per cauzioni da rimborsare alle imprese:** analogamente al precedente punto, di norma il conto registra i depositi cauzionali richiesti alle imprese aggiudicatarie a garanzia del buon esito dell'appalto - € 10.923,34;
- **debiti verso il personale dell'Azienda:** per 14^a mensilità, indennità di reperibilità, straordinario, premio di produzione e comunque per tutte quelle componenti del salario con competenza economica nell'anno oggetto del presente bilancio, ma che di fatto saranno erogate successivamente - € 230.553,23;
- **debiti verso collaboratori coordinati e continuativi:** il conto registra i premi di produzione che l'Amministratore Unico dovrà ancora percepire per gli esercizi 2016, 2017, 2018 e 2019; si tratta, in particolare, di una previsione redatta sulla base della percentuale (in termini di salario lordo) riconosciuta da Regione Liguria per i precedenti periodi - € 46.268,54;
- **debito v/ Comune di Cairo M.tte:** il conto attiene all'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 di Cairo M.tte ha ceduto il terreno sul quale realizzare l'intera operazione a fronte del pagamento di un corrispettivo in denaro e della cessione di n.° 2 degli alloggi in vendita (di cui ai conti 15.8.304 e 36.5.20); si specifica che ad oggi è stato portato a conclusione il lotto composto dai n.° 9 alloggi a canone moderato (debito superiore ai 5 anni) - € 394.900,00;
- **debiti verso assegnatari per contributi da altri Enti:** per contributi a copertura delle posizioni di debito degli assegnatari versati da Enti di varia natura diversi dai Comuni (ad es., CARITAS, Fondazioni Antiusura, etc ...) - € 1.316,82;
- **debiti verso assegnatari per contributi da Comuni:** per contributi a copertura delle posizioni di debito degli assegnatari riconosciuti dai Comuni - € 24.008,07;
- **debiti verso assegnatari per eccedenze:** € 28.288,50;
- **Fondo Regionale di Sostegno Economico:** il conto attiene ad una quota residua dei precedenti Fondi Morosità Incolpevole a suo tempo disposti da Regione Liguria, nonché allo stanziamento per l'esercizio 2019 di cui alla D.G.R. n.° 1208/2019 per il quale sono in corso di svolgimento le procedure per l'individuazione dei soggetti beneficiari - € 75.054,85;
- **debito v/sindacati:** per tessere sindacali in capo ai dipendenti relative al mese di dicembre 2019 - € 90,67;

- **debiti diversi verso altri:** trattasi di un conto a carattere residuale in cui di norma sono inserite le voci di debito non riconducibili ad altre poste ed in cui sono fatte confluire anche le integrazioni di costi quali, a titolo esemplificativo, gli interessi passivi per l'anno 2019 sull'apertura di credito con CA.RI.GE. (da liquidare nel 2020 in ossequio alle disposizioni bancarie in materia di anatocismo), le spese diverse sui c/c relative all'ultimo trimestre dell'anno, le quote di competenza dei SAL emessi a cavallo dell'anno e l'imposta di bollo su fatture elettroniche calcolata sul IV trimestre - € 427.336,73;
- **debiti diversi:** debito v/sindacati per la riscossione della quota associativa versata a loro favore dagli assegnatari di E.R.P./E.R.S. - € 14.607,67;
- **debito v/Comune di Savona intervento PRU Lavagnola:** trattasi della "gestione speciale" collegata alla riqualificazione urbana di Lavagnola: A.R.T.E. Savona, infatti, 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 a partire dal 1998 per essere poi erogate in un secondo tempo al Comune sulla base dello stato di avanzamento dei lavori. Durante l'esercizio 2019 il Comune di Savona non ha presentato richieste per il rimborso di spese sostenute - € 157.751,84

IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE (art. 2427, c. 9 Codice Civile):

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
Fidejussioni prestate: € 1.237.538,87	€ 1.237.538,87	€ 0,00
Garanzie : € 0,00	€ 0,00	€ 0,00

- **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 gli oneri di urbanizzazione in loc. Mongrifone (€ 64.717,14 in quanto ridotta al 10%) - € 714.564,14;
 - c) sottoscritta n.° 1 fidejussione come co-obbligato con Progetto Ponente s.r.l. con CA.RI.GE. Assicurazioni e Vittoria Assicurazioni a favore del Comune di Savona a garanzia degli oneri di urbanizzazione da realizzarsi nelle aree ex Balbontin - € 201.696,73.

INFORMAZIONI RESE AI SENSI DELL'ART. 1, C. 125, L. 4 AGOSTO 2017, N.° 124 E

S.M.I.

Ai sensi dell'art. 1, c. 125, L. n.° 124/2017 e s.m.i. ed in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si evidenziano nel prosieguo le somme effettivamente incassate nel corso dell'esercizio 2019 - in quanto erogate dalle P.A. di cui all'art. 1, D. Lgs. n.° 165/2001 e art. 2 bis, D. Lgs. n.° 33/2013 – a titolo di sovvenzione, sussidio, vantaggio, contributo o aiuto non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria.

Si ricorda che la presente nota integrativa e, quindi, anche le informazioni di cui al presente paragrafo, saranno pubblicate sul sito internet aziendale.

Si sottolinea ancora che il criterio utilizzato è quello di cassa come richiesto dalla norma di riferimento e che l'obbligo informativo riguarda gli importi superiori ad € 10.000,00.

SOGGETTO EROGATORE	CAUSALE	IMPORTO	DATA INCASSO
REGIONE LIGURIA	CONTRIBUTO ANNO 2019 DI CUI ALLA L.R. N.° 18/2015, L.R. N.° 30/2018 E D.G.R. N.° 10/2019 – RIPARTO FONDO DECENNALE	€ 1.500.000,00	21/01/2019
REGIONE LIGURIA	PRIMA RATA (30%) CONTRIBUTO FESR PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO VIA MONETA, MILLESIMO E VIA BERTOLOTTO, QUILIANO – DGR N.° 2268/2018	€ 213.126,96	14/06/2019
REGIONE LIGURIA	SALDO CONTRIBUTO PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI DI CUI AL "PIANO RENZI" EX L. 80/2014, LINEA "A" – DGR N.° 5919/2017	€ 29.975,35	30/08/2019
REGIONE LIGURIA	SALDO CONTRIBUTO PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATO IN VADO L, VIA PERTINACE DI CUI AL "PIANO RENZI" EX L. 80/2014, LINEA "B" – DGR N.° 1278/2016	€ 59.851,06	30/08/2019
COMUNE DI SAVONA	QUOTA RESIDUA FINANZIAMENTO PER CDQ II – CONTRATTI DI QUARTIERE II REALIZZATI PRESSO IL COMUNE DI SAVONA, P.LE MORONI – MANDATO N.° 8233/2019	€ 123.452,16	08/11/2019
COMUNE DI SAVONA	QUOTA RESIDUA FINANZIAMENTO PER CDQ II – CONTRATTI DI QUARTIERE II REALIZZATI PRESSO IL COMUNE DI SAVONA, P.LE MORONI – MANDATO N.° 8234/2019	€ 85.000,01	08/11/2019

COMUNE DI SAVONA	QUOTA RESIDUA FINANZIAMENTO PER CDQ II – CONTRATTI DI QUARTIERE II REALIZZATI PRESSO IL COMUNE DI SAVONA, P.LE MORONI – MANDATO N.° 8235/2019	€ 170.998,14	08/11/2019
REGIONE LIGURIA	QUOTA 2019 FONDO STRATEGICO REGIONALE 2019-2021 - DGR N.° 236/2019	€ 270.000,00	14/11/2019
COMUNE DI SAVONA	QUOTA RESIDUA FINANZIAMENTO PER CDQ II – CONTRATTI DI QUARTIERE II REALIZZATI PRESSO IL COMUNE DI SAVONA, P.LE MORONI – MANDATO N.° 9408/2019	€ 93.585,45	02/12/2019

Avendo il D.Lgs. n.° 139/2015 eliminato l'area straordinaria dallo schema di Conto Economico, si è resa necessaria la riclassificazione delle relative componenti positive e negative di reddito nelle macroclassi inerenti la gestione caratteristica e finanziaria.

CONTO ECONOMICO – 4.RICAVI

A) 41.VALORE DELLA PRODUZIONE

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 5.582.706,15	€ 5.250.865,71	- € 331.840,44

- RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 3.387.084,64	€ 3.540.729,64	€ 153.645,00

RICAVI DELLE VENDITE: € 0,00

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 E.R.P. 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 sopracitata L.R. n.° 50/1983 - € 2.854.478,83;

- **canoni di locazione di alloggi e/o locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione:** gettito della gestione 2019 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 - € 154.069,77;
- **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, Vado Ligure e Quiliano con le modalità proprie dell'E.R.P. in virtù delle convenzioni con essi stipulate - € 263.035,65;
- **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 – € 80.417,65;
- **rimborso per stipulazione contratti:** rimborso dell'imposta di registro sui 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, dell'imposta di bollo non virtuale, nonché delle spese di registrazione dei contratti di appalto - € 26.691,77;
- **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, Quiliano e Cengio sulla base di apposite convenzioni sottoscritte dalle parti - € 92.218,76;
- **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 - € 5.189,11.

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 proprie partecipate ovvero "Progetto Ponente" s.r.l. ed "ARTE S.I." s.r.l. rispettivamente per € 5.464,48 ed € 3.000,00; detti compensi sono stati definiti con i liquidatori delle due società ed appaiono congrui ed adeguatamente commisurati agli adempimenti connessi alla chiusura delle loro attività. Nel conto si registrano, inoltre, i compensi tecnici riconosciuti per l'intervento di efficientamento energetico sui fabbricati siti in Millesimo, Via Moneta ed in Quiliano, Via Bertolotto nell'ambito dei fondi comunitari FESR - €

64.628,10;

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

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 4.472.914,85	€ 4.477.640,99	€ 4.726,14

- **Rimanenze finali materiali di consumo:** si veda il precedente commento alle "Rimanenze" – 14.1.2 nell'Attivo dello Stato Patrimoniale - € 4.475,70;
- **rimanenze finali d'interventi costruttivi destinati alla vendita:** si veda il precedente dettaglio e commento alle "Rimanenze" - 14.2.1 nell'Attivo dello Stato Patrimoniale - € 4.473.165,29, per un totale di € 4.477.640,99.

- ALTRI RICAVI E PROVENTI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 2.210.213,18	€ 1.705.409,93	- € 504.803,25

- **Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato:** nel corso dell'esercizio l'Azienda non ha realizzato vendite E.R.P.- € 0,00;
- **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.; il conto include, inoltre, i diritti di prelazione sugli alloggi non di servizio che, prima della sua trasformazione in s.p.a., dovevano essere versati all'Ente Ferrovie dello Stato, così come stabilito dalla L. n.° 560/1993. Tutti i ricavi registrati in questo conto sono stati accantonati al fondo per gli interventi di E.R.P. - € 60.736,99;
- **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 S.U.A.R. Regione Liguria - € 12.950,00;
- **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 (ad esempio, contributi in c/esercizio, compensi liquidati in sede giudiziale, la cosiddetta "quota b" calcolata sulle vendite rateizzate, sopravvenienze attive precedentemente incluse nell'area straordinaria del Conto Economico, escussioni di cauzioni, etc...). La voce principale è rappresentata da € 1.500.000,00 ovvero dal riparto di cui alla L.R. n.° 30/2018 ed alla D.G.R. n.° 10/2019 del fondo per l'edilizia istituito con L.R. n.° 18/2015 "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” (anche questo ricavo è oggetto dello schema di riepilogo delle operazioni infragruppo tra la nostra Azienda e gli Enti, Aziende e società compresi nel bilancio consolidato della Regione Liguria precedentemente inviato al nostro Ente controllante e cui si rimanda per ulteriori dettagli) - € 1.536.411,82;

- **rimborsi diversi:** il conto di norma attiene principalmente al rimborso dell'imposta di bollo richiesto agli assegnatari in sede di fatturazione elettronica mensile dei canoni di locazione, delle spese sostenute per la predisposizione delle aste di vendita degli alloggi come da relativo piano approvato dalla Regione Liguria, delle spese legali a vario titolo affrontate e delle spese postali o di notifica – € 95.290,96;
- **arrotondamenti attivi:** € 20,16.

C) 43.PROVENTI FINANZIARI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 6.819,26	€ 8.475,21	€ 1.655,95

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.; dette dilazioni di pagamento si sono esaurite nel corso dell'esercizio – € 11,92;
- **interessi su depositi presso banche:** € 159,53;
- **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 CA.RI.GE. con cui è gestito il sistema di cassa dell'Azienda. Si evidenzia che a partire dall'esercizio 2017 sono state introdotte nuove regole in materia di anatocismo bancario per cui, onde evitare la capitalizzazione degli interessi, questi sono rendicontati periodicamente e, quindi imputati a bilancio per competenza, ma liquidati tutti insieme a fine esercizio - € 237,38;
- **interessi su crediti diversi (e su crediti v/clienti):** la voce più rilevante è rappresentata dalla quota di interessi di competenza dell'esercizio 2019 prodotti dal fondo vincolato acceso presso CA.RI.GE. per l'investimento di parte del TFR maturato dai dipendenti - € 8.066,38.

CONTO ECONOMICO – 5.COSTI DI ESERCIZIO

B) 52.COSTI DELLA PRODUZIONE

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 4.749.296,48	€ 7.213.332,49	€ 2.464.036,01

- MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI (Costi per interventi)

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 503.760,50	€ 4.834,06	- € 498.926,44

- **Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita:** ovvero costi di costruzione di alloggi di edilizia convenzionata da destinare alla vendita sostenuti nell'esercizio; nello specifico, ci si riferisce al cantiere di Albenga, loc. San Fedele ovvero al completamento di n.° 33 alloggi previsti di cui n.° 19 destinati alla vendita e n.° 14 alla locazione a canone moderato. Gli oneri imputati a bilancio per competenza attengono per lo più alla fidejussione bancaria sottoscritta a garanzia degli oneri di urbanizzazione - (si veda il precedente commento al conto "Rimanenze" dello Stato Patrimoniale) - € 4.834,06.

Per quanto attiene ai costi sostenuti per l'attività di nuova costruzione, recupero/risanamento e per la manutenzione straordinaria, a partire dall'esercizio 2017, su invito formale della Regione Liguria, l'Azienda ha provveduto a variare le proprie scritture per la contabilizzazione delle cosiddette "capitalizzazioni" utilizzando un metodo diretto ovvero portando immediatamente ad incremento del valore del bene oggetto dell'intervento il costo sostenuto senza transitare dal conto economico, per lo meno per quanto attiene agli oneri di diretta imputazione. In tal modo, il risultato finale non cambia, ma tra i costi della produzione rimangono solamente gli oneri a carico dell'Azienda che per loro natura non possono essere in alcun modo capitalizzati. Nel dettaglio, essi consistono in:

- **corrispettivi di appalto per lavori per alloggi destinati alla locazione:** il conto attiene ai costi relativi agli interventi di nuova costruzione da destinare alla locazione E.R.P./E.R.S. - € 0,00;
- **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 del cantiere in loc. Lavagnola-ex centrale ENEL, Savona e delle esigue spese ad esso relative, peraltro interamente capitalizzate - € 0,00;
- **corrispettivi degli interventi per manutenzione** in ordine a:
 - programma di riqualificazione energetica del fabbricato sito in Millesimo, Via Moneta civv. 20-26 nell'ambito dei fondi FESR: € 0,00;
 - programma di riqualificazione energetica del fabbricato sito in Quiliano, Via Bertolotto civv. 4-5 nell'ambito dei fondi FESR: € 0,00;
 - intervento di manutenzione straordinaria in Albenga, Via Fiume-Via Trieste civ. 20 di cui al "Piano Renzi" ex L. n.° 80/2014 – linea "B": € 0,00;
 - intervento di manutenzione straordinaria in Vado Ligure, Via Piave civ. 252 di cui al "Piano Renzi" ex L. n.° 80/2014 – linea "B": € 0,00,per un totale di € 0,00 (si veda il precedente commento alle "Immobilizzazioni Materiali").

- COSTI PER SERVIZI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 1.720.304,71	€ 1.934.247,96	€ 213.943,25

SPESE GENERALI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 344.558,67	€ 344.689,25	€ 130,58

- **Indennità, compensi e rimborsi Amministratore, Sindaci ed Organismo di Vigilanza L. n.° 231:** il conto attiene ai costi relativi alla figura dell'Amministratore Unico per € 113.261,30 così come quantificato dalla Regione Liguria con D.G.R. n.° 240/2018 (compresi eventuali rimborsi, premi e quote contributive INAIL/INPS a carico dell'Azienda); si sottolinea che anche per l'attuale Amministratore Unico dell'Azienda è stato integrato il premio di produzione ancora da erogare (in quanto non ancora deliberato dalla Regione Liguria) facendo riferimento alla precedente percentuale riconosciuta pari al 18% del corrispettivo lordo annuo. Inoltre, detto conto registra anche il compenso ed i rimborsi spese dovuti al Revisore dei Conti per l'attività prestata quale Sindaco dell'Azienda per un totale di € 4.218,33 - € 117.479,63;
- **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 - € 42.031,60;
- **postali e telefoniche:** nel conto sono inseriti i costi per l'invio della corrispondenza da parte della Segreteria Generale dell'Azienda e per l'affrancatura mensile delle fatture/bollette di affitto affidate al servizio Postamail fornito da Poste Italiane spa, insieme ai costi sostenuti per le notifiche rese per il tramite dei Comuni, i servizi di telefonia mobile e fissa come da relative Convenzioni CONSIP, nonché le spese per la fornitura e gestione del servizio di ADSL e di posta elettronica certificata e non - € 47.229,25;
- **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 S.U.A.R. Regione Liguria - € 11.871,56;
- **gestione automezzi:** spese per l'assicurazione e la tassa di proprietà delle n.° 3 auto dell'Azienda – n.° 1 Fiat Punto, n.° 1 Fiat Panda, n.° 1 Chevrolet Spark - nonché spese per pedaggi autostradali, collaudo e manutenzione ordinaria periodica su tali mezzi. - € 3.883,95;
- **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 a sottoscrivere direttamente con Liguria Digitale spa un contratto di consulenza informatica ed un contratto per la

gestione dei servizi di “server farm” e per il suo tramite ha individuato ITSoluzioni srl quale ditta incaricata dell’assistenza tecnica.

Si ricorda che i costi per le prestazioni fornite da Liguria Digitale spa sono oggetto dello schema di riepilogo delle operazioni infragruppo tra la nostra Azienda e gli Enti, Aziende e società compresi nel bilancio consolidato della Regione Liguria precedentemente inviato al nostro Ente controllante e cui si rimanda per ulteriori dettagli - € 16.935,00;

- **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 dell’Azienda per l’ampliamento delle competenze professionali - € 9.387,71;
- **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 necessario non sia reperibile all’interno dell’Azienda - € 55.312,40; nello specifico, le voci del conto più rilevanti sono rappresentate da:
 - € 5.717,60 per elaborazione paghe, contributi e modelli 770 riferiti all’Azienda ed ai condomini;
 - € 7.800,00 per consulenza in materia fiscale e contabile;
 - € 12.479,99 per assistenza tecnica e formazione del personale in materia di gestione degli impianti termici e termo-contabilizzazione;
 - € 3.952,00 per l’attività di Organismo di Vigilanza;
 - € 5.191,07 per supporto nell’adeguamento alle norme in materia di GDPR e servizio di Responsabile della Protezione dei Dati;
 - € 5.800,00 per supporto nell’adeguamento alle norme in materia di L. n.° 231/2001 e relativa attività di formazione;
 - € 5.000,00 per servizio di consulenza informatica;
 - € 5.750,00 per migrazione dei sistemi informatici dell’Azienda alla “server farm” regionale;
 - € 1.820,00 per consulenza e formazione dei dipendenti in materia di sicurezza (D.Lgs. n.° 81/2008).
- **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; in tale conto è confluita anche parte della quota annuale di spese accessorie di competenza afferenti la concessione del mutuo ipotecario per l’acquisto del complesso immobiliare “Balbontin”, come argomentato al precedente punto 36.4.20 – “Mutui a carico dell’Azienda per nuove acquisizioni ...” (€ 2.936,66) - € 11.165,83;
- **spese su depositi bancari e postali:** spese per imposta di bollo, tenuta conto e servizi on-line sostenute in relazione ai c/c bancari e postali in uso presso l’Azienda - € 5.096,00;
- **costo e buoni pasto al personale:** anche in tale caso l’approvvigionamento avviene per il tramite Convenzione CONSIP alla quale il nostro Ente ha aderito - € 22.720,00;
- **costi indeducibili:** costi che l’Azienda, sulla base della normativa vigente, non può sottrarre dal proprio reddito allo scopo di ridurre la base imponibile - € 4.859,94.

SPESE DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 1.359.177,06	€ 1.565.075,51	€ 205.898,45

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; il conto comprende anche il maggior costo collegato all'appendice di variazione annuale ed alle franchigie - € 85.455,00;
- **bollettazione e riscossione canoni:** spese per il servizio di stampa/invio e per la riscossione/rendicontazione delle bollette di affitto, nonché per la generazione del flusso informativo relativo ai pagamenti accreditati da allineare con i sistemi di gestione aziendale. Si rammenta, come già precedentemente illustrato, che a partire da ottobre 2014 l'Azienda ha aderito all'offerta commerciale di Poste Italiane (rimodulata nel corso dell'anno oggetto della presente relazione) i cui costi sono in parte registrati anche al conto 52.7.104 “Postale e Telefoniche” - € 7.982,76;
- **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 – € 35.538,50;
- **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 - € 153.076,02;
- **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 di APE, SCIA, rinnovo prevenzione incendi e le spese di precetto/ingiunzione - € 4.621,68;
- **spese diverse per la gestione immobiliare:** trattasi di spese diverse non classificabili all'interno degli altri conti del piano – inerenti soprattutto la gestione immobiliare degli alloggi sfitti gestiti internamente e delle aree non condominiali - quali servizi condominiali, disinfezione/disinfestazione, sostituzione nottolini, interventi da fabbro, manutenzione aree verdi ed altri oneri di piccola entità. Il conto rileva, inoltre, per l'esercizio 2019 il versamento a favore del Comune di Ceriale di € 154.600,81 a titolo di somme riscosse dall'Azienda per affitti mensili nei precedenti esercizi e non impiegate nelle manutenzioni ordinarie/straordinarie che, sulla base di quanto previsto dalla convenzione in essere, l'Ente locale ha preferito incassare - € 321.073,62.

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 ed a 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 2019-2021 e del Piano Annuale 2019. Non si

tratta di spese “incrementative” da cui possano derivare aumenti della produttività, della vita utile dei beni, un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti/servizi ottenuti o un maggior livello di sicurezza dei beni stessi e, quindi, detti costi non possono essere capitalizzati - € 852.119,39;

- **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; per l’anno 2019 non è stato possibile procedere ad alcuna loro capitalizzazione secondo quanto indicato dal principio contabile di riferimento - € 69.404,54;
- **manutenzione ordinaria su impianti ascensori:** spese per interventi di manutenzione ordinaria sugli impianti ascensore non ricomprese nel contratto di assistenza che non sono soggette a rimborso da parte degli assegnatari e per la revisione periodica biennale obbligatoria per legge; anche per questa categoria di spesa non si rilevano costi capitalizzabili nell’esercizio 2019 - € 35.804,00.

SPESE DELL’ATTIVITA’ TECNICA

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 16.568,98	€ 24.483,20	€ 7.914,22

- **Procedimenti legali:** costi sostenuti per consulenze e procedimenti legali strettamente attinenti l’attività tecnica dell’Azienda - € 24.483,20.

- COSTI PER GODIMENTO BENI DEI TERZI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 16.006,80	€ 15.561,04	- € 445,76

- **Canoni di locazione:** spese afferenti le locazioni finanziarie dei fotocopiatori multifunzione; questa forma di approvvigionamento è ritenuta maggiormente conveniente anche perché permette di disporre di macchinari sempre efficienti e consente una dilazione del relativo costo nel tempo. Anche per questo tipo di servizio l’Azienda ha provveduto a stipulare le relative convenzioni sviluppate in ambito CONSIP - € 2.422,72;
- **canoni per software:** spese sopportate per l’utilizzo dei softwares e per i canoni di assistenza e manutenzione riferiti ai programmi impiegati dall’Azienda - € 13.138,32;

- COSTI PER IL PERSONALE

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 1.538.289,32	€ 1.626.022,63	€ 87.733,31

Al 31.12.2019 il personale dipendente dell’Azienda è costituito da:

- N.° 1 DIRIGENTE
- N.° 2 QUADRI “Q1”
- N.° 1 QUADRO “Q2”
- N.° 3 LIVELLI “A1”
- N.° 6 LIVELLI “A2”
- N.° 7 LIVELLI “A3”
- N.° 5 LIVELLI “B1”
- N.° 2 LIVELLI “B2”
- N. 6 LIVELLI “B3”

di cui n.° 4 livelli “B3” a tempo determinato.

SALARI E STIPENDI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 1.135.900,64	€ 1.190.348,84	€ 54.448,20

- **Retribuzioni:** salari e stipendi versati al personale in servizio durante l'esercizio 2019 ovvero a n.° 33 dipendenti calcolati a fine esercizio (si veda il dettaglio nel relativo allegato di bilancio “E”) unitamente alle integrazioni per 14^a mensilità; si precisa che nel corso dell'anno è stato collocato a riposo n.° 1 dipendente di livello “B1”, mentre, ad esito delle relative procedure concorsuali, sono stati assunti n.° 4 soggetti di livello “B3” tempo determinato per 12 mesi di cui uno in part-time. - € 1.074.559,23;
- **indennità e premi:** oneri per indennità e premi versati in favore dei dipendenti diretti ad incentivare la produttività del lavoro quali indennità di reperibilità e maneggio denaro, retribuzione variabile incentivante dei Dirigenti, premio di risultato dell'area Quadri, premio di produzione dei dipendenti - € 103.621,07;
- **lavoro straordinario:** costi sostenuti per il lavoro straordinario eseguito dai dipendenti dell'Azienda a fronte dei sempre maggiori adempimenti richiesti - € 12.168,54;

ONERI SOCIALI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 300.309,30	€ 318.328,38	€ 18.019,08

- **Enti previdenziali:** spese afferenti i contributi obbligatori (previdenziali ed assistenziali) per il personale in servizio secondo le aliquote di legge vigenti - € 312.649,39;
- **Enti assicurativi:** costi relativi al trattamento obbligatorio per gli infortuni sul lavoro INAIL calcolato applicando le aliquote di legge vigenti e con riferimento al solo personale dipendente - € 5.678,99.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO (TFR)

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 100.389,38	€ 101.799,33	€ 1.409,95

- **Maturato dai dipendenti in servizio:** accantonamento annuale al fondo per il trattamento di fine rapporto determinato secondo i criteri in vigore per l'esercizio 2019 ed al lordo dell'imposta sostitutiva calcolata sulla rivalutazione periodica - € 101.799,33.

ALTRI COSTI DEL PERSONALE

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 1.690,00	€ 15.546,08	€ 13.856,08

- **Altre forme di contratti:** il conto registra il costo di un collaboratore coordinato e continuativo per n.° 7 mesi a supporto delle gestioni condominiali ed, in particolare, per la configurazione del nuovo programma di rendicontazione ed il caricamento/elaborazione dei dati relativi ai condomini "misti" affidati all'Azienda; inoltre, detta voce comprende anche la spesa per n.° 2 tirocinanti nel solo periodo estivo - € 11.892,07;
- **Iscrizione ad albi professionali:** rimborsi in favore dei dipendenti di quanto versati per l'iscrizione in specifici albi, associazioni e collegi per l'esercizio di attività professionale all'interno del contesto aziendale - € 3.654,01;

- AMMORTAMENTI SVALUTAZIONI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 11.639,74	€ 13.933,67	€ 2.293,93

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% - € 2.337,00;
- **Quota licenze software:** percentuale di ammortamento applicata pari al 20% - € 989,50,
per un totale di € 3.326,50.

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

- **Quota ammortamento mobili:** percentuale di ammortamento applicata pari al 12% - € 308,07;
- **quota ammortamento arredi:** percentuale di ammortamento applicata pari al 15% - € 323,59;
- **quota ammortamento macchine ufficio elettroniche:** percentuale di ammortamento applicata pari al 20% - € 2.502,21;
- **quota ammortamento autovetture:** percentuale di ammortamento applicata pari al 25%. Si ricorda che per agevolare il calcolo dell'imposizione fiscale, una parte di

questo ammortamento, ovvero la quota pari all'80% non deducibile, è confluita nel conto 52.10.499 - "ammortamenti indeducibili" - € 375,66;

- **ammortamenti indeducibili:** € 1.502,64;
 - **quota ammortamento ponteggi da cantiere:** percentuale di ammortamento applicata pari al 15% - € 495,00;
 - **quota ammortamento altri beni:** percentuale di ammortamento applicata pari al 15% - € 5.100,00;
- per un totale di € 10.607,17.

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

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 4.487.506,52	€ 4.472.914,85	-€ 14.591,67

- **Rimanenze finali materiali di consumo** (si veda il precedente commento alla voce "Rimanenze" – Stato Patrimoniale) - € 3.283,62;
- **Rimanenze iniziali di interventi costruttivi destinati alla vendita** (si veda il precedente commento alla voce "Rimanenze" – Stato Patrimoniale):
 - Albenga – Loc. San Fedele: € 2.236.543,34;
 - Loano – Loc. Gazzi: € 95.187,61;
 - Villanova d'Albenga - Loc. Lerrone: € 1.799.825,85;
 - 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 € 4.469.631,23.

- ALTRI ACCANTONAMENTI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 0,00	€ 204.860,32	€ 204.860,32

Altri accantonamenti: trattasi dell'accantonamento prudenziale di cui al conto 34.1.4 - "fondo rischi causa ARTE-INPS" di cui precedentemente argomentato (€ 200.860,32), nonché dell'accantonamento per la vertenza con il Comune di Finale Ligure in relazione all'IMU 2014 di cui al conto 36.12.120 – "Debiti IMU da ravvedere" (€ 4.000,00) - € 204.860,32.

- ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 959.295,41	€ 3.413.872,81	€ 2.454.577,40

QUOTA DERIVANTE DALL'ALIENAZIONE DI BENI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

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. - € 0,00.

COSTI ED ONERI DIVERSI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 376.954,74	€ 275.993,97	-€ 100.960,77

- **Contributi associativi:** importi richiesti a titolo di contributo associativo da Federcasa e da Confservizi Cispel Liguria per l'anno 2019 - € 16.059,00;
- **abbonamenti a giornali, riviste e pubblicazioni:** costi sostenuti per abbonamenti a quotidiani, pubblicazioni, banche dati, nonché a riviste diverse a contenuto specialistico - € 3.428,00;
- **costi di acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie:** costi di acquisto per quotidiani, pubblicazioni, manuali e riviste diverse non in abbonamento - € 90,25;
- **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 il relativo allegato) - € 229.671,99;
- **altre spese diverse:** il conto è dedicato ad oneri di gestione a carattere residuale non riconducibili alle categorie di cui ai conti precedenti la cui voce più rilevante è rappresentata dalle assicurazioni e relative appendici di variazione (tutela legale, infortuni, polizza vita Dirigenti, RC patrimoniale, polizze per verificatori e progettisti) - € 15.343,19;
- **inserzione bandi su quotidiani:** oneri di norma 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 2019 hanno riguardato le procedure per l'aggiudicazione dei lavori di efficientamento energetico in Quiliano e Millesimo, per le operazioni di vendita e/o locazione che hanno interessato il complesso immobiliare "Balbontin" e per le selezioni di personale precedentemente descritte - € 10.374,60;
- **arrotondamenti passivi:** il maggior importo rispetto al precedente esercizio è conseguenza di alcuni arrotondamenti inferiori all'unità di euro effettuati sui crediti verso utenti in relazione alle posizioni definitivamente chiuse per conclusione del rapporto contrattuale - € 42,86;
- **beni strumentali di valore inferiore ad € 516,45:** ovvero beni interamente ammortizzabili nell'anno di acquisto - € 984,08.

IMPOSTE DIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 582.340,67	€ 3.137.878,84	€ 2.555.538,17

- **Imposta di registro:** il conto attiene principalmente al 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 - € 55.437,44;
- **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 - € 50.580,64;
- **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 (contributo unificato ANAC), diritto annuale CCIAA, TARI; inoltre, nella voce ritroviamo anche € 266,67 ovvero parte della quota annuale di competenza da imputare a titolo di costi accessori afferenti il mutuo ipotecario acceso per il complesso immobiliare "Balbontin" (si veda a tal proposito anche il conto 52.7.111 – "Commissioni bancarie no IRAP") - € 6.619,45;
- **IVA Indetraibile:** IVA indetraibile a totale carico dell'Azienda sostenuta nel corso dell'esercizio 2019 in applicazione del cosiddetto "pro-rata" con una percentuale di indetraibilità definitiva pari al 91% (a fronte dell'85% calcolato per l'anno precedente). L'elevato importo imputato a bilancio è conseguenza dell'operazione di acquisto del complesso immobiliare sito in Savona, area ex "Balbontin" la cui fattura in regime di split payment è stata regolarmente registrata a gennaio; purtroppo, la natura non oggettiva di detta imposta, la configura quale un costo generale per l'Azienda e, quindi, non permette di imputarla ad incremento del valore del bene attraverso un'operazione di capitalizzazione comportando importanti ripercussioni sul risultato economico d'esercizio - € 2.755.735,31;
- **IMU:** per l'anno 2019 si è continuato 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 immobili sfitti e le abitazioni non di E.R.P. costruite con finanziamenti pubblici, di cui all'ampia definizione di "alloggio sociale" più volte aggiornata. Si è provveduto, inoltre, 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. Il maggior costo rispetto al precedente esercizio è diretta conseguenza dell'inserimento a patrimonio dei fabbricati facenti parte del complesso "Balbontin" (n.° 4 torri ed un supercondominio) - € 252.831,00;
- **TASI:** tale imposta locale è stata calcolata considerando che per effetto della L. 28 Dicembre 2015 n.° 208, c.14 (Legge di Stabilità 2016) la norma impositiva relativa alla TASI (L. n.° 147/2013, c. 669) è stata modificata, per cui essa non è più dovuta a

partire dal 1° gennaio 2016 per l'abitazione principale e, per effetto dell'assimilazione, anche per gli alloggi sociali - € 16.675,00.

C) 53. ONERI FINANZIARI

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 401.188,00	€ 838.904,26	€ 437.716,26

INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

- **Interessi bancari:** interessi a carico dell'Azienda sostenuti a fronte dell'apertura di credito accesa presso CA.RI.GE. 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; in adempimento alle norme in materia di anatocismo bancario, gli oneri passivi in oggetto sono stati periodicamente rendicontati dall'istituto concedente e, quindi, registrati per competenza in contabilità, ma di fatto l'esborso finanziario è avvenuto nel corso del 2020 evitando, quindi, ogni possibile "capitalizzazione" degli interessi a debito - € 395.873,53;
- **interessi su depositi cauzionali:** € 123,17;
- **a carico dell'Azienda per nuove acquisizioni ed interventi ...:** il conto registra gli interessi semestrali posticipati (tasso 1,5%) sulle rate di rimborso afferenti i n.° 3 mutui in capo all'Azienda per l'acquisto del complesso "Balbontin" - € 442.907,56.

D) 54. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
-	-	-

IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 229.578,00	€ 0,00	-€ 229.578,00

- **IRES:** l'accantonamento IRES per l'anno 2019 è stato calcolato applicando l'aliquota fiscale del 12,00% - € 0,00;
- **IRAP:** l'accantonamento IRAP per l'anno 2019 è stato calcolato applicando l'aliquota fiscale del 3,9% di cui al D.Lgs. n.° 446/97 - € 0,00.

UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO

Valore finale al 31/12/2018	Valore finale al 31/12/2019	Variazione
€ 209.462,93	-€ 2.792.895,83	-€ 3.002.358,76

UTILE DELL'ESERCIZIO: il Bilancio Consuntivo 2019 di A.R.T.E. Savona pareggia con una perdita (ante e dopo imposte) di € 2.792.895,83.

Savona, 23.07.2020

Il Dirigente
f.to Avv. Sabrina PETRONI

