

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2023

(allegato “C”)

NOTA INTEGRATIVA

1. Bilancio d'esercizio	2
1.1. Stato Patrimoniale	2
1.1.1. Principali poste componenti l'attivo di bilancio e annotazione delle variazioni intervenute.	2
1.1.2. Principali poste componenti il passivo di bilancio e annotazione delle variazioni intervenute.	6
1.1.3. Conti d'ordine	9
1.2. Conto Economico	10
1.3. Principali indicatori di Bilancio desunti dalla contabilità economico - patrimoniale	12
1.4. Riflessi contabili degli interventi di efficientamento energetico e sismico effettuati ricorrendo ai benefici fiscali di cui al DL 19.05.2020 n. 34 – Legge 17.07.2020 n. 77 (SUPERBONUS 110%)	15
2. Gestione del fondo per gli interventi di ERP (D.G.R. n. 1652/11)	17
3. Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia di Genova	18
4. Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.	18
4.1. Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.	18
4.2. Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11.	21

Elenco degli allegati alla presente Nota integrativa:

1. Elenco degli immobili di proprietà ed in gestione;
2. Fondo per gli Interventi ERP;
3. Gestione immobili comunali di ERP;
4. Prospetto attività tecnica;
5. Vendite degli immobili;
6. Elenco dei debiti e dei crediti;
7. Mutui in ammortamento;
8. Situazione del personale dipendente;
9. Interventi di efficientamento energetico/sismico effettuati ricorrendo al "Superbonus al 110%" (D.L. 19.05.2020 n. 34) ed eseguiti tramite P.P.P. (art. 183 comma 15 d.lgs. 50/2016).

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



Premessa

Formazione del Bilancio

Il bilancio relativo all'esercizio 2023 è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile.

Sono state rispettate le clausole generali di costruzione del bilancio, i suoi principi di redazione e i criteri di valutazione stabiliti per singole voci.

Il bilancio è redatto in unità di Euro.

Criteri di valutazione

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata ispirandosi a principi generali di prudenza e di competenza.

I criteri di valutazione adottati per le singole poste di bilancio sono aderenti alle disposizioni previste dall'art. 2426 del Codice Civile.

1. Bilancio d'esercizio

È opportuno premettere che l'esercizio 2023 è stato significativamente influenzato dall'esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica/sismica effettuati ricorrendo ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34 – Legge 17.07.2020 n. 77 (il cosiddetto "Superbonus al 110%"): si tratta di interventi eseguiti, sia su patrimonio di proprietà dell'Azienda sia su patrimonio del Comune di Genova, ricorrendo al Partenariato Pubblico Privato (art. 183, comma 15, D. Lgs. n. 50/2016) dettagliati nella relazione tecnica. In questa sede rilevano i riflessi contabili che sono sinteticamente illustrati nella sezione 1.4 del presente documento e nell'allegato n.9.

1.1. Stato Patrimoniale

Si rappresentano qui di seguito le principali voci dell'attivo e del passivo al 31/12/2023, con l'annotazione delle variazioni intervenute nell'anno ed una sintetica descrizione (per l'analisi che segue fare riferimento anche allo schema di S.P. riportato alle pagg. 3 e 4 del relativo allegato).

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

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni immateriali
Consistenza Iniziale	31.627
Acquisti	
Ammortamento	-14.828
Consistenza finale	16.799
Variazione in %	-46,88%

Nell'esercizio non ci sono stati acquisti di software né implementazioni dei programmi già in uso. La percentuale di ammortamento applicata è pari al 20%

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Materiali
Consistenza Iniziale	397.907.753
Consistenza finale	405.125.184
Variazione in %	+1,81%

Il Mastro rappresenta la consistenza contabile dei beni mobili e immobili di proprietà.

Tra le immobilizzazioni materiali, il valore degli stabili (dettagliati nell'allegato n. 1 unitamente a quelli in gestione per conto dei Comuni) è passato da un saldo iniziale di Euro 370.232.005 ad uno finale di Euro 371.954.643. Di seguito viene riportata l'evoluzione del conto Immobili nel corso dell'anno 2023:

Valore Iniziale	370.232.005
Incremento per passaggio da lavori in corso	
Saldo quota ammortamento anno 2023	-911.672
Quota stornata valore storico per cessioni -	-435.431
Incremento per lavori eseguiti su stabili	+3.069.741
Valore Finale	371.954.643
Variazione in %	+0,47%

Di seguito l'elenco delle cessioni immobili di beni patrimonio concluse nel corso del 2023, dettagliate anche nell'allegato n. 5:

- n. 3 unità immobiliari di libero mercato (patrimonio non vincolato), patrimoni acquisito dalla ASL 3
- n. 4 posti auto in Via Fea e n. 11 posti auto in Via Terpi;
- n. 1 unità immobiliare sita in Piazza Pinelli;
- n. 3 alloggi cosiddetti di pregio, esclusi dall'ambito dell'applicazione delle procedure previste dalla L.R. 10/2004, inserite in un apposito piano vendita predisposto dall'Azienda. La cessione dei tre alloggi ha consentito la realizzazione di una plusvalenza pari a Euro 508.035,00

Nel corso dell'esercizio gli interventi costruttivi in corso sono passati da una consistenza iniziale di Euro 24.221.657 a quella finale di Euro 29.609.006.

L'importo a bilancio dei beni mobili è espresso dai seguenti valori:

DESCRIZIONE	AUTOMEZZI
Valore Iniziale	19.547
Acquisti	
Quota ammortamento	-5.482
Valore Finale	14.065

Nel corso dell'esercizio si è proceduto ad ammortizzare il parco auto applicando il coefficiente pari al 25%.

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE INFORMATICHE
Valore Iniziale	41.881
Incremento per acquisti	+1.671

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



Quota ammortamento	-11.781
Valore Finale	31.771

Nel corso dell'esercizio 2023 sono stati acquistati 15 monitor. L'ammortamento è stato effettuato con coefficiente pari al 20%.

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE VARIE
Valore Iniziale	8.646
Incremento per acquisti	
Quota ammortamento	-2.917
Valore Finale	5.279

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

DESCRIZIONE	MOBILI E MACCHINE UFFICIO
Valore Iniziale	17.608
Incremento per acquisti	+1.426
Quota ammortamento	-5.474
Valore Finale	13.561

Nel corso dell'esercizio si è provveduto ad acquistare mobili da ufficio. I beni di questo mastro sono ammortizzati con un coefficiente del 12%.

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Finanziarie
Consistenza Iniziale	27.085
Consistenza finale	27.085
Variazione in %	

L'importo delle immobilizzazioni finanziarie è dovuto alle partecipazioni in Liguria Digitale per Euro 51,65 ed in I.R.E. S.p.A. per Euro 27.033,00.

DESCRIZIONE	RIMANENZE
Consistenza Iniziale	33.237.379
Consistenza finale	28.241.700
Variazione in %	-15,03%

E' qui rappresentato il valore degli immobili merce, costruiti o acquistati per essere destinati alla vendita.

Il valore del patrimonio L.R. n. 22/10 nel corso del 2023 è passato da una consistenza iniziale di Euro 30.920.625 a quella finale di Euro 25.936.572,00 per effetto della cessione di 2 unità immobiliari (dettagliate nell'allegato n. 5).

Di seguito si riportano le modifiche intervenute nel valore del compendio, avendo a riferimento anche la

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



parte confluita nelle immobilizzazioni in quanto relativa a due cespiti non più in vendita:

	Valore al 31/12/2014	Variazione per svalutazione	Valore al 31/12/2015	Variazione per svalutazione	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2016	Variazione per vendite	Spostamento da rimanenze ad immobilizzazioni	Valore al 31/12/2017
Rimanenze	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	-3.672.620,28	67.616.214,80
Immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.672.620,28	3.672.620,28
Totale valore a bilancio	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	0,00	71.288.835,08

	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2018	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2019	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2020	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2021	Variazione per vendite
Rimanenze	-1.293.319,59	66.322.895,21	-43.197,00	66.279.698,21	-7.803.364,51	58.476.333,70	-24.570.785,23	33.905.548,47	-2.984.923,96
Immobilizzazioni	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28		3.672.620,28	
Totale valore a bilancio	-1.293.319,59	69.995.515,49	-43.197,00	69.952.318,49	-7.803.364,51	62.148.953,98	-24.570.785,23	37.578.168,75	-2.984.923,96

	Valore al 31/12/2022	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2023
Rimanenze	30.920.624,51	-4.984.052,51	25.936.572,00
Immobilizzazioni	3.672.620,28		3.672.620,28
Totale valore a bilancio	34.593.244,79	-4.984.052,51	29.609.192,28

La rimanente quota delle rimanenze iscritte a bilancio, pari ad Euro 2.305.128, rappresenta il valore residuo di due operazioni immobiliari, il recupero dell'immobile denominato "Manifattura Tabacchi" in Via Bottino a Sestri Ponente e la nuova costruzione dell'autorimessa in Via Sertoli (Via San Felice) (Valbisagno).

Il valore al 31/12/2023 di tale quota è così ripartito tra i due interventi testé citati:

- Euro 2.200.658 relativi alle rimanenze di immobili dell'ex Manifattura Tabacchi;
- Euro 104.470 relativi alle rimanenze dei silos di Via Sertoli (Via S. Felice).

Nel corso dell'anno è stato alienato un solo posto auto nell'autorimessa di Via Sertoli.

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	56.464.839
Consistenza finale	54.348.879
Variazione in %	-3,75%

Sono qui rappresentati i crediti generati dalle diverse attività dell'Azienda, ad esclusione di quelli verso l'Erario per imposte già versate inserite nella voce successiva denominata "Altri crediti".

Riportiamo di seguito le voci più rappresentative:

- attività liquide per un valore finale di euro 172.034 (- 89,63% rispetto al 2022) che comprendono i saldi a credito dei c/c postali, della cassa interna, del conto presso Credit Agricole e della Post Pay aziendale, secondo il dettaglio di seguito riportato, con l'avvertenza di considerare che il saldo del conto di Tesoreria, essendo a debito per Euro 1.791.318, è stato rappresentato tra i debiti;
- i crediti vs Comuni ed altri enti, per un valore di Euro 6.278.430 (- 34,27% rispetto al 2022).

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



- i crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, che passano da un ammontare iniziale di Euro 20.430.180 ad una consistenza finale di Euro 21.798.066 (+ 6,70%);
- le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi, che passano da una consistenza iniziale di Euro 17.696.556 ad una finale di Euro 18.751.894 (+ 5,96%);
- i crediti verso terzi per attività tecnica si attestano a Euro 4.527.514, con un incremento del 5,20% rispetto a quella del precedente esercizio.

Dettaglio attività liquide (saldi attivi):

	Saldo al 31/12/2022	Saldo movimenti 2023	Saldo al 31/12/2023
C/c bancario Credit Agricole	€ 112.350	-€ 87.800	€ 24.550
Conto di Tesoreria BPER Banca	€ 1.267.966		
C/c postali	€ 269.714	-€ 126.487	€ 143.227
Cassa interna	€ 7.300	- € 4.800	€ 2.500
Post pay aziendale	€ 1.824	-€ 67	€ 1.757
Totale	€ 1.659.154	-€ 1.487.121	€ 172.034

DESCRIZIONE	Altri Crediti
Consistenza Iniziale	€ 106.674
Consistenza finale	€ 2.086.419
Variazione in %	+1.855,9%

La posta comprende:

- il credito per imposte, pari a Euro 2.052.090, dovuto alla contabilizzazione del credito di imposta maturato dall'Azienda per l'operazione Eco – Sisma Bonus;
- i ratei attivi al 31/12/2023 che ammontano a Euro 34.329.

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

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva
Consistenza Iniziale	€ 16.680.753
Consistenza finale	€ 17.179.957
Variazione in %	+3,05%

Il mastro comprende poste di natura gestionale relative agli accantonamenti ai fondi ERP e quelli derivanti da rettifiche alle localizzazioni regionali.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



DESCRIZIONE	Debiti a breve verso Imprese
Consistenza Iniziale	€ 8.527.148
Consistenza finale	€ 13.616.736
Variazione in %	+59,69%

L'importo rappresenta il totale delle fatture ricevute al 31/12/2023 e non ancora poste in pagamento.

DESCRIZIONE	Altri debiti
Consistenza Iniziale	€ 41.672.464
Consistenza finale	€ 32.741.077
Variazione in %	-21,43%

Qui di seguito si fornisce un elenco delle principali poste che compongono la voce "Altri debiti":

- Antipazione di cassa: Euro 1.719.318 relativi al saldo a debito del conto di Tesoreria che nel 2022 era invece a credito per Euro 1.267.966;
- verso personale dipendente e Amministratore Unico: Euro 1.442.057 (- 8,83%);
- verso Enti Previdenziali e Assistenziali: Euro 189.152 (+ 72,37%);
- verso futuri acquirenti immobili: Euro 943.530 (+ 24,78%) relativi agli acconti incassati su vendite non formalizzate alla data del 31/12/2023..
- verso Comuni per gestione patrimonio: Euro 7.604.720 (- 24,46%) rappresentante il debito progressivo nei confronti dei diversi Comuni derivante dalla gestione del loro patrimonio immobiliare;
- verso Enti Mutuanti (per rate scadenti entro i cinque anni): Euro 7.540.905 (- 58,64%);
- altre voci residuali (Debiti diversi): Euro 7.412.815 (+28,27%);
- verso Istituti di Credito per attuazione L.R. 22/2010: Euro 4.854.441. L'importo rappresenta l'ammontare totale delle quote interessi e delle quote capitali maturate al 31/12/2023 sui tre mutui BPER Banca per i quali l'uscita effettiva di cassa si è materializzata ad inizio gennaio 2024.

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	€ 72.127.687
Consistenza finale	€ 77.567.528
Variazione in %	+7,54%

Nelle Passività consolidate sono rappresentati:

- i debiti per mutui con scadenza oltre i cinque anni per Euro 69.755.506, compresi i tre accessi a copertura dell'acquisizione del patrimonio L.R. 22/10.
- i debiti per impegni iscritti a bilancio per importi ancora da liquidare pari a Euro 4.955.079, in aumento del 16,16 % rispetto a fine 2022;
- Il Fondo Assistenza Assegnatari pari a Euro 273.587 invariato rispetto a dicembre 2022.
- i depositi cauzionali da assegnatari per Euro 2.583.356 (+2,03%).

I fondi al 31/12/2023 sono così composti a seguito delle movimentazioni dettagliatamente indicate:

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



	Saldo al 31/12/2022	Decremento	Incremento	Saldo al 31/12/2023	Variazione
Fondo TFR	€ 711.442	€ 286.539	€ 275.251	€ 700.154	-1,59%
Fondo rischi su crediti	€ 3.888.875	€ 54.327		€ 3.834.548	-1,40%
Altri fondi	€ 753.797			€ 753.797	0,00%
Totale	€ 5.354.114	€ 340.776	€ 275.251	€ 5.288.499	

Ai sensi di quanto prescritto dal punto 4) dell'art. 2427 del C.C., con riferimento alle movimentazioni del patrimonio netto si riporta la seguente tabella:

MOVIMENTAZIONI PATRIMONIO NETTO	Voci				Totale
	Dotazione originaria	Risultato d'esercizio	Riserva ordinaria	Altre riserve	
Situazione al 31/12/21	€ 142.582	-€ 2.760.170	€ 7.140.165	€ 331.156.947	€ 335.679.524
Destinazione utile / copertura perdita		€ 2.760.170	-€ 2.760.170		€ 0
Utilizzo F.di vendite				-€ 1.127.000	-€ 1.127.000
Contributi in c/capitale per interventi				€ 9.355.937	€ 9.355.937
Risultato d'esercizio		-€ 495.271			-€ 495.271
Situazione al 31/12/22	€ 142.582	-€ 495.271	€ 4.379.995	€ 339.385.884	€ 343.413.190
Destinazione utile / copertura perdita		€ 495.271	-€ 495.271		€ 0
Utilizzo F.di vendite				-€ 982.769	-€ 982.769
Contributi in c/capitale per interventi				€ 2.562.394	€ 2.562.394
Risultato d'esercizio		-€ 1.540.547			-€ 1.540.547
Situazione al 31/12/23	€ 142.582	-€ 1.540.547	€ 3.884.724	€ 340.965.509	€ 343.452.268

Ai sensi di quanto prescritto dal punto 7 bis) dell'art. 2427 del C.C., con riferimento all'origine, all'utilizzabilità, alla distribuibilità ed all'utilizzazione effettuata in precedenti esercizi del patrimonio netto si riporta la seguente tabella:

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



ORIGINE E NATURA PATRIMONIO NETTO	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota non disponibile	Utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti	
					copertura perdite	altro
Capitale						
- Fondo di dotazione	€ 142.582	NO	€ 0	€ 142.582		
Riserve di capitale						
- Fondo manutenzione stabili	€ 1.593.074	SI	€ 1.593.074	€ 0		
- Contributi da Stato e Regione	€ 312.476.033	NO	€ 0	€ 312.476.033		
- Contributi L.R. 10/04 (fondi vendite)	€ 25.355.854	NO	€ 0	€ 25.355.854		
Riserve di utili						
Riserva ordinaria	€ 3.884.725	SI	€ 3.884.725	€ 0	€ 4.170.506	
Totale al 31/12/23	€ 343.452.268		€ 5.477.799	€ 337.974.469	€ 4.170.506	€ 0

1.1.3. Conti d'ordine

Si rappresentano di seguito, raggruppati per voci aventi la stessa natura, la situazione dei conti d'ordine a fine 2023, con le motivazioni delle variazioni intervenute nell'esercizio, con la precisazione – resa ai fini di quanto prescritto dal punto 9) dell'art. 2427 del C.C – che non esistono altri impegni diversi da quelli rappresentati nei conti d'ordine la cui conoscenza sia utile a valutare la situazione patrimoniale e finanziaria dell'azienda.

	Saldo al 31/12/2022	Saldo movimenti	Saldo al 31/12/2023
Fondi di terzi per lavori	€ 633.374		€ 633.374
Rientri fondi di edilizia sovv.	€ 3.433.641		€ 3.433.641
Gestione fondi cartolarizzazione L.R. 2/06	€ 913.028	€ 7.747	€ 920.775
Cauzioni	€ 44.962		€ 44.962
Effetti in portafoglio	€ 35.643		€ 35.643
Recupero danno erariale	€ 1.046.993	-€ 3.816	€ 1.043.177
Totale	€ 6.107.642	€ 3.931	€ 6.111.572

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



1.2. Conto Economico

I Ricavi della Produzione, pari ad Euro 25.056.822, derivano dalle seguenti poste di reddito, con l'indicazione delle variazioni percentuali rispetto all'esercizio precedente (2022), avendo a riferimento lo schema riclassificato in ossequio alle disposizioni introdotte dal Dlgs n. 139/15 che, tra l'altro, ha abolito la "parte straordinaria" del Conto economico:

		Consuntivo 2023	Consuntivo 2022	Differenze percentuali
1.1	RICAVI DELLA VENDITE	5.027.764	2.388.500	+ 110,50%
1.2	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.220.588	17.508.399	+ 4,07%
1.3	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	873.290	255.041	+ 242,41%
1.4	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	2.700	1.000	+ 100,00%
2	VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMILE FINITI	-4.995.680	-3.145.788	+ 58,81%
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	-25.036.879	252.020	- 10.034,48%
5.1	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	1.048.234	1.690.413	- 37,99%
5.2	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	394.435	499.580	- 21,05%
5.3	ALTRI RICAVI E PROVENTI	29.522.371	5.029.400	+ 487,00%
		25.056.822	24.478.566	+ 2,36%

I Costi della Produzione, pari a Euro 21.275.031, sono così composti:

	Consuntivo 2023	Consuntivo 2022	Differenze percentuali
PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0	0	+ 0,00%
PER SERVIZI GENERALI	1.033.716	1.174.914	- 12,02%
PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	10.571.072	11.033.891	- 4,19%
PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	285.575	238.401	+ 19,79%
PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0	0	+ 0,00%
PER IL PERSONALE	5.582.153	5.476.625	+ 1,93%
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	954.601	960.554	- 0,62%
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0	0	+ 0,00%
ACCANTONAMENTO PER RISCHI	0	0	+ 0,00%
ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	1.547.438	2.183.781	- 29,14%
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.300.476	1.320.940	- 1,55%
	21.275.031	22.389.105	- 4,98%

La differenza tra il Valore della Produzione e i Costi della Produzione consiste in un risultato positivo di Euro 3.781.791.

I componenti di costo e di reddito di natura finanziaria hanno inciso sul risultato d'esercizio in maniera negativa per effetto, soprattutto, della contabilizzazione degli interessi passivi sui mutui relativi al patrimonio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. 22/10.

Di seguito un dettaglio dei proventi e degli oneri di natura finanziaria:

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



Proventi finanziari	Parziali	
43150102000 Proventi da società partecipate	0	
43160103001 Int. da ass.ri per mora canoni	0	
43160401000 Interessi depositi c/o banche	703	
43160404000 Interessi da assegnatari	30.950	
43160405010 Interessi attivi su mutui da erogare su interventi	158	
43160405020 Interessi attivi su anticipi a dipendenti	774	
43160405040 Interessi attivi su crediti diversi	11	
Totale		32.597
Interessi ed altri oneri finanziari	Parziali	
53170301010 Interessi su scoperti di c/c	0	
53170301030 Interessi su anticipazione di cassa	15.174	
53170302000 Spese su conti corrente bancari e postali	38.566	
53170302100 Spese su fidejussioni	0	
53170302160 Spese bancarie mutui L.R. n. 22/10	24	
53170303000 Interessi su depositi cauzionali	8.896	
53170304000 Interessi verso fornitori	50.596	
53170305000 Interessi passivi diversi	0	
53170307000 Interessi su anticipazioni di cassa patrimonio L.R. n. 22/10	0	
53170402000 Q.I. a carico azienda per acquisto patrimonio L.R. n. 22/10	4.720.882	
53170403000 Q.I. a carico azienda per invest. con istituti di credito	85.160	
53170404050 Q.I. carico azienda nuovi invest. C. DDPP	79.005	
53170405010 Q.I. a carico F.do ERP per debiti pregressi	0	
53170406000 Q.I. mutui carico azienda acquisto locali uso diretto	0	
Totale		4.998.302
SALDO		-4.965.705

Di seguito un elenco delle principali poste che, in vigenza del precedente schema di bilancio, avrebbero fatto parte degli oneri e proventi straordinari e che attualmente sono rappresentate tra il valore ed i costi della produzione.

I proventi straordinari (rappresentati al conto 41050109030 "Recuperi e rimborsi diversi" della categoria A.5.3) ammontano a 400,00 euro e riguardano il rimborso assicurativo di un danno causato da un veicolo privato ad un edificio di proprietà.

Gli oneri straordinari ammontano a Euro 2 (rappresentati al conto 55210203000 "Altri oneri di gestione" della categoria B.14.2) relativi allo storno di compensi sull'attività tecnica contabilizzati in eccesso negli esercizi precedenti.

Il risultato prima delle imposte consiste in un saldo negativo di Euro 1.183.914.

Le imposte incidono per un importo complessivo di Euro 356.633, portando il risultato d'esercizio finale ad una perdita di Euro 1.540.547.

Ai sensi dell'Art. 2427 del C.C.si riportano di seguito i seguenti dati:

➤ compensi del Sindaco e dell'Amministratore Unico (oneri compresi):

Emolumenti Amministratore Unico	129.521
--	----------------

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



Compenso Revisore Unico	6.277
Totale	135.798

Gli emolumenti all'Amministratore Unico sono comprensivi dell'accantonamento del premio di risultato (Euro 22.000) quantificato prudenzialmente nell'importo massimo erogabile ad opera della Giunta Regionale pari al 20% del compenso annuo.

- numero dipendenti, assunti a tempo determinato ed a tempo indeterminato, suddiviso per categorie (compresi i dipendenti in aspettativa), dettagliati anche nell'allegato n. 8:

Categoria	Situazione al 1/1/2023	Situazione al 31/12/2023
Dirigenti	2	4
Quadri	12	11
Impiegati	95	96
Totali	109	111

Ai fini di quanto prescritto dal punto 15) dell'art. 2427 del C.C. si riporta il numero medio dei dipendenti divisi per categoria:

	Media anno
Dirigenti	3,00
Quadri	11,5
Impiegati	95,5
Totale	110,00

1.3. Principali indicatori di Bilancio desunti dalla contabilità economico - patrimoniale

Dall'analisi dei dati desunti dal Conto economico e dallo Stato patrimoniale si rilevano i seguenti indici di bilancio:

Indicatore		2021	2022	2023
Indici desumibili dal bilancio	Indice di solidità finanziaria, indice di indebitamento	Solidità finanziaria	Solidità finanziaria	Solidità finanziaria
		1,45	1,34	1,33
		senza poste patrimoniali L.R. 22/10	senza poste patrimoniali L.R. 22/10	senza poste patrimoniali L.R. 22/10
		1,06	1,23	1,09

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



Indicatore		2021	2022	2023
	Redditività operativa, redditività globale, grado di sopportabilità degli oneri finanziari	Indebitamento	Indebitamento	Indebitamento
		0,86	0,90	0,96
		senza poste patrimonio L.R. n. 22/10	senza poste patrimonio L.R. n. 22/10	senza poste patrimonio L.R. n. 22/10
		1,02	1,18	1,05
		Redditività operativa (Rol)	Redditività operativa (Rol)	Redditività operativa (Rol)
		0,49%	0,50%	0,89%
		senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10
		1,91%	0,73%	0,94%
		Redditività globale (RoE)	Redditività globale (RoE)	Redditività globale (RoE)
		-0,82%	-0,14%	-0,45%
		senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10
		1,59%	0,52%	0,82%
		Margine Operativo Lordo (M.O.L.)	Margine Operativo Lordo (M.O.L.)	Margine Operativo Lordo (M.O.L.)
		6,45%	11,04%	15,76%
		senza poste economiche L.R. 22/10	senza poste economiche L.R. 22/10	senza poste economiche L.R. 22/10
		30,90%	15,51%	19,21%
		Grado di sopportabilità oneri finanziari	Grado di sopportabilità oneri finanziari	Grado di sopportabilità oneri finanziari
		20,75%	12,52%	24,79%
		senza oneri Patrimonio L.R. 22/10	senza oneri Patrimonio L.R. 22/10	senza oneri Patrimonio L.R. 22/10
		4,48%	4,97%	5,15%

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
 DELLA PROVINCIA DI GENOVA
 Via Bernardo Castello 3
 16121 GENOVA
 Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
 pec protocollo@pec.arte.ge.it
 e-mail info@arte.ge.it
 sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
 Ufficio del Registro delle Imprese
 di Genova – R.E.A. 360473



Premettendo che, per esigenze di sintesi, la disamina che segue si riferisce esclusivamente ad alcuni degli indici sopra riportati, nella versione al netto delle poste relative all'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010, è possibile osservare quanto segue ¹.

Nel 2023 l'indicatore di solidità finanziaria ², che misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti a breve termine con la cassa e i crediti a breve, è pari a 1,09 ³, risultando, pertanto, superiore al valore scelto come riferimento per la corresponsione del premio di risultato al personale dipendente (0,70) ma inferiore al valore registrato nel 2022 (1,23): in particolare, il peggioramento rispetto al 2022 è dovuto ad una leggera diminuzione delle attività correnti (poste al numeratore dell'indice), ascrivibile essenzialmente al decremento dei crediti "a breve termine", cui si è accompagnato un consistente incremento delle passività correnti (poste al denominatore dell'indice), ascrivibile, almeno in gran parte, all'aumento dei debiti verso i fornitori.

Si evidenzia che risultati superiori al valore dello 0,70 sono ritenuti soddisfacenti in quanto ARTE rappresenta tra i debiti a breve termine anche alcune poste - come, ad esempio, il "Fondo per gli interventi di ERP" - il cui smobilizzo, non solo è sotto il pieno controllo dell'Azienda, ma è anche subordinato ad un iter burocratico relativamente lungo.

Come premessa all'esame degli indici reddituali, è necessario evidenziare che l'esercizio in esame, come peraltro quello precedente, ha registrato la presenza di poste di carattere "straordinario" in misura pressoché nulla; il 2021, invece, era stato pesantemente influenzato da ricavi "straordinari", ammontanti a complessivi Euro 2,136 milioni circa, che avevano prodotto un sensibile miglioramento del reddito operativo al netto delle poste relative al patrimonio L.R. n. 22/2010 utilizzato sia nel calcolo del Rol che nel calcolo del MOL.

Venendo, dunque, all'esame del Rol (Return on Investment), si rammenta che esso misura la redditività del capitale investito o, in altre parole, la capacità di produrre reddito operativo utilizzando una certa quantità di investimenti, sia con riferimento ai mezzi propri che a quelli derivanti dall'indebitamento (mutui): come mostra il prospetto, nel 2023 l'indice si è attestato sul valore dello 0,94% ⁴, che risulta superiore sia a quello scelto come valore di riferimento (0,50%) sia a quello registrato nel 2022 (0,73%) a causa dell'incremento del reddito operativo (posto al numeratore dell'indice) che è stato contrastato, ma solo in parte, dall'incremento del capitale investito (posto al denominatore dell'indice). A proposito

¹ La presente trattazione esamina quegli indici dal cui andamento dipende, secondo gli accordi presi in sede di contrattazione decentrata, la corresponsione del premio di risultato al personale dipendente: nello specifico, è stato concordato di verificare l'andamento finanziario e quello economico-reddituale dell'Azienda monitorando l'andamento dell'indice di solidità finanziaria, del Rol e del MOL, tutti calcolati al netto delle le poste attive e passive "direttamente correlate" al patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/2010. Al fine del monitoraggio, sono stati stabiliti i "valori di riferimento" riportati nel testo.

² In dottrina tale parametro è definito come indice di liquidità anche se – prendendo in considerazione anche i crediti a breve termine, cioè poste non ancora liquide (tra le quali la morosità degli assegnatari di ERP) – misura, in realtà, l'equilibrio finanziario dell'Azienda e non quello monetario: conseguentemente la positività dell'indice stesso non è in contraddizione con le difficoltà di cassa dell'azienda riconducibili – almeno in gran parte – ai tempi di realizzo della morosità testè menzionata. Nel contesto delle aziende commerciali, nel quale l'analisi per indici trova maggiore applicazione, i crediti a breve hanno, normalmente, tempi di realizzo relativamente contenuti e, pertanto, il concetto di "solidità finanziaria" si sovrappone a quello di "solidità monetaria".

³ In termini "pratici" un indice di solidità finanziaria pari a 1,09 significa che l'Azienda, per ogni euro di debito, ha 1,09 euro (tra disponibilità liquide e crediti a breve) con i quali farvi fronte.

⁴ In termini "pratici" un Rol dello 0,94% significa che, per ogni euro investito, l'Azienda produce un reddito operativo di 0,0094 euro.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



dell'andamento del reddito operativo, è opportuno considerare che le poste riferibili al patrimonio L.R. n. 22/2010 hanno pesato su tale risultato per soli 61 mila euro circa cosicché il Rol calcolato comprendendo tali poste non registra una diminuzione significativa, scendendo di soli 0,05 punti percentuali ⁵.

Si evidenzia, inoltre, che la scelta del valore minimo è stata fatta sulla base delle medie del settore, considerando che, a causa della sua funzione "sociale", l'Azienda si trova frequentemente a dover realizzare operazioni immobiliari in contesti ambientali che determinano elevati costi di intervento e, quindi, un consistente fabbisogno di capitale. Inoltre, le modalità di determinazione dei canoni di locazione, con particolare riferimento a quelli di ERP, difficilmente possono consentire margini di redditività elevati anche nei casi in cui i costi di realizzazione degli immobili risultano più contenuti.

Oltre che con il Rol, la solidità reddituale è monitorata anche con il MOL (Margine Operativo Lordo) che misura l'efficienza dell'Azienda in termini di redditività del fatturato o, in altre parole, la capacità di massimizzare il reddito operativo, data una certa quantità di fatturato, attraverso il contenimento dei costi operativi: nel 2023 l'indice si è attestato sul valore del 19,21% ⁶ che risulta essere superiore sia al valore di riferimento (13%) che a quello registrato nel 2022 (15,51%) a causa, essenzialmente, dell'incremento registrato dal reddito operativo cui si è accompagnato il decremento del valore della produzione. Anche in questo caso, l'indice calcolato comprendendo le poste del patrimonio L.R. n. 22/2010 registra solo una leggera variazione, scendendo di soli 3,45 punti percentuali.

Si evidenzia che la scelta del valore di minimo è stata fatta sulla base delle medie registrate dalle aziende del settore considerando, in questo caso, non solo che i canoni di ERP sono "socializzati" ma anche che, mentre i parametri di determinazione dei fitti sono praticamente fermi al lontano 1996, i costi operativi dell'azienda non sono minimamente confrontabili con quelli della fine degli anni "novanta" a causa dei noti meccanismi inflazionistici.

Si evidenzia, infine, che gli indici calcolati al netto delle poste riconducibili al patrimonio L.R. n. 22/2010 includono anche il contributo stanziato dalla L.R. n. 18/2015, che nel 2023 è risultato pari ad Euro 4,4 milioni.

1.4. Riflessi contabili degli interventi di efficientamento energetico e sismico effettuati ricorrendo ai benefici fiscali di cui al DL 19.05.2020 n. 34 – Legge 17.07.2020 n. 77 (SUPERBONUS 110%)

Come premesso, l'esercizio 2023 è stato significativamente influenzato dall'esecuzione di interventi di riqualificazione energetica/sismica effettuati ricorrendo ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34 – Legge 17.07.2020 n. 77 (il cosiddetto "Superbonus al 110%"): si tratta di interventi eseguiti, sia su patrimonio di proprietà dell'Azienda sia su patrimonio del Comune di Genova, ricorrendo al Partenariato Pubblico Privato (art. 183, comma 15, D. Lgs. n. 50/2016) dettagliati nella relazione tecnica.

I principali riflessi contabili sono quelli di seguito sinteticamente illustrati.

⁵ Con riferimento al patrimonio L.R. n. 22/2010, l'esercizio 2023, infatti, ha fatto registrare plusvalenze da vendita per circa 21 mila euro, ricavi operativi per circa 75 mila euro e costi operativi per circa 158 mila euro.

⁶ In termini "pratici" un MOL del 19,21% significa che, ad ogni euro di "fatturato" (inteso in senso lato poiché, nel caso di ARTE, nel valore della produzione confluiscono anche poste di ricavo non fatturate quali, ad esempio, i compensi tecnici maturati sugli interventi eseguiti sul patrimonio di proprietà assistiti da finanziamenti esterni ovvero dai proventi di vendita), ne corrispondono 0,1921 di reddito operativo.

Facendo riferimento all'allegato n. 9 al presente documento, è possibile ricavare, innanzitutto, l'entità degli interventi eseguiti, pari a complessivi 57,237 milioni di euro circa, dei quali circa 23,046 milioni di euro su patrimonio di proprietà del Comune e circa 34,191 milioni di euro su patrimonio di ARTE: tali importi sono stati assistiti da uno sconto in fattura pari al 100% del loro ammontare.

La relativa IVA prorata indetraibile, che considerando una percentuale di indetraibilità del 73% ammonta a complessivi 4,901 milioni di euro, dei quali 2,027 milioni di euro circa relativi all'attività per conto terzi e 2,873 milioni di euro circa relativi all'attività per conto proprio, risulta essere un onere agevolabile ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020 e, pertanto, dà luogo ad un credito fiscale che l'Azienda, allo stato, ha ipotizzato di portare in detrazione dell'IRES del periodo 2024 - 2027 nei limiti della propria capienza fiscale, attualmente stimata in 450 mila euro annui.

Pertanto, a fronte dell'importo di 1,8 milioni di euro utilizzabili in compensazione delle imposte, la parte di prorata IVA non utilizzabile come credito fiscale per gli interventi comunali ammonta a euro 391 mila circa e costituisce un onere che pesa sul conto economico 2023; per gli interventi su proprietà ARTE, invece, l'entità del prorata IVA non agevolabile ammonta a complessivi 2,873 milioni di euro circa ed, essendo un onere patrimonializzabile, è stato portato ad incremento del valore delle relative immobilizzazioni.

Venendo più nello specifico ai riflessi contabili, per quanto riguarda gli interventi in conto terzi, i costi derivanti dagli imponibili sono stati rappresentati nell'attività per conto terzi (categoria A.3 del conto economico) mentre i corrispondenti contributi all'apposita voce della categoria A.5 del conto economico per complessivi 23,046 milioni di euro circa. L'onere derivante dal prorata IVA, pari a complessivi 2,027 milioni di euro circa, come già detto, risulta anch'esso contabilizzato alla categoria A.3 unitamente agli imponibili ma, in questo caso, il corrispondente contributo contabilizzato alla categoria A.5 ammonta a soli 1,636 milioni di euro circa corrispondenti alla capienza fiscale dell'Azienda (1,8 milioni di euro, come già detto) al netto della maggiorazione del 10% ⁷.

Gli interventi per conto proprio hanno, invece, comportato la contabilizzazione di contributi in compensazione degli imponibili fatturati dagli appaltatori per circa 34,191 milioni di euro ed alla patrimonializzazione degli oneri derivanti dal prorata IVA per circa 2,873 milioni di euro.

⁷ Come riportato nel prospetto allegato, in caso di utilizzo del credito fiscale in detrazione dalle imposte, la maggiorazione del 10%, pari a circa 163 mila euro, viene rappresentata pro quota nei quattro anni di utilizzo della detrazione (esercizi dal 2024 al 2027).

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



2. Gestione del fondo per gli interventi di ERP (D.G.R. n. 1652/11)

Come noto, con D.G.R. n. 1652 del 29 dicembre 2011, l'Amministrazione regionale ha parzialmente riformato la normativa riguardante il Fondo per gli interventi di ERP e, pertanto, l'Azienda si è conformata alle nuove disposizioni.

Come mostra il prospetto che ne dettaglia la contabilizzazione (allegato n. 2 al presente documento), l'ammontare del Fondo ERP alla fine del 2022 era quantificabile in circa 10,888 milioni di euro. Tale importo era composto come segue: euro 785 mila circa risultavano riservati alla copertura della morosità inesigibile di "ex utenti" al 31 dicembre 2002, da impiegarsi ad integrazione del Piano di utilizzo approvato con DGR n. 123/04; circa 9,806 milioni di euro risultavano, invece, destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 23 mila circa risultavano riservati al finanziamento di interventi di ERP; infine, euro 273 mila circa risultavano riservati alla copertura della morosità "incolpevole", individuata sulla base dei criteri stabiliti dalla DGR n. 1703/2008.

Durante l'esercizio 2023, in applicazione del disposto di cui alla DGR n. 1652/11, che in tali aspetti mantiene l'impostazione della precedente DGR n. 960/03, è stato contabilizzato nel Fondo l'accantonamento dello 0,50% del valore locativo degli alloggi costruiti con il contributo dello Stato e di quelli "ex Stato" (per complessivi 422 mila euro circa).

Inoltre, nell'esercizio in esame è confluita nel fondo la restituzione degli oneri dei mutui contratti per la realizzazione di interventi di edilizia agevolata per un totale di 76 mila euro circa: in particolare, le restituzioni in atto sono quelle relative all'intervento di recupero di n. 68 alloggi in Corso Europa 44-44a-46, all'intervento di recupero di n. 22 alloggi in Via delle Fabbriche 23 a Voltri ed, infine, all'intervento di recupero di Piazza Valoria 1.

Le somme che complessivamente sono affluite al Fondo nell'anno in esame risultano, pertanto, pari a circa 499 mila euro dai quali, stante il completo rimborso dei mutui a carico del Fondo stesso, non può più essere detratta alcuna somma e, pertanto, l'accantonamento netto risulta pari ai 499 mila euro circa iniziali.

Nell'anno 2023 l'Azienda non ha utilizzato nessun importo né per il finanziamento di programmi di manutenzione né per la copertura della morosità inesigibile/incolpevole.

Le disponibilità del Fondo a fine esercizio, ammontanti a circa 11,387 milioni di euro, sono da impiegarsi come segue: euro 785 mila circa rimangono riservati alla copertura della morosità inesigibile di "ex utenti" al 31 dicembre 2002; circa 10,305 milioni di euro sono destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 23 mila circa sono riservati al finanziamento di interventi di ERP ed, infine, in linea con le disposizioni introdotte dalla DGR n. 1652/11, euro 273 mila circa rimangono destinati alla cosiddetta "morosità incolpevole".

Complessivamente, dunque, gli importi riservati alla copertura della morosità, con riferimento sia a quella inesigibile che a quella "incolpevole", risultano pari alla considerevole somma di 11,364 milioni di euro circa.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



3. Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia di Genova

In applicazione delle disposizioni contenute nella L.R. n. 10/2004, ARTE gestisce il patrimonio di ERP dei Comuni della Provincia con i quali ha stipulato apposite convenzioni: l'incarico è esteso a tutti i compiti di gestione e amministrazione degli immobili che, elencando solo i principali, comprendono: l'emissione e la riscossione dei fitti attivi e delle altre voci di bollettazione; il perseguimento della morosità; la manutenzione ed il pronto intervento; la gestione dei servizi condominiali, il cui costo risulta a carico degli assegnatari.

L'azienda, prima dell'inizio dell'esercizio, invia le previsioni ai Comuni proprietari ed, a fine d'anno, rendiconta i dati di gestione riscontrati a consuntivo.

L'obiettivo degli schemi di rendicontazione è quello di determinare l'entità delle somme a disposizione delle Amministrazioni comunali per i programmi di investimento ai quali gli eventuali "avanzi" di gestione sono destinati: pertanto, le uscite comprendono anche l'IVA gravante sugli imponibili delle fatture ricevute dai fornitori (che per i soggetti proprietari rappresenta un costo), mentre il saldo di cassa (spendibile) dell'esercizio è determinato sottraendo (o sommando) dal saldo di competenza l'incremento (o il decremento) registrato nell'anno dai crediti nei confronti degli assegnatari (la cosiddetta "variazione della morosità").

I dati della gestione 2023 sono dettagliatamente riportati nell'allegato n. 3 al presente documento, mentre di seguito si riepilogano i risultati conseguiti nell'esercizio:

Comuni	Risultati di gestione 2023			
	Saldi di competenza	Morosità	Riconoscimenti straordinari	Saldi di cassa finali
	(+ avanzo / - disavanzo)	(+ incremento / - decremento)	(+ accrediti / - addebiti)	(+ avanzo / - disavanzo)
	A	B	C	D = (A - B + C)
COMUNE DI CAMOGLI	-12.577,89	1,94	0,00	-12.579,83
COMUNE DI COGOLETO	9.886,21	2.048,82	0,00	7.837,39
COMUNE DI GENOVA	-1.906.024,05	1.045.104,30	21.545,88	-2.929.582,47
COMUNE DI RAPALLO	-26.605,32	7.573,73	0,00	-34.179,05
COMUNE DI ROSSIGLIONE	-2.446,33	-1.372,97	0,00	-1.073,36
COMUNE DI SESTRI L.	-2.331,23	1.975,58	0,00	-4.306,81
Totali	-1.940.098,61	1.055.331,40	21.545,88	-2.973.884,13

4. Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.

Le posizioni debitorie attualmente in essere con gli enti mutuanti, riportate anche nell'allegato n. 7, sono le seguenti:

4.1. Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.

A. Mutui a carico dell'Azienda derivanti da posizioni debitorie pregresse.

Con decorrenza luglio '08 l'Azienda ha completamente rimborsato anche l'ultimo dei mutui appartenenti a questa categoria, quello contratto con il Banco di Napoli di capitale originario pari ad euro 723.039,66.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



- B. Mutui a carico dell'Azienda per nuove acquisizione ed interventi, contratti con Istituti di Credito.
Il mutuo contratto con Intesa S. Paolo per l'acquisto di n. 3 locali commerciali in Via Paglia è stato completamente ammortizzato il 31/12/2014.
E' opportuno evidenziare come nell'esercizio 2014 ARTE Genova ha acquistato dal CONSORZIO ARTI EDILI SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA SRL n. 34 alloggi siti in Via H. Berlioz 5-7 - Begato Genova.
In conseguenza di tale acquisto, ARTE si è accollata il mutuo acceso dal Consorzio con Monte dei Paschi di Siena S.p.A..
Originariamente il mutuo era stato stipulato per un importo di euro 1.800.000,00 da ammortizzare in 20 anni a far data dal 2010.
Pertanto ARTE, subentrando nel corso del 2014, si è accollata il debito residuo di detto mutuo per euro 1.624.211,97 comprensivo delle quote capitali relative al 2013, alle medesime condizioni iniziali che prevedono rate semestrali anticipate ad un tasso calcolato su sull'Euribor a 6 mesi più uno spread pari all' 0,68%.
La quota capitale a carico di A.R.T.E relativa all'esercizio nel 2023 è di euro 93.837,34, con un conseguente debito residuo al 31 dicembre 2023 di euro 790.188,96.
Inoltre, sempre per l'acquisto dell'immobile di Via H. Berlioz 5-7, si è ritenuto opportuno accendere un secondo mutuo per un importo di euro 2.000.000,00. L'istituto prescelto a seguito di apposita indagine di mercato è risultato essere CARISPEZIA. Tale mutuo, a tasso variabile di una durata pari a 15 anni, ha, per l'esercizio 2023, una quota capitale di euro 124.882,15, con conseguente debito residuo al 31 dicembre 2023 pari ad euro 864.644,33.
- C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti.
Nel 2023 l'ultimo mutuo appartenente a questa categoria è stato completamente ammortizzato: si tratta del prestito acceso per la ristrutturazione dell'immobile sito in Via delle Fabbriche 23 Genova Voltri.
Si segnala come su un mutuo acceso, ma non interamente erogato, riguardante il recupero immobile P.zza Valoria 1, la Cassa Depositi e Prestiti riconosca ad A.R.T.E. GENOVA un contributo in c/interessi sulla quota non erogata pari a euro 158,31.
- D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE: debito residuo al 31/12/2023 pari a 0,00 euro.
- E. Mutui per il finanziamento di parte dell'operazione d'acquisto dell'ex Manifattura Tabacchi.
Trattasi di due mutui necessari a finanziare l'operazione di recupero del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi: il primo, di capitale originario pari a 3.226.515,42 euro, è stato contratto con la Banca CARIGE ed è scaduto il 30/06/2021, mentre il secondo, di capitale originario pari a 3.615.198,30 euro, è stato contratto con la Cassa DDPP ed andrà in scadenza nel 2025.
Il debito residuo del mutuo sopracitato risulta al 31/12/2023 pari ad euro 271.139,78.
- F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di rifunionalizzazione dell'edificio sito in località Morego da destinarsi a sede dell'IIT: tale mutuo, contratto con la banca CARIGE al tasso annuo del 4,44%, è andato in scadenza il 30/06/2017.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



G. Mutui per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'AUSL n. 3.

Trattasi di due mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'ASL n. 3, di cui il primo di importo complessivo pari a 5 milioni di euro al tasso fisso del 4,174% annuo ed il secondo di importo complessivo pari a 2 milioni di euro ad un tasso variabile che prevede uno spread dell'0,18%.

Il debito residuo complessivo dei due mutui sopracitati risulta al 31/12/2023 pari ad euro 1.336.462,84.

H. Finanziamenti ipotecari per l'acquisto del patrimonio L.R. n. 22/10 (contratti in data 11/12/2017).

Trattasi dei finanziamenti di ammontare iniziale complessivo pari a 109.645.235,82 euro contratti in sostituzione delle tre aperture di credito che hanno finanziato l'operazione fino alla fine del 2017 e per i quali il soggetto mutuante (Banca CARIGE spa) ha concesso le seguenti condizioni economiche:

- preammortamento fino al 31/12/2020;
- durata del periodo di ammortamento: anni 15;
- spread pari al 3,25%;
- applicazione dello spread ridotto al 2,50% qualora l'azienda, entro e non oltre la fase di preammortamento, riesca a diminuire l'indebitamento complessivo all'importo di 50 milioni di euro (la riduzione si applica a partire dal semestre successivo a quello in cui l'indebitamento scende alla soglia stabilita);
- tasso di riferimento: euribor a 12 mesi;
- applicazione della clausola denominata "floor" nella determinazione del tasso di interesse: nel caso in cui l'euribor sia negativo, il tasso di interesse "finito" sarà determinato considerando esclusivamente la componente dello spread senza applicare la riduzione dovuta alla negatività del tasso di riferimento;
- tasso di mora annuo pari all'euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread del 5%.

A fine 2020 ARTE è riuscita a modificare le condizioni di restituzione del prestito, ottenendo una proroga di un anno del periodo di pre-ammortamento ed una riduzione della rata in conto capitale da versare durante il periodo di ammortamento mediante la previsione di una "maxi rata" finale.

Nel 2022 la Banca ha concesso una riduzione di 1,25 punti percentuali dello spread col quale calcolare gli interessi che, pertanto, sono risultati pari a circa 1,681 milioni di euro.

Nel 2023 tale agevolazione non è stata concessa e, pertanto, il tasso di interesse applicato è risultato pari al 6,25% (pari ad un euribor del 3,00% rilevato nel mese di dicembre 2022 e allo spread contrattuale del 3,25%): tale situazione ha determinato il pagamento di una quota interessi di circa 4,720 milioni di euro.

A seguito di una specifica richiesta dell'Azienda, l'Istituto finanziatore (BPER Banca S.p.A.) ha invece accordato ad ARTE delle agevolazioni riguardanti il rimborso della quota capitale dei due mutui principali che sono consistite nel rinvio del versamento della quota capitale del 2023, che è stata "spalmata" sulle rate degli anni successivi, e nell'allungamento della durata dell'ammortamento dal 2036 al 2048.

Il debito residuo complessivo è sceso nell'esercizio in esame dal valore iniziale di euro 79.172.774,02 a quello finale di euro 74.033.974,83, avendo l'Azienda restituito l'importo di complessivi euro 5.138.799,19 dei quali euro 5.005.263,88 attinti dalle vendite ed euro 133.535,31 versati a titolo di rimborso della quota capitale del mutuo minore dei tre attualmente in essere. È opportuno precisare che l'addebito della quota capitale e della maggior parte degli interessi è stato

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



effettuato dalla Banca non prima del mese di gennaio 2023 e, pertanto, dal punto di vista tecnico contabile, alla riduzione del debito derivante dai mutui segnata nel 2022 è corrisposto l'aumento di un corrispondente debito per rate scadute ma non versate.

4.2. Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11.

Rientrano in tale categoria i mutui contratti con la Cassa DD.PP. per il finanziamento di interventi di manutenzione straordinaria o nuova costruzione nel periodo intercorrente dal 1950 al 1983 e con scadenze progressivamente previste sino al 31/12/2016: pertanto, tutti i prestiti risultano completamente ammortizzati.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

