



OGGETTO: ADOZIONE DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

- 1) BILANCIO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2023;
- 2) PIANO DI ATTIVITA' 2023-2024-2025 E DEL RELATIVO BUDGET TRIENNALE.

Il presente decreto è stato formulato e trasmesso per l'Approvazione dell'Amministratore Unico, previa verifica sulla sussistenza dei presupposti di legge, a seguito di specifica attività istruttoria ed è corredato della relativa documentazione necessaria per l'adozione del presente atto. In particolare, si dà atto che lo stesso è stata redatto nel rispetto dei principi e dei precetti contenuti nel "Modello di gestione, organizzazione e controllo" di cui agli articoli n. 6 e 7 del D.Lgs n. 231/2011 e delle procedure aziendali in esso contenute.

L'AMMINISTRATORE UNICO

VISTI:

- l'art. 15 bis della L.R. 9/1998 (così come modificata dalla L.R. n. 4/2023), secondo il quale le ARTE adottano il sistema di contabilità economico – patrimoniale;
- l'art. 3 del "Regolamento interno di contabilità e delle connesse procedure amministrative", approvato con Decreto A.U. n. 28742/13, secondo il quale la gestione economica dell'azienda viene programmata con un Bilancio di previsione formulato in base ai criteri dell'art. 2425 del C.C.;
- le modifiche alla normativa contabile apportate dal D.lgs n. 139/15 che, tra l'altro, ha abolito la "parte straordinaria" del Conto economico.

VISTE, altresì, le disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 118/11 in merito alla necessità di predisporre un "Piano delle attività" di durata triennale ed il relativo "Budget triennale", da approvare contestualmente al Bilancio preventivo annuale.

RITENUTO opportuno, per quanto attiene al summenzionato Piano delle attività 2023 – 2025 ed al relativo Budget triennale, fare ogni e più ampio riferimento alla documentazione

A.R.T.E. 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

Member of CISQ Federation



allegata al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale.

PREMESSO che:

- il bilancio preventivo economico 2023 dell'ARTE di Genova è stato redatto sulla base dei dati forniti dai vari centri di responsabilità individuati nelle Strutture/Uffici aziendali;
- le previsioni sono state elaborate secondo un criterio prudenziale e saranno sottoposte al controllo semestrale, come previsto dalla D.G.R. n. 625/2015;
- il bilancio in oggetto, redatto in conformità al vigente Regolamento di contabilità, prevede le risultanze di seguito riportate:

RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 30.542.167,92
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 25.920.281,64
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 4.621.886,28
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 3.890.741,22
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 731.145,06
IRAP - IRES	€ 694.000,00
UTILE DI ESERCIZIO	€ 37.145,06

PREMESSO altresì che:

- con Decreto A.U. n. 90 del 31 marzo 2023 l'azienda ha approvato il progetto di Bilancio preventivo economico per l'esercizio 2023 ed il progetto di Piano delle Attività 2023-2024-2025;
- in esito alla verifica effettuata in data 5 aprile 2023, il Revisore Unico ha espresso parere favorevole all'approvazione del Bilancio preventivo e non si è opposto all'ulteriore corso del Piano delle Attività.

CONSIDERATO che:

- il valore della produzione è previsto ammontare a complessivi 30,542 milioni di euro circa e comprende le seguenti voci:
 - ✓ i ricavi delle vendite dei cosiddetti "immobili merce" (voce A.1.1) per 8,027 milioni di euro circa che, al netto della variazione delle rimanenze rappresentata al punto A.2

(- 7,993 milioni di euro circa), determinano un componente positivo di reddito di circa 33 mila euro. Come dettagliato nell'allegato n. 6 e descritto nella relazione illustrativa allegata sub 2, mentre le vendite dei box di Via Sertoli e quelle degli immobili realizzati nell' "ex Manifattura Tabacchi" a Sestri Ponente incidono positivamente sul reddito d'esercizio con ricavi netti, rispettivamente, di circa 33 mila euro e di circa 88 mila euro, per converso le alienazioni del patrimonio L.R. n. 22/10 producono un onere di 88 mila euro circa;

- ✓ i ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2) pari a circa 18,657 milioni di euro che, con riferimento alle voci principali, sono così composti:
- i canoni di locazione degli alloggi di ERP realizzati con il contributo dello Stato per 6,729 milioni di euro, che risultano in decremento di 396 mila euro rispetto al Preventivo 2022: infatti - all'incremento valutabile in 358 mila euro dovuto ai canoni degli alloggi realizzati a San Biagio di Val Polcevera che, con lo scadere della concessione governativa prevista dalla L. 203/1991, sono diventati a tutti gli effetti alloggi di ERP – dovrebbe opporsi il decremento dovuto al noto problema delle sfittanze che, sulla base dell'andamento riscontrato nel biennio 2021-2022, è valutabile in 754 mila euro;
 - i canoni di locazione degli alloggi di ERP realizzati senza il contributo dello Stato per 315 mila euro, che risultano in diminuzione di 104 mila euro rispetto al dato previsionale dell'esercizio precedente per effetto, anche in questo caso, del fenomeno delle sfittanze;
 - i canoni dei locali per 1,935 milioni di euro, che risultano in incremento di 122 mila euro rispetto alla previsione 2022;
 - i canoni degli alloggi in locazione permanente per 959 mila euro, che risultano in decremento rispetto al dato previsionale dell'esercizio precedente (- 98 mila euro) a causa, essenzialmente, della trasformazione degli alloggi di San Biagio in ERP, come già anticipato;
 - i canoni degli alloggi in locazione a termine realizzati nel centro storico cittadino per 75 mila euro (+ 30 mila euro rispetto alla previsione 2022);
 - i canoni degli alloggi di edilizia sovvenzionata realizzati a San Biagio che, come già detto, confluiscono interamente in quelli di ERP;
 - gli affitti derivanti da unità immobiliari con contratto precario per 120 mila euro che risultano in aumento di 14 mila euro rispetto al dato previsionale dello scorso anno;
 - i canoni di alloggi di libero mercato per 298 mila euro, che risultano in aumento di 27 mila euro rispetto al 2022;

- i corrispettivi derivanti dalla gestione degli alloggi di proprietà comunale in forza della L.R. 10/2004 per 1,520 milioni di euro circa che risultano pressoché allineati al dato delle previsioni 2022;
 - i corrispettivi derivanti dalla gestione dei servizi a rimborso (art. 14 della L.R. n. 10/2004) pari a 368 mila euro circa che registrano un aumento di 109 mila euro circa rispetto alle previsioni formulate per il trascorso esercizio;
 - il recupero delle spese di attuazione dei Piani vendite per complessivi 349 mila euro circa, con decremento complessivo di 372 mila euro circa rispetto al 2022: di tale importo, 214 mila euro circa riguardano le vendite dei cosiddetti “immobili di pregio” ed, invece, 135 mila euro circa riguardano le alienazioni effettuate ai sensi della L.R. 10/2004, per la quali è prevista la predisposizione di un nuovo Piano vendite, come riportato nella relazione allegata sub 2;
 - il recupero dei servizi e delle spese condominiali a carico degli utenti che, considerando cumulativamente tutti i relativi conti, risulta ammontare alla cifra di oltre 5,806 milioni di euro, con incremento di circa 264 mila euro rispetto al dato previsionale del precedente esercizio, dovuto principalmente al previsto aumento delle spese ascrivibile al cosiddetto “caro bollette”.
- ✓ i ricavi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto proprio (voce A.1.3) per euro 1,317 milioni circa, dettagliati nel prospetto allegato sub 7, che risultano in diminuzione di circa 728 mila euro rispetto al 2022 a causa essenzialmente del fatto che per l'attività del Programma PINQuA (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare) finanziato dal PNNR non è previsto il rimborso dei costi sostenuti per il personale tecnico interno ma esclusivamente di quelli sostenuti per eventuali incarichi esterni. Nella categoria in esame è compreso, alla voce “Compensi per servizi tecnici a terzi”, anche l'importo di circa 692 mila euro relativo al compenso spettante all'Azienda per la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica/sismica su stabili di proprietà del Comune di Genova avvalendosi del Superbonus al 110%;
- ✓ i ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto terzi (voce A.3) per complessivi 334 mila euro circa, dettagliati nella relazione illustrativa allegata sub 2 e nel prospetto allegato sub 7, che registrano un decremento di circa 179 mila euro rispetto allo scorso anno. Peraltro, è opportuno evidenziare che tale decremento è, in parte, imputabile alla realizzazione degli interventi con i “bonus edilizi” su patrimonio comunale, forieri dei compensi tecnici rappresentati alla voce A.1.3, che hanno contenuto quelli di tipo tradizionale, ed, in parte, alla realizzazione di interventi del Programma PINQuA sul patrimonio comunale che, come già detto per l'attività in

conto proprio, non rimborsano le spese di personale interno;

✓ le plusvalenze sulle vendite di immobili patrimoniali di ERP per 4,303 milioni di euro circa (accantonate, unitamente al fondo ERP, alla categoria B.14.1 per sottrarle all'equilibrio reddituale in quanto interamente destinate all'investimento in interventi di ERP), che risultano in diminuzione di 244 mila euro circa rispetto al dato previsionale 2022 e per le quali si rimanda alla relazione illustrativa allegata sub 2 ed al prospetto allegato sub 6;

✓ le plusvalenze sulle vendite di immobili patrimoniali di libero mercato (categoria A.5.2) per circa 823 mila euro, che risultano in aumento di circa 106 mila euro rispetto al dato del 2022 grazie, essenzialmente, alle maggiori entrate attese dalle alienazioni degli immobili acquisiti nel lontano 2006 dalla ASL3 (si vedano, anche in questo caso, la relazione e l'allegato n. 6);

✓ gli "altri ricavi e proventi diversi" per 5,070 milioni di euro circa (voce A.5.3), che registrano un decremento di circa 20 mila euro rispetto al dato previsionale 2022 ascrivibile alla diminuzione di 100 mila euro del contributo erogato ai sensi della L.R. n. 18/2015, ammontante a 4,4 milioni di euro, diminuzione che risulta parzialmente compensato dall'incremento di alcune altre voci appartenenti alla stessa categoria;

- i "costi della produzione", complessivamente previsti nell'importo di 25,920 milioni di euro circa comprendono le seguenti voci principali:

✓ i "costi per servizi generali" (voce B.7.1), pari a 1,146 milioni di euro circa, che registrano una diminuzione di circa 129 mila euro rispetto al dato del Preventivo 2022 e riguardano, per citare solo le poste di importo superiore agli 80 mila euro, il compenso dell'Amministratore Unico (pari a circa 122 mila euro), le spese per l'amministrazione e la manutenzione degli uffici (pari a circa 327 mila euro, considerando cumulativamente tutti i relativi conti), le spese legali (pari a 80 mila euro) ed, infine, le spese per i buoni pasto (191 mila euro circa);

✓ i "costi per i servizi della gestione immobiliare" (voce B.7.2) che, ammontando a 11,021 milioni di euro circa, risultano in diminuzione di circa 108 mila euro rispetto al dato previsionale 2022. Si citano di seguito solo le voci di importo superiore ai 150 mila euro, che sono:

- l'assicurazione degli stabili (euro 362 mila circa), in incremento di circa 46 mila euro rispetto al dato dello scorso anno;
- le spese condominiali (1,289 milioni di euro circa), in diminuzione di circa 155 mila euro rispetto al dato del 2022;

- le spese per l'anticipazione dei servizi degli alloggi in autogestione, divise in due diversi conti per distinguere le anticipazioni dovute a morosità degli assegnatari da quelle derivanti dal pagamento di alcune utenze per conto delle cosiddette "autogestioni", pari a complessivi 889 mila euro circa, che registrano un decremento di 355 mila euro circa rispetto al dato del 2022;
- la voce relativa alle spese di manutenzione del patrimonio di ERP in condominio (266 mila euro circa), che registra un decremento di 152 mila euro circa rispetto al dato previsionale dello scorso esercizio;
- le spese di manutenzione del patrimonio di ERP amministrato direttamente dall'azienda relative al contratto di Global service, che sono state quantificate in circa 550 mila euro per la cosiddetta "quota fissa" (compensata "a forfait") ed in circa 742 mila euro per la cosiddetta "quota variabile" (compensata "a misura") e pertanto risultano in diminuzione di circa 32 mila euro complessivi rispetto al dato previsionale dello scorso anno;
- le spese per la manutenzione dei cosiddetti "servizi non residenziali" (263 mila euro circa) riguardanti i manufatti diversi dagli stabili, in diminuzione di circa 8 mila euro rispetto al dato previsionale 2022, il cui dettaglio è riportato nell'allegato n. 8 al Bilancio;
- le spese per gli interventi in condominio "extra quota C" (vale a dire la quota in aggiunta rispetto a quella finanziata dai canoni di locazione) ammontanti a circa 220 mila euro, allineate a quelle del Preventivo dello scorso anno (per il dettaglio si veda, ancora una volta, l'allegato n. 8);
- le spese per la manutenzione degli alloggi di libero mercato "extra quota C" (288 mila euro circa), che registrano un decremento di circa 60 mila euro rispetto al trascorso esercizio (per il dettaglio si veda, anche in questo caso, l'allegato n. 8);
- le spese per i servizi a rimborso degli alloggi di ERP che - considerando cumulativamente le voci riguardanti l'acqua potabile, l'illuminazione delle scale, la pulizia delle parti comuni, i servizi e le forniture, il riscaldamento e gli ascensori – sono previste ammontare a 4,786 milioni di euro circa, con un incremento di 679 mila euro circa rispetto al 2022 dovuto, almeno in gran parte, al cosiddetto "caro bollette";
- ✓ i "costi per servizi dell'attività tecnica" (voce B.7.3), ammontanti ad euro 313 mila circa con un incremento di circa 9 mila euro rispetto al dato previsionale 2022;

- ✓ i “costi del personale” (voce B.9), complessivamente previsti in circa 5,830 milioni di euro (dettagliati nell'allegato n. 10 al bilancio), che registrano un incremento di 69 mila euro circa;
- ✓ gli “ammortamenti e svalutazioni” (voce B.10) comprendenti l'ammortamento finanziario delle proprietà in diritto di superficie (euro 914 mila) nonché l'ammortamento dei beni materiali ed immateriali (euro 58 mila circa), per un totale complessivo di euro 972 mila circa;
- ✓ gli “accantonamenti per rischi” (voce B.12) che l'azienda ha determinato di non effettuare in considerazione della presenza dell'accantonamento al Fondo ERP (presente nella categoria successiva) e dell'entità delle somme accantonate negli scorsi esercizi ed ancora disponibili;
- ✓ gli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (categoria B.14.1), quantificati in 4,810 milioni di euro circa, che riguardano per circa 506 mila euro l'accantonamento al Fondo ERP prescritto dalla D.G.R. n. 1652/2011 (si vedano l'allegato n. 4 al bilancio e la relazione della competente Struttura per le modalità di determinazione) e per i restanti 4,303 milioni di euro circa l'accantonamento delle plusvalenze delle vendite di ERP di cui alla categoria A.5.1 (comprese quelle derivanti dai cosiddetti “immobili di pregio”) allo scopo, come già detto, di sottrarle all'equilibrio reddituale in quanto destinate interamente al reinvestimento in interventi di Edilizia Residenziale Sociale, come prescritto dalla vigente normativa regionale;
- ✓ gli “altri oneri diversi di gestione” (categoria B.14.2), quantificati in circa 1,825 milioni di euro, con un decremento di circa 528 mila euro rispetto allo scorso anno dovuto, almeno in parte, alla diminuzione delle minusvalenze attese dalle vendite degli alloggi realizzati col contributo dello Stato (- 75 mila euro) e dalle vendite di libero mercato (- 293 mila euro circa) oltreché alla diminuzione della voce “Altri oneri di gestione” (- 221 mila euro circa); peraltro, tali decrementi risultano parzialmente compensati da quello della voce delle “altre imposte e tasse” (+ 140 mila euro circa).

EVIDENZIATO, pertanto, che la differenza tra valore e costi della produzione (Risultato operativo) è prevista ammontare a circa 4,621 milioni di euro.

CONSIDERATO, altresì, che:

- i “proventi finanziari” (euro 14 mila circa), risultano in diminuzione di circa 5 mila euro rispetto al dato del 2022;
- gli “oneri finanziari”, previsti in complessivi 3,904 milioni di euro circa, con un aumento di circa 2,051 milioni di euro rispetto al Preventivo 2022, comprendono, per citare solo le voci principali:
 - i costi relativi agli interessi dei mutui contratti per il patrimonio L.R. n. 22/10 che sono previsti ammontare a 3,709 milioni di euro circa, come illustrato nella relazione della competente Struttura e nel prospetto allegato n. 3 al bilancio, configurando una maggiore spesa di circa 2,075 milioni di euro rispetto al Preventivo 2022 a causa del fatto che, nonostante la prevista consistente diminuzione del debito, il tasso annuo di interesse “finito” è atteso nel valore del 5,00% (Euribor pari al 3,00% e spread pari al 2,00%), contro il 2,00% del dato previsionale 2022;
 - i costi relativi agli interessi sui mutui contratti per far fronte all'attività ordinaria dell'azienda, previsti in complessivi 105 mila euro circa (con una diminuzione di circa 4 mila euro rispetto al Preventivo dello scorso esercizio), per i quali si rimanda, anche in questo caso, all'allegato n. 3 ed alla relazione della competente Struttura.
- pertanto, il risultato prima delle imposte ammonta ad un utile di 731 mila euro circa e, considerando i costi che si prevede di sostenere per le imposte (694 mila euro circa), il risultato d'esercizio dopo le imposte è previsto ammontare ad un utile di 37 mila euro circa; è opportuno evidenziare che la diminuzione prevista per le imposte rispetto al dato previsionale 2022 (- 629 mila euro circa) è da mettere in relazione alle detrazioni fiscali dovute alla realizzazione di interventi di efficientamento energetico/sismico ed è stata determinata sulla base delle imposte effettivamente corrisposte nel 2022.

PRESO ATTO che il raffronto con il Conto consuntivo 2021 determina i risultati di seguito riportati:

		Preventivo 2023	Consuntivo 2021	Differenze
A	<u>TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE</u>	30.542.167,92	22.540.858,23	+ 8.001.309,69
1.1	RICAVI DELLA VENDITE	8.027.007,26	19.032.500,00	- 11.005.492,74
1.2	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.657.300,00	18.820.448,87	- 163.148,87
1.3	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	1.317.301,38	107.455,69	+ 1.209.845,69
1.4	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	3.000,00	154.115,85	- 151.115,85
2	VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-7.993.678,89	-24.582.412,23	+ 16.588.733,34
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	334.027,11	612.533,34	- 278.506,23
5.1	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	4.303.140,00	564.243,77	+ 3.738.896,23
5.2	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	823.866,66	500.518,38	+ 323.348,28
5.3	ALTRI RICAVI E PROVENTI	5.070.204,40	7.331.454,56	- 2.261.250,16
B	<u>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</u>	25.920.281,64	20.462.442,21	+ 5.457.839,43
6	PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
7.1	PER SERVIZI GENERALI	1.146.609,76	1.091.658,07	+ 54.951,69
7.2	PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	11.021.685,78	9.811.840,30	+ 1.209.845,48
7.3	PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	313.730,00	177.783,87	+ 135.946,13
8	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0,00	0,00	+ 0,00
9	PER IL PERSONALE	5.830.400,00	5.559.676,29	+ 270.723,71
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	972.600,00	963.018,56	+ 9.581,44
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	0,00	101.190,93	- 101.190,93
14.1	ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	4.810.085,72	1.164.755,85	+ 3.645.329,87
14.2	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.825.170,38	1.592.518,34	+ 232.652,04
A - B	<u>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</u>	4.621.886,28	2.078.416,02	+ 2.543.470,26
C	<u>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</u>	-3.890.741,22	-3.584.797,09	- 305.944,13
D	<u>RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u>	0,00	-212,28	+ 212,28
A-B+C+D	<u>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</u>	731.145,06	-1.506.593,35	+ 2.237.738,41
	<u>IRAP - IRES</u>	694.000,00	1.253.576,51	- 559.576,51
	<u>UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO</u>	37.145,06	-2.760.169,86	+ 2.797.314,92

CONSIDERATO che da tale raffronto emerge che:

- il valore della produzione dovrebbe aumentare di circa 8,001 milioni di euro a causa, essenzialmente, delle seguenti principali dinamiche:

A.R.T.E. 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

Member of CISQ Federation



- ✓ il consistente decremento delle minusvalenze attese per il 2022 dalle vendite degli immobili merce (- 5,583 milioni di euro circa, pari alla somma algebrica delle differenze delle categorie A.1.1 e A.2), decremento derivante, per lo più, dalla diminuzione delle minusvalenze derivanti dal patrimonio L.R. n. 22/10 (- 5,472 milioni di euro circa);
- ✓ la diminuzione dei ricavi della gestione immobiliare (categoria A.1.2) pari a circa 163 mila euro;
- ✓ l'aumento dei ricavi derivanti da interventi capitalizzati (categoria A.1.3) pari a circa 1,209 milioni di euro;
- ✓ il decremento dei ricavi derivanti dalle prestazioni gestionali per conto terzi (categoria A.1.4) pari a circa 151 mila euro;
- ✓ il decremento dei compensi derivanti dall'attività per conto terzi (categoria A.3) pari a circa 278 mila euro;
- ✓ l'aumento delle plusvalenze previste dalla vendita degli immobili di ERP (categoria A.5.1) pari a circa 3,738 milioni di euro circa;
- ✓ l'aumento delle plusvalenze previste dalla vendita degli immobili di libero mercato (A.5.2) pari a circa 323 mila euro;
- ✓ il decremento degli "altri ricavi e proventi" (categoria A.5.3) di circa 2,261 milioni di euro;
- i costi della produzione dovrebbero aumentare di circa 5,457 milioni di euro a causa, essenzialmente, delle seguenti principali dinamiche:
 - ✓ l'incremento delle spese per i servizi generali (categoria B.7.1) di 54 mila euro circa;
 - ✓ l'incremento delle spese per la gestione immobiliare (categoria B.7.2) di 1,209 milioni di euro circa;
 - ✓ l'incremento dei servizi dell'attività tecnica (B.7.3) di 135 mila euro circa;
 - ✓ l'incremento previsto alla categoria B.9 riguardante le spese di personale di circa 270 mila euro;
 - ✓ il decremento previsto alla categoria dell'accantonamento per rischi (B.12) di 101 mila euro circa;
 - ✓ l'incremento degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (categoria B.14.1) di circa 3,645 milioni di euro, da mettere in relazione, essenzialmente, all'operatività del Piano vendita degli immobili "di pregio" e al già citato nuovo Piano vendita della L.R. 10/2004;
 - ✓ l'incremento degli oneri diversi di gestione (categoria B.14.2) di 232 mila euro circa;
- il risultato operativo aumenterà, pertanto, di circa 2,543 milioni di euro;
- il risultato della gestione finanziaria peggiorerà di circa 305 mila euro;

- l'utile prima delle imposte registrerà, quindi, un incremento consistente, pari a circa 2,237 milioni di euro circa;
- il peso dell'imposizione fiscale è previsto in diminuzione rispetto a quello del 2021 (- 559 mila euro circa) e, pertanto, il risultato d'esercizio registrerà, presumibilmente, un incremento di circa 2,797 milioni di euro.

CONSIDERATO, inoltre, che con riferimento all'allegato A al presente provvedimento relativo al patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10, è opportuno evidenziare che:

- come già anticipato e come riportato nella relazione illustrativa allegata sub 2, nell'esercizio in esame si ipotizza di procedere all'alienazione di una parte degli immobili in questione ad un prezzo complessivo di 7,504 milioni di euro circa, con una previsione di minusvalenze di circa 88 mila euro;
- i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono previsti in circa 63 mila euro;
- i costi di gestione, quelli relativi alle consulenze amministrative e legali nonché quelli derivanti dall'IMU sono quantificati in complessivi 144 mila euro circa;
- secondo quanto già riferito trattando della relativa categoria e come più diffusamente descritto sia nell'allegato n. 3 che nella relazione allegata sub 2, gli oneri finanziari si prevede ammontino a complessivi 3,709 milioni di euro circa;
- il saldo tra ricavi e costi della produzione è atteso negativo per circa 169 mila euro, cosicché è possibile affermare che la gestione degli immobili in questione dovrebbe diminuire il risultato operativo di tale importo; considerando, poi, anche il peso degli oneri finanziari, si prevede che la gestione complessiva del compendio L.R. n. 22/10 peggiori il risultato d'esercizio di circa 3,879 milioni di euro;
- avendo sempre a riferimento l'allegato A è, dunque, possibile affermare che, al netto delle poste relative al patrimonio in questione, il risultato operativo previsionale ammonta a circa 4,791 milioni di euro ed il risultato d'esercizio previsionale ammonta ad un utile di circa 3,916 milioni di euro.

VISTE le seguenti disposizioni normative già menzionate nelle premesse:

- gli artt. 12 e 15 bis della L.R. 9/98, così come modificata dalla L.R. n. 4/2023;
- l'art. 3 del "Regolamento interno di contabilità e delle connesse procedure amministrative", approvato con Decreto A.U. n. 28742/13;
- le modifiche alla normativa contabile apportate dal D.Lgs n. 139/15;
- le disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 118/11 relative al "Piano di attività" di durata



triennale.

DATO ATTO che il bilancio preventivo per l'esercizio 2023 è stato redatto secondo la normativa vigente e nel rispetto dei più generali principi fissati dal Codice Civile.

RICHIAMATI i seguenti allegati previsti dal vigente Regolamento di Contabilità:

A. Situazione contabile delle poste di bilancio riguardanti il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10;

1. Conto Economico;
2. Relazione Illustrativa;
3. Mutui In Ammortamento;
4. Fondo per gli Interventi ERP;
5. Gestione immobili comunali di ERP ai sensi della L.R. n. 10/2004;
6. Vendite di immobili di proprietà dell'azienda;
7. Prospetto Attività Tecnica: Ricavi da compensi tecnici;
8. Prospetto Attività Tecnica: Costi relativi agli interventi;
9. Prospetto Attività Tecnica: Piano degli investimenti;
10. Costi del Personale.

RICHIAMATI, inoltre, i seguenti ulteriori allegati costituenti il "Piano delle attività 2023-2024-2025":

11. Relazione sul Piano delle attività;
12. Budget triennale;
13. Mutui In Ammortamento;
14. Fondo per gli Interventi ERP;
15. Gestione immobili comunali di ERP ai sensi della L.R. n. 10/2004;

A.R.T.E. 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

Member of CISQ Federation





16. Vendite immobili di proprietà dell'azienda;
17. Prospetto Attività Tecnica: 1) Piano degli investimenti tecnici; 2) Costi relativi agli interventi tecnici; 3) Ricavi da compensi tecnici.
18. Parere del Revisore Unico (riguardante sia il Piano che il Preventivo).

Su proposta dell'Ufficio Programmazione Economico Finanziaria,

DECRETA

1. Di approvare il Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2023 e relativi allegati previsti dal vigente Regolamento di contabilità, come richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante del presente decreto.
2. Di dare atto che le risultanze complessive di detto bilancio sono sintetizzabili nel risultato operativo previsionale di euro 4.621.886,28 e nell'utile d'esercizio previsionale di euro 37.145,06 al netto delle imposte.
3. Di dare atto, altresì, che - al netto delle poste relative al patrimonio L.R. n. 22/10 dettagliatamente riportate nell'allegato A - il risultato operativo previsionale è positivo per circa 4,791 milioni di euro ed il risultato d'esercizio previsionale ammonta ad un utile di circa 3,916 milioni di euro.

A.R.T.E. 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

Member of CISQ Federation





D E C R E T A, altresì

4. Di approvare “Piano delle attività 2023-2024-2025” e relativi allegati, come richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante del presente decreto.

L' Amministratore Unico

Dott. Paolo Gallo

Il Responsabile dell'Ufficio
Programmazione Economico Finanziaria

A.R.T.E. 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

Member of CISQ Federation





A.R.T.E. 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

Member of CISQ Federation

