



**OGGETTO:** ADOZIONE DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

- 1) BILANCIO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2024;
- 2) PIANO DI ATTIVITA' 2024-2025-2026 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:**

- Il Titolo IV della L.R. 28/1994 (come modificato dalla L.R. 4/2023) che disciplina il sistema di contabilità, i documenti contabili e di programmazione degli enti strumentali della Regione;
- l'art. 12, comma 1, della L.R. 9/1998 (come modificato dall'art. 19 della L.R. 4/2023), secondo il quale la Giunta regionale verifica la conformità alle leggi statali e regionali nonché agli indirizzi del Consiglio regionale dei provvedimenti concernenti il budget economico annuale e triennale, il bilancio di esercizio e i piani pluriennali di attività;
- l'art. 12, comma 2, della L.R. 9/1998 (come modificato dall'art. 19 della L.R. 4/2023), secondo il quale la Giunta regionale effettua il controllo di conformità sulla base delle specifiche certificazioni del Revisore dei Conti;
- 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

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](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

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

Member of CISQ Federation



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 2024 – 2026 ed al relativo Budget triennale, fare ogni e più ampio riferimento alla documentazione allegata al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale.

PREMESSO che:

- il bilancio preventivo economico 2024 dell'ARTE di Genova è stato redatto sulla base dei dati forniti dai vari centri di responsabilità individuati nelle Strutture/Uffici aziendali o, in loro assenza, sulla base delle medie dei valori registrati nei precedenti esercizi;
- le previsioni sono state elaborate secondo un criterio prudenziale e saranno sottoposte al controllo semestrale, come previsto dalla D.G.R. n. 625/2015;
- che il bilancio in oggetto, redatto in conformità al vigente Regolamento di contabilità, prevede le risultanze di seguito riportate:

RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 31.072.195,77
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 25.055.943,26
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€ 6.016.252,51</b>
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 5.720.978,59
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0,00
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>€ 295.273,92</b>
IRAP - IRES	€ 247.000,00
<b>UTILE DI ESERCIZIO</b>	<b>€ 48.273,92</b>

PREMESSO altresì che:

- con Decreto A.U. n. 123 dell'11 aprile 2024 l'Azienda ha approvato il progetto di Bilancio preventivo economico per l'esercizio 2024 ed il progetto di Piano delle Attività 2024-2025-2026;

- in esito alla verifica effettuata in data 11 aprile 2024, 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 31,072 milioni di euro circa e comprende le seguenti voci:
  - ✓ i ricavi delle vendite dei cosiddetti “ immobili merce” (voce A.1.1) per 965 mila euro circa che, al netto della variazione delle rimanenze rappresentata al punto A.2 (- 1,111 milioni di euro circa), determinano un componente negativo di reddito di circa 146 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 32 mila euro e di circa 37 mila euro, per converso le alienazioni del patrimonio L.R. n. 22/10 producono un onere di 216 mila euro circa;
  - ✓ i ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2) pari a circa 18,212 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 6,573 milioni di euro, che risultano in decremento di 156 mila euro rispetto al Preventivo 2023: infatti - all'incremento valutabile in circa 361 mila euro dovuto al confluire nel conto dei 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 2021-2023, è valutabile in 517 mila euro;
    - i canoni di locazione degli alloggi di ERP realizzati senza il contributo dello Stato per 275 mila euro, che risultano in diminuzione di 40 mila euro rispetto al dato previsionale dell'esercizio precedente per effetto, anche in questo caso, del fenomeno delle sfittanze;
    - i canoni dei locali per 2,163 milioni di euro, che risultano in incremento di 228 mila euro rispetto alla previsione 2023;
    - i canoni degli alloggi in locazione permanente per 998 mila euro, per i quali è possibile prevedere un incremento rispetto al dato previsionale dell'esercizio precedente (+ 39 mila euro), nonostante la diminuzione di 102 mila euro dovuta

- alla 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 260 mila euro (+ 185 mila euro rispetto alla previsione 2023);
  - gli affitti derivanti da unità immobiliari con contratto cosiddetto “precario” per 108 mila euro che risultano in diminuzione di 12 mila euro rispetto al dato previsionale dello scorso anno;
  - i canoni di alloggi di libero mercato per 280 mila euro, che risultano in diminuzione di 18 mila euro rispetto al 2023;
  - i corrispettivi derivanti dalla gestione degli alloggi di proprietà comunale in forza della L.R. 10/2004 per 1,519 milioni di euro circa che risultano pressoché allineati al dato delle previsioni 2023;
  - i corrispettivi derivanti dalla gestione dei servizi a rimborso (art. 14 della L.R. n. 10/2004) pari a 472 mila euro circa che registrano un aumento di 104 mila euro circa rispetto alle previsioni formulate per il trascorso esercizio;
  - il recupero delle spese di attuazione dei Piani vendita degli alloggi di ERP che, diminuendo di 99 mila euro circa rispetto al 2023, si assestano sull'importo di 250 mila euro, dei quali 150 mila euro riguardano le alienazioni effettuate ai sensi della L.R. 10/2004, per la quali è stato predisposto un nuovo Piano vendite che sarà attuato nell'anno in esame, e 100 mila euro riguardano le vendite dei cosiddetti “immobili di pregio” (si vedano la relazione allegata sub 2 ed il prospetto allegato sub 6);
  - 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 5,155 milioni di euro, con un decremento di circa 650 mila euro rispetto al dato previsionale del precedente esercizio, che prevedeva il recupero degli aumenti dovuti al cosiddetto “caro bollette”.
- ✓ i ricavi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto proprio (voce A.1.3) per euro 1,224 milioni circa, dettagliati nel prospetto allegato sub 7, che risultano in diminuzione di circa 92 mila euro rispetto al 2023. Nella categoria in esame è compreso, alla voce “Compensi per servizi tecnici a terzi”, anche l'importo di circa 252 mila euro relativo all'ultima tranche del 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%, che ammonta a complessivi 714 mila euro circa;
- ✓ i ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto terzi (voce A.3) per complessivi 590 mila euro circa, dettagliati e nel prospetto allegato sub 7, che registrano un

incremento di circa 256 mila euro rispetto allo dato previsionale dello scorso anno;

✓ le plusvalenze sulle vendite di immobili patrimoniali di ERP per 3,839 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 463 mila euro circa rispetto al dato previsionale 2023, a causa, essenzialmente, del progressivo esaurimento delle vendite dei cosiddetti "alloggi di pregio", 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 2,338 milioni di euro, che risultano in aumento di circa 1,514 milioni di euro rispetto al dato del 2023 grazie, essenzialmente, alle maggiori entrate attese dalle alienazioni delle aree che comprendono gli introiti di vendita della superficie agibile di proprietà dell'Azienda accantonata nel "Registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni e dai trasferimenti dei diritti edificatori" (si vedano, anche in questo caso, la relazione e l'allegato n. 6);

✓ gli "altri ricavi e proventi diversi" per 5,010 milioni di euro circa (voce A.5.3), che registrano un decremento di circa 60 mila euro rispetto al dato previsionale 2023 ascrivibile alle previste diminuzioni di alcune voci relative al recupero di oneri che vanificano l'aumento di circa 180 mila euro del contributo erogato ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 20/2023 (che ha sostituito quello stanziato dalla L.R. n. 18/2015), ammontante a 4,580 milioni di euro circa;

- i "costi della produzione", complessivamente previsti nell'importo di 25,055 milioni di euro circa, che comprendono le seguenti voci principali:

✓ i "costi per servizi generali" (voce B.7.1), pari a 1,201 milioni di euro circa, che registrano un aumento di circa 54 mila euro rispetto al dato del Preventivo 2023 dovuto essenzialmente all'incremento delle spese di assistenza dell'hardware e software (+ 98 mila euro circa), da mettere in relazione alla prevista implementazione del nuovo "gestionale". Fanno parte della categoria, per citare solo le poste di importo superiore agli 80 mila euro, il compenso dell'Amministratore Unico (pari a circa 137 mila euro), le spese per l'amministrazione e la manutenzione degli uffici (pari a circa 283 mila euro, considerando cumulativamente tutti i relativi conti), le già citate spese di assistenza dell'hardware e software (pari a 158 mila circa), le spese legali (pari a 92 mila euro circa) ed, infine, le spese per i buoni pasto (192 mila euro);

✓ i “costi per i servizi della gestione immobiliare” (voce B.7.2) che, ammontando a 10,780 milioni di euro circa, risultano in diminuzione di circa 241 mila euro rispetto al dato previsionale 2023. Si citano di seguito solo le voci di importo superiore ai 150 mila euro, che sono:

- l'assicurazione degli stabili (euro 358 mila circa), in decremento di circa 3 mila euro rispetto al dato dello scorso anno;
- le spese condominiali (1,602 milioni di euro circa), in incremento di circa 313 mila euro rispetto al dato del 2023;
- 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 1,028 milioni di euro circa, che registrano un incremento di 139 mila euro circa rispetto al dato del 2023;
- la voce relativa alle spese di manutenzione del patrimonio di ERP in condominio (319 mila euro circa), che registra un incremento di 52 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 560 mila euro per la cosiddetta “quota fissa” (interventi compensati “a forfait”) ed in 756 mila euro per la cosiddetta “quota variabile” (interventi compensati “a misura”), risultando pertanto in aumento di circa 23 mila euro complessivi rispetto al dato previsionale dello scorso anno;
- le spese per la manutenzione dei cosiddetti “servizi non residenziali” (313 mila euro circa) riguardanti gli interventi su manufatti diversi dagli stabili, in aumento di circa 50 mila euro rispetto al dato previsionale 2023, il cui dettaglio è riportato nell'allegato n. 8;
- le spese per la manutenzione degli alloggi di libero mercato “extra quota C” (207 mila euro circa), che registrano un decremento di circa 81 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 (a carico degli assegnatari) 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 4,390 milioni di euro circa, con un decremento di 395 mila euro circa rispetto al 2023, anno nel quale erano attesi gli effetti del cosiddetto “caro bollette”;



- ✓ i “costi per servizi dell'attività tecnica” (voce B.7.3), ammontanti ad euro 223 mila con un decremento di circa 90 mila euro rispetto al dato previsionale 2023;
- ✓ i “costi del personale” (voce B.9), complessivamente previsti in circa 6,005 milioni di euro (dettagliati nell'allegato n. 10 al bilancio), che registrano un incremento di 174 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 (contabilizzato 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 4,275 milioni di euro circa, che riguardano per circa 436 mila euro l'accantonamento al Fondo ERP prescritto dalla D.G.R. n. 1652/2011 (si vedano, per le modalità di determinazione, l'allegato n. 4 al bilancio e la relazione) e per i restanti 3,839 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 1,597 milioni di euro, con un decremento di circa 227 mila euro rispetto allo scorso anno dovuto, almeno in parte, alla diminuzione delle spese per la tassa di registro degli alloggi di ERP (- 175 mila euro) ed all'azzeramento delle minusvalenze attese dalle vendite di libero mercato (- 111 mila euro circa); peraltro, tali decrementi risultano parzialmente compensati dall'incremento registrato, tra gli altri, dalla voce delle “altre imposte e tasse” (+ 67 mila euro circa).

EVIDENZIATO, pertanto, che la differenza tra valore e costi della produzione (Risultato operativo) è prevista ammontare a circa 6,016 milioni di euro, con un incremento di circa 1,394 milioni di euro di quella previsionale dello scorso anno.

CONSIDERATO, altresì, che:

- i “proventi finanziari” (euro 9 mila circa) risultano in diminuzione di 5 mila euro rispetto al dato del 2023;
- gli “oneri finanziari”, previsti in complessivi 5,730 milioni di euro circa, con un aumento di circa 1,825 milioni di euro rispetto al Preventivo 2023, comprendono, per citare solo le voci principali:
  - gli interessi sul fido di cassa pari a 207 mila euro, calcolati prevedendo uno “scoperto” medio di 4,5 milioni di euro (a fronte di un massimale di 5 milioni di euro) ed un tasso annuo “finito” del 4,60% (BCE pari al 4,50% e spread pari allo 0,10%);
  - i costi relativi agli interessi dei mutui contratti per il patrimonio L.R. n. 22/2010 che sono previsti ammontare a 5,329 milioni di euro circa, come illustrato nella relazione e nel prospetto allegato n. 3, configurando una maggiore spesa di circa 1,619 milioni di euro rispetto al Preventivo 2023 a causa del fatto che, a fronte della progressiva diminuzione del debito, il tasso annuo di interesse “finito” dovrebbe arrivare al 7,20% (Euribor pari al 3,95% e spread pari al 3,25%), contro il 5,00% del dato previsionale 2023;
  - i costi relativi agli interessi sui mutui contratti per far fronte all'attività ordinaria dell'Azienda, previsti in complessivi 89 mila euro circa (con una diminuzione di circa 15 mila euro rispetto al Preventivo dello scorso esercizio), per i quali si rimanda, anche in questo caso, all'allegato n. 3 ed alla relazione.
- pertanto, il risultato prima delle imposte ammonta ad un utile di 295 mila euro circa e, considerando i costi che si prevede di sostenere per le imposte (247 mila euro), il risultato d'esercizio dopo le imposte è previsto ammontare ad un utile di 48 mila euro circa; è opportuno evidenziare che la diminuzione prevista per le imposte rispetto al dato previsionale 2023 (- 447 mila euro) 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 2023.

PRESO ATTO che il raffronto con il Conto consuntivo 2022 determina i risultati di seguito riportati:



		Preventivo 2024	Consuntivo 2022	Differenze
<b>A</b>	<b>TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>31.072.195,77</b>	<b>24.478.565,64</b>	<b>+ 6.593.630,13</b>
1.1	RICAVI DELLA VENDITE	965.100,00	2.388.500,00	- 1.423.400,00
1.2	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.212.286,71	17.508.399,04	+ 703.887,67
1.3	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	1.224.847,01	255.041,02	+ 969.805,99
1.4	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	3.000,00	1.000,00	+ 2.000,00
2	VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-1.111.213,34	-3.145.788,26	+ 2.034.574,92
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	590.561,06	252.019,97	+ 338.541,09
5.1	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	3.839.400,00	1.690.413,30	+ 2.148.986,70
5.2	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	2.338.018,00	499.580,37	+ 1.838.437,63
5.3	ALTRI RICAVI E PROVENTI	5.010.196,33	5.029.400,20	- 19.203,87
<b>B</b>	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>25.055.943,26</b>	<b>22.389.104,96</b>	<b>+ 2.666.838,30</b>
6	PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
7.1	PER SERVIZI GENERALI	1.201.151,72	1.174.914,09	+ 26.237,63
7.2	PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	10.780.225,45	11.033.890,88	- 253.665,43
7.3	PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	223.000,00	238.400,74	- 15.400,74
8	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0,00	0,00	+ 0,00
9	PER IL PERSONALE	6.005.219,00	5.476.624,71	+ 528.594,29
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	972.600,00	960.554,39	+ 12.045,61
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	0,00	0,00	+ 0,00
14.1	ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	4.275.941,53	2.183.780,63	+ 2.092.160,90
14.2	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.597.805,56	1.320.939,52	+ 276.866,04
<b>A - B</b>	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>6.016.252,51</b>	<b>2.089.460,68</b>	<b>+ 3.926.791,83</b>
<b>C</b>	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	<b>-5.720.978,59</b>	<b>-1.887.008,39</b>	<b>- 3.833.970,20</b>
<b>D</b>	<b>RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>+ 0,00</b>
<b>A+B+C+D</b>	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>295.273,92</b>	<b>202.452,29</b>	<b>+ 92.821,63</b>
	<b>IRAP - IRES</b>	<b>247.000,00</b>	<b>697.723,19</b>	<b>- 450.723,19</b>
	<b>UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO</b>	<b>48.273,92</b>	<b>-495.270,90</b>	<b>+ 543.544,82</b>

CONSIDERATO che da tale raffronto emerge che:

- il valore della produzione dovrebbe aumentare di circa 6,593 milioni di euro a causa, essenzialmente, delle seguenti principali dinamiche:
  - ✓ il decremento delle minusvalenze attese per il 2024 dalle vendite degli immobili merce (- 611 mila 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 relative alle vendite del patrimonio L.R. n. 22/10 (- 603 mila euro circa);

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](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

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

Member of CISQ Federation



- ✓ l'aumento dei ricavi della gestione immobiliare (categoria A.1.2) pari a circa 703 mila euro;
  - ✓ l'aumento dei ricavi derivanti da interventi capitalizzati (categoria A.1.3) pari a circa 969 mila euro;
  - ✓ l'aumento dei ricavi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto terzi (categoria A.3) pari a circa 338 mila euro;
  - ✓ l'aumento delle plusvalenze previste dalla vendita degli immobili di ERP (categoria A.5.1) pari a circa 2,148 milioni di euro circa;
  - ✓ l'aumento delle plusvalenze previste dalla vendita degli immobili di libero mercato (A.5.2) pari a circa 1,838 milioni di euro;
  - ✓ il decremento degli "altri ricavi e proventi" (categoria A.5.3) di circa 19 mila euro;
- i costi della produzione dovrebbero aumentare di circa 2,666 milioni di euro a causa, essenzialmente, delle seguenti principali dinamiche:
    - ✓ l'incremento delle spese per i servizi generali (categoria B.7.1) di 26 mila euro circa;
    - ✓ il decremento delle spese per la gestione immobiliare (categoria B.7.2) di 253 mila euro circa;
    - ✓ l'incremento previsto alla categoria B.9 riguardante le spese di personale di circa 528 mila euro;
    - ✓ l'incremento degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (categoria B.14.1) di circa 2,092 milioni di euro, da mettere in relazione all'aumento delle plusvalenze attese dalla vendita degli alloggi di edilizia sociale;
    - ✓ l'incremento degli "oneri diversi di gestione" (categoria B.14.2) di circa 276 mila euro;
  - il risultato operativo aumenterà, pertanto, di circa 3,926 milioni di euro;
  - il risultato della gestione finanziaria peggiorerà di circa 3,833 milioni di euro;
  - l'utile prima delle imposte registrerà, quindi, un incremento, pari a circa 92 mila euro circa;
  - il peso dell'imposizione fiscale è previsto in diminuzione rispetto a quello del 2022 di oltre 450 mila euro e, pertanto, il risultato d'esercizio registrerà, presumibilmente, un incremento di circa 543 mila 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 708 mila euro, con una previsione di minusvalenze di circa 216 mila euro;
- i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono previsti in 60 mila euro;
- i costi di gestione, quelli relativi alle consulenze amministrative e legali nonché quelli derivanti dall'IMU sono quantificati in complessivi 162 mila euro circa;
- il saldo tra ricavi e costi della produzione è atteso negativo per circa 319 mila euro, cosicché è possibile affermare che la gestione degli immobili in questione dovrebbe diminuire il risultato operativo di tale importo;
- 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 5,329 milioni di euro circa;
- pertanto, è prevedibile che la gestione complessiva del compendio L.R. n. 22/10 peggiori il risultato d'esercizio di circa 5,649 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 6,335 milioni di euro ed il risultato d'esercizio previsionale ammonta ad un utile di circa 5,697 milioni di euro.

VISTE le seguenti disposizioni normative, già menzionate nelle premesse:

- il Titolo IV della L.R. 28/1994, come modificato dalla L.R. 4/2023;
- l'art. 12, comma 1, della L.R. 9/1998, come modificato dall'art. 19 della L.R. n. 4/2023;
- l'art. 12, comma 2, della L.R. 9/1998, come modificato dall'art. 19 della 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 139/15;
- le disposizioni contenute nel D.Lgs. 118/11 relative al "Piano di attività" di durata triennale.

VISTO altresì il parere espresso dal Revisore Unico in esito alla verifica effettuata in data 11 aprile 2024 (allegato 11).



DATO ATTO che il bilancio preventivo per l'esercizio 2024 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 2024-2025-2026":

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;
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).

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](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

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

Member of CISQ Federation





Su proposta dell'Ufficio Programmazione Economico Finanziaria,

**D E C R E T A**

1. Di approvare il Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2024 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 nell'utile operativo previsionale di euro 6.016.252,51 e nell'utile d'esercizio previsionale di euro 48.273,92 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 6,335 milioni di euro ed il risultato d'esercizio previsionale ammonta ad un utile di circa 5,697 milioni di euro.

**D E C R E T A**, altresì

4. Di approvare il "Piano delle attività 2024-2025-2026" 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  
Dott. Andrea Mancini

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](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://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](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

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

Member of CISQ Federation

