



BILANCIO PREVENTIVO ECONOMICO ESERCIZIO 2024

(allegato n. 3)

Mutui in Ammortamento

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



A.R.T.E. GENOVA

BILANCIO PREVENTIVO 2024

ELENCO MUTUI IN AMMORTAMENTO NELL'ESERCIZIO

A) MUTUI DERIVANTI DA ESPOSIZIONI DEBITORIE PREGRESSE
(I mutui appartenenti a questa categoria risultano completamente ammortizzati)

B) MUTUI A CARICO DELL' AZIENDA PER NUOVE ACQUISIZIONI ED INTERVENTI CONTRATTI CON ISTITUTI DI CREDITO

Ente mutuante	Mutuo Capitale originario	Decorrenza amm.to	Scadenza amm.to	Debito residuo al 31-dic-23	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale 3604-206001	Quota Interessi 5317-0403000	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-24
Intesa S. Paolo (1)	198.319,45	01-gen-00	31-dic-14	0,00	2,90	0,00	0,00	0,00	
						0,00	0,00	0,00	
Totale	198.319,45			0,00		0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Mutuo contratto per il finanziamento di n. 3 locali commerciali in Via Paglia. - Originariamente CARIPLO I Mutuo completamente ammortizzato nel 2014

Ente mutuante	Mutuo Capitale originario	Decorrenza amm.to	Scadenza amm.to	Debito residuo al 31-dic-23	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale 3604-209030	Quota Interessi 5317-0403000	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-24
MPS (2)	1.800.000,00	01-gen-10	1-lug-29	790.188,96	variabile	46.603,63	8.335,88	54.939,51	
						45.983,03	8.220,19	54.203,22	
					spread (0,68%)	92.586,66	16.556,07	109.142,73	697.602,30

(2) Mutuo in acollo per acquisto immobili da I Consorzio ARTI edili Società Consortile CooperativaI

Ente mutuante	Mutuo Capitale originario	Decorrenza amm.to	Scadenza amm.to	Debito residuo al 31-dic-23	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale 3604-209020	Quota Interessi 5317-0403000	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-24
CARISPEZIA (3)	2.000.000,00	31-ago-14	31-lug-29	847.423,69	variabile	72.704,32	15.253,63	87.957,95	
						73.718,59	14.332,31	88.050,90	
					spread (1,75%)	146.422,91	29.585,94	176.008,85	701.000,78

(3) Mutuo sottoscritto per il saldo dell'acquisto degli immobili da I Consorzio ARTI edili Società Consortile CooperativaI

C) MUTUI A CARICO DELL' AZIENDA PER NUOVE ACQUISIZIONI ED INTERVENTI CONTRATTI CON LA CASSA DD.PP.

Posizione e conto quota capitale	Tipo di intervento	Mutuo Capitale originario	Decorrenza amm.to	Scadenza amm.to	Debito residuo al 31-dic-23	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale	Quota Interessi 5317-0404050	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-24
43.38.379	Ristrutturaz. Uff. PT Via Piave 81 Mignanego	48.438,49	1-gen-00	31-dic-19	0,00	2,425			0,00	
3604-301010							0,00	0,00	0,00	0,00
43.38.380	Recupero 5 all. P.zza Pinelli 1/3 Genova centro storico	185.759,22	1-gen-00	31-dic-19	0,00	2,425				
3604-300000							0,00	0,00	0,00	0,00
43.49.603	Finanz. Acquisto "Hotel Milano Terminus" Via Balbi	1.162.813,04	1-gen-00	31-dic-19	0,00	2,300			0,00	
3604-302000							0,00	0,00	0,00	0,00
43.49.607	Acq.-rec. imm.le ex Manifattura Tabacchi - ed. agev. 29 alloggi	1.321.959,23	1-gen-01	31-dic-20	0,00	2,300				
3604-307000							0,00	0,00	0,00	0,00
43.58.798	Recupero Uffici piano terra Corso Europa 44-44a/46	218.471,60	1-gen-01	31-dic-20	0,00	2,425			0,00	
3604-304010							0,00	0,00	0,00	0,00
43.58.799	Recupero 68 alloggi di ed. ag. in locaz. Perm. Corso Europa	1.535.669,10	1-gen-01	31-dic-20	0,00	2,425			0,00	
3604-305010							0,00	0,00	0,00	0,00
43.59.766	Acquisiz. Area Valle Ragone S.Levante	291.023,46	1-gen-00	31-dic-19	0,00	2,425			0,00	
3604-306010							0,00	0,00	0,00	0,00
	Contributo in c/interessi 4316 0405010							0,00		
43.64.171	Recupero immobile "Villa Gruber" a sede Caserma C.C.	816.001,90	1-gen-02	31-dic-21	0,00	2,875			0,00	
3604-304000							0,00	0,00	0,00	0,00
43.64.579	Programma "San Biagio" 1 - Edilizia agevolata 50 alloggi	536.443,78	1-gen-02	31-dic-21	0,00	2,875			0,00	
3604-305000							0,00	0,00	0,00	0,00
43.64.640	Programma "San Biagio" 2 - Edilizia agevolata 20 alloggi	191.832,75	1-gen-02	31-dic-21	0,00	2,875			0,00	
3604-306000							0,00	0,00	0,00	0,00
44.20.377	Acquisiz. U.I. Via S.M. di Castello e Via Santa Croce	413.165,52	1-gen-03	31-dic-22	0,00	2,650	0,00	0,00	0,00	
3604-307010							0,00	0,00	0,00	0,00
44.20.378	Recupero immobile Piazza Valoria civ. 1	355.272,91	1-gen-03	31-dic-22	0,00	2,650	0,00	0,00	0,00	
3604-309000							0,00	0,00	0,00	0,00
	Contributo in c/interessi 4316 0405010							200,00		
44.20.379	Recupero immobile Via dei Giustiniani civico 12	1.257.298,81	1-gen-03	31-dic-17	0,00	Variabile	0,00	0,00	0,00	
3604-308000							0,00	0,00	0,00	0,00
44.32.873	Ristrutturazione immobile sito in Via Fabbriche 23 - Genova Voltri	496.858,85	1-gen-04	31-dic-23	0,00	2,285	0,00	0,00	0,00	
3604-301020							0,00	0,00	0,00	0,00
Totale		8.831.008,66			0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	Totale Contributo in c/interessi							200,00		

D) MUTUI PER IL FINANZIAMENTO DEL RECUPERO DEI LOCALI USO DIRETTO A.R.T.E.

Ente mutuante	Mutuo Capitale originario	Decorrenza amm.to	Scadenza amm.to	Debito residuo al 31-dic-23	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale 3604-500000	Quota Interessi 5317-0404050	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-24
Cassa DDPP 43.45.925/00	464.811,21	30-giu-00	31-dic-19	0,00	2,30			0,00	
								0,00	
Totale	464.811,21			0,00		0,00	0,00	0,00	0,00

E) MUTUI PER IL FINANZIAMENTO DI PARTE DELL' OPERAZIONE DI RECUPERO DELL'EX MANIFATTURA TABACCHI DESTINATA ALLA VENDITA

Ente mutuante	Mutuo Capitale originario	Decorrenza amm.to	Scadenza amm.to	Debito residuo al 31-dic-23	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale 3604-209000	Quota Interessi 5317-0403000	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-24
Carige 101/17994/046/ 44314597613	3.226.515,42	31-dic-06	30-giu-21	0,00	(variabile) spread 1,0	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
						0,00	0,00	0,00	0,00

Ente mutuante	Mutuo Capitale originario	Decorrenza amm.to	Scadenza amm.to	Debito residuo al 31-dic-23	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale 3604-209004	Quota Interessi 5317-0404050	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-24
Cassa DDPP 43.49.607/01	3.615.198,30	31-dic-05	30-giu-25	271.139,78	(variabile) spread 0,18	90.379,96 90.379,96 180.759,92	948,99 723,04 1.672,03	91.328,95 91.103,00 182.431,95	
									90.379,86
Totale	6.841.713,72			271.139,78		180.759,92	1.672,03	182.431,95	90.379,86

F) MUTUO PER IL FINANZIAMENTO DEGLI INTERVENTI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO SITO IN GENOVA MOREGO DA DESTINARE A SEDE IIT

Ente mutuante	Mutuo Capitale originario	Decorrenza amm.to	Scadenza amm.to	Debito residuo al 31-dic-23	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale 3604-200010	Quota Interessi 5317-0403000	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-24
Carige 101/17994/071 43145531C5	3.000.000,00	01-lug-07	30-giu-17	0,00	2,224	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Totale	3.000.000,00			0,00		0,00	0,00	0,00	0,00

G) MUTUI PER IL FINANZIAMENTO DI QUOTA PARTE DELL'ACQUISIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AUSL 3

Ente mutuante	Mutuo Capitale originario	Decorrenza amm.to	Scadenza amm.to	Debito residuo al 31-dic-23	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale 3604-309005	Quota Interessi 5317-0404050	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-24
Cassa DDPP 44.74.091/00	5.000.000,00	01-gen-07	31-dic-26	1.036.462,84	2,087	163.948,04	21.630,98	185.579,02	
						167.369,64	18.209,38	185.579,02	
						331.317,68	39.840,36	371.158,04	705.145,16
Ente mutuante	Mutuo Capitale originario	Decorrenza amm.to	Scadenza amm.to	Debito residuo al 31-dic-23	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale 3604-309006	Quota Interessi 5317-0404050	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-24
Cassa DDPP 44.99.515/00	2.000.000,00	01-gen-07	31-dic-26	300.000,00	variabile	50.000,00	1.050,00	51.050,00	
					spread 0,18	50.000,00	1.000,00	51.000,00	
						100.000,00	2.050,00	102.050,00	200.000,00
Totale	7.000.000,00			1.336.462,84		431.317,68	41.890,36	473.208,04	905.145,16

H) Finanziamento ipotecario per l'acquisto del patrimonio L.R. 22/10 (suddiviso in tre mutui contratti in data 11/12/2017)

Ente mutuante	Mutuo Capitale originario	Decorrenza amm.to	Scadenza amm.to (1)	Debito residuo al 31-dic-23	Tasso di interesse annuale	Quota Capitale fissa da piano di ammortamento 3604-209040	Quota Capitale derivante dalle vendite (3) 3604-209040	Quota Interessi 5317-0402000	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-24
Bper Banca	109.645.235,82	01-gen-22	31-dic-36 31-dic-48	74.033.974,83	variabile (2) spread 3,25%	786.923,38	708.000,00	5.329.474,19	6.824.397,57	72.539.051,45
Totale	109.645.235,82					786.923,38	708.000,00	5.329.474,19	6.824.397,57	72.539.051,45

Note

1. Nel mese di dicembre 2023, in sede di una ulteriore rinegoziazione del debito, il periodo di ammortamento di due dei tre mutui è stato allungato fino al 31/12/2048.
2. Con l'applicazione della clausola Ifloorl: nel caso in cui il tasso di riferimento sia negativo, lo stesso non viene considerato nel calcolo del saggio di interesse finito che, pertanto, coincide con lo spread.
3. Nel mese di dicembre 2020, in sede di rinegoziazione del debito, è stato modificato il piano di ammortamento con l'introduzione del cosiddetto "baloon finale", vale a dire una quota del debito che può essere restituita alla fine del periodo di ammortamento, riducendo la parte da restituire durante lo stesso periodo di ammortamento. Al contempo, è stata inserita la clausola specifica in base alla quale le decurtazioni del debito residuo a seguito di vendite immobiliari (o comunque richieste dall'azienda) vengono prioritariamente imputate a diminuzione dell'importo del baloon, fino a suo azzeramento: in altri termini, fino alla concorrenza del baloon, le vendite realizzate riducono il debito residuo (e, quindi, anche la quota interessi) ma non possono essere utilizzate per coprire la quota capitale stabilita in sede di piano di ammortamento che, pertanto, dovrà essere versata integralmente.

Mutui con oneri a totale carico del fondo per gli interventi di ERP (ex Gestione Speciale) ai sensi della DGR 1652/2011.

A) MUTUI PER ESPOSIZIONI DEBITORIE PREGRESSE

Ente mutuante	Mutuo Capitale originario	Decorrenza amm.to	Scadenza amm.to	Debito residuo al 31-dic-23	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale 3604-301000	Quota Interessi 5317-0405010	Contributo in conto interessi 4316 0405000	Totale rata ammortamento lorda	Totale rata ammortamento netta	Debito residuo al 31-dic-24
Cassa DD.PP.	15.134.385,04		(varie)	0,00	da 2,75 a 3,75	0,00	0,00	0,00	0,00		
						0,00	0,00	0,00	0,00		
						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	15.134.385,04			0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Quadro riepilogativo mutui a carico ARTE	Debito residuo Al 31-dic-23	Quota Capitale	Quota Interessi	Contributo in conto interessi	Quota Interessi netta	Totale rata ammortamento lorda	Totale rata ammortamento netta	Debito residuo al 31-dic-24
	77.279.190,10	2.346.010,55	5.419.178,59	200,00	5.418.978,59	7.765.189,14	7.764.989,14	74.933.179,55

Quadro riepilogativo mutui a carico FONDO ERP	Debito residuo al 31-dic-23	Quota Capitale	Quota Interessi	Contributo in conto interessi	Quota Interessi netta	Totale rata ammortamento lorda	Totale rata ammortamento netta	Debito residuo al 31-dic-24
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Quadro riepilogativo mutui	Debito residuo al 31-dic-23	Quota Capitale	Quota Interessi	Contributo in conto interessi	Quota Interessi netta	Totale rata ammortamento lorda	Totale rata ammortamento netta	Debito residuo al 31-dic-24
	77.279.190,10	2.346.010,55	5.419.178,59	200,00	5.418.978,59	7.765.189,14	7.764.989,14	74.933.179,55

Quadro riepilogativo interessi		
	Mastro e conto	Importo
Q.I. a carico Azienda per nuovi investimenti Cassa DDPP	5317-0404050	43.562,39
Q.I. mutuo a carico Azienda per acquisto locali uso diretto	5317-0406000	0,00
Q.I. a carico F.di ERP per posizioni debitoria pregresse	5317-0405010	0,00
Q.I. a carico Azienda per investimenti con istituti di credito	5317-0403000	46.142,01
Q.I. A carico dell'azienda per acquisto patrimonio L.R. 22/10	5317-0402000	5.329.474,19
		5.419.178,59
Interessi attivi su mutui da erogare per esposiz. pregr.	4316-0405000	0,00
Interessi attivi su mutui da erogare su interventi	4316-0405010	200,00
		200,00
		5.418.978,59