



# **Nota integrativa**

**ESERCIZIO 2023**

**(allegato 7)**

**Mutui in ammortamento**

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



**A.R.T.E. GENOVA**

BILANCIO ECONOMICO - CONSUNTIVO 2023

**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	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale	Quota Interessi	Totale rata ammortamento	Debito residuo al
				31-dic-22		3604-206001	5317-0403000		31-dic-23
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	
<b>Totale</b>	<b>198.319,45</b>			<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

Ente mutuante	Mutuo Capitale originario	Decorrenza amm.to	Scadenza amm.to	Debito residuo al	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale	Quota Interessi	Totale rata ammortamento	Debito residuo al
				31-dic-22		3604-209030	5317-0403000		31-dic-23
MPS (2)	1.800.000,00	01-gen-10	1-lug-29	884.026,30	variabile	46.603,63	7.010,04	53.613,67	
						47.233,71	16.830,95	64.064,66	
					spread (0,68%)	93.837,34	23.840,99	117.678,33	790.188,96

(2) Mutuo in acollo per acquisto immobili da “Consorzio ARTI edili Società Consortile Cooperativa”

Ente mutuante	Mutuo Capitale originario	Decorrenza amm.to	Scadenza amm.to	Debito residuo al	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale	Quota Interessi	Totale rata ammortamento	Debito residuo al
				31-dic-22		3604-209020	5317-0403000		31-dic-23
CARISPEZIA (3)	2.000.000,00	31-ago-14	31-lug-29	989.526,48	variabile	62.631,17	29.294,64	91.925,81	
						62.250,98	32.024,20	94.275,18	
					spread (1,75%)	124.882,15	61.318,84	186.200,99	864.644,33

(3) Mutuo sottoscritto per il saldo dell'acquisto degli immobili da “Consorzio ARTI edili Società Consortile Cooperativa”

**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-22	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale	Quota Interessi 5317-0404050	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-23
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	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							158,31		
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	36.896,72	2,285	18.239,96	843,09	19.083,05	
3604-301020							18.656,76	426,29	19.083,05	
							36.896,72	1.269,38	38.166,10	0,00
	Contributo in c/interessi 4316 0405010									
Totale	Totale Contributo in c/interessi	8.831.008,66			36.896,72		36.896,72	1.269,38	38.166,10	0,00
								158,31		

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-22	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale 3604-500000	Quota Interessi 5317-0404050	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-23
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-22	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale 3604-209000	Quota Interessi 5317-0403000	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-23
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	
Ente mutuante	Mutuo Capitale originario	Decorrenza amm.to	Scadenza amm.to	Debito residuo al 31-dic-22	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale 3604-309004	Quota Interessi 5317-0404050	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-23
Cassa DDPP 43.49.607/01	3.615.198,30	31-dic-05	30-giu-25	451.899,70	(variabile) spread 0,18	90.379,96 90.379,96 180.759,92	5.682,40 7.136,08 12.818,48	96.062,36 97.516,04 193.578,40	
									271.139,78
Totale	6.841.713,72			451.899,70		180.759,92	12.818,48	193.578,40	271.139,78

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-22	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale 3604-200010	Quota Interessi 5317-0403000	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-23
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-22	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale 3604-309005	Quota Interessi 5317-0404050	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-23
Cassa DDPP 44.74.091/00	5.000.000,00	01-gen-07	31-dic-26	1.354.372,50	2,087	157.313,27 160.596,39 317.909,66	28.265,75 24.982,63 53.248,38	185.579,02 185.579,02 371.158,04	  1.036.462,84
Ente mutuante	Mutuo Capitale originario	Decorrenza amm.to	Scadenza amm.to	Debito residuo al 31-dic-22	Tasso di interesse semestrale	Quota Capitale 3604-309006	Quota Interessi 5317-0404050	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-23
Cassa DDPP 44.99.515/00	2.000.000,00	01-gen-07	31-dic-26	400.000,00	variabile spread 0,18	50.000,00 50.000,00 100.000,00	4.887,00 6.781,68 11.668,68	54.887,00 56.781,68 111.668,68	  300.000,00
Totale	7.000.000,00			1.754.372,50		417.909,66	64.917,06	482.826,72	1.336.462,84

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 (1)	Scadenza amm.to	Debito residuo al 31-dic-22	Tasso di interesse annuale	Quota Capitale fissa da piano di ammortamento (3)	Quota Capitale derivante dalle vendite (4)	Quota Interessi 5317-0402000	Totale rata ammortamento	Debito residuo al 31-dic-23
CARIGE S.p.A.	109.645.235,82	01-gen-22	31-dic-36	79.172.774,02	variabile (2) spread 3,25	3604-209040 - 9050 - 9060	3604-209040 - 9050 - 9060	4.720.881,61	9.859.680,80	74.033.974,83
Totale	109.645.235,82					133.535,31	5.005.263,88	4.720.881,61	9.859.680,80	74.033.974,83

**Note**

1. Nel mese di dicembre 2020, in sede di rinegoziazione del debito, il periodo di preammortamento (con possibilità di restituzione anticipata del capitale), è stato prorogato di un anno dal 1/01/2021 al 1/01/2022.
2. Con l'applicazione della clausola "floor": 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. A dicembre 2023 è stata approvata una ulteriore rinegoziazione, dopo quella del dicembre 2020 (vedi infra), per la quale le quote capitali dell'esercizio 2023 dei due mutui di importo più elevato sono state "spalmate" sulle rate dal 2024 in poi. La rata del mutuo più piccolo è, invece, stata addebitata con valuta del 2 gennaio 2024.
4. 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 al 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-22	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-23
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		
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-22	Quota Capitale	Quota Interessi	Contributo in conto interessi	Quota Interessi netta	Totale rata ammortamento lorda	Totale rata ammortamento netta	Debito residuo al 31-dic-23
	83.289.495,72	5.993.084,98	4.885.046,36	158,31	4.884.888,05	5.739.332,15	10.877.973,03	77.296.410,74

Quadro riepilogativo mutui a carico FONDO ERP	Debito residuo al 31-dic-22	Quota Capitale	Quota Interessi	Contributo in conto interessi	Quota Interessi netta	Totale rata ammortamento lorda	Totale rata ammortamento netta	Debito residuo al 31-dic-23
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Quadro riepilogativo mutui	Debito residuo al 31-dic-22	Quota Capitale	Quota Interessi	Contributo in conto interessi	Quota Interessi netta	Totale rata ammortamento lorda	Totale rata ammortamento netta	Debito residuo al 31-dic-23
	83.289.495,72	5.993.084,98	4.885.046,36	158,31	4.884.888,05	5.739.332,15	10.877.973,03	77.296.410,74

Quadro riepilogativo interessi		
	Mastro e conto	Importo
Q.I. a carico Azienda per nuovi investimenti Cassa DDPP	5317-0404050	79.004,92
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	85.159,83
Q.I. A carico dell'azienda per acquisto patrimonio L.R. 22/10	5317-0402000	4.720.881,61
		4.885.046,36
Interessi attivi su mutui da erogare per esposiz. pregr.	4316-0405000	0,00
Interessi attivi su mutui da erogare su interventi	4316-0405010	158,31
		158,31
		4.884.888,05