

PROPOSTA REPERTORIO

N. 1060955



DECRETO  
N. 31662

DATA  
-6 MAG. 2019

### STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

OGGETTO: Approvazione dei seguenti documenti:

- 1) Bilancio Economico di Previsione per l'esercizio 2019;
- 2) Piano di Attività 2019-2020-2021 e relativo budget triennale.

La presente proposta viene formulata e trasmessa per l'Approvazione dell'Amministratore Unico, previa verifica sulla sussistenza dei presupposti di legge, a seguito di specifica attività istruttoria ed è corredata della relativa documentazione necessaria per l'adozione del presente atto. In particolare, si dà atto che la stessa è stata redatta 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.

Il Dirigente

19/5/2019

### CONTROLLO CONTABILE

Spese che non necessitano di imputazione preventiva ai sensi dell'art. 7, comma 5 del Reg. interno di contabilità

Spese già autorizzate con provvedimento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ al conto \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_

Spese che per loro natura NON incidono sul budget dell'esercizio

Spese da imputarsi al budget dei seguenti conti del presente esercizio ovvero dei futuri esercizi:

|            |             |            |                           |
|------------|-------------|------------|---------------------------|
| ANNO _____ | CONTO _____ | Euro _____ | Budget residuo euro _____ |
| ANNO _____ | CONTO _____ | Euro _____ | Budget residuo euro _____ |
| ANNO _____ | CONTO _____ | Euro _____ | Budget residuo euro _____ |

Il Dirigente della Struttura Amministrazione e Gestione

### PARERE RICHIESTO AI SENSI DELL'ART. 15 DELLO STATUTO

Parere del Dirigente della Struttura \_\_\_\_\_

L'AMMINISTRATORE UNICO  
Dott. Ing. Giovanni Cenera

Prot. 10621 del 06/05/2019



La presente proposta è corredata dai seguenti allegati:

### **Bilancio preventivo 2019**

- 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 Case Comunali;
  6. Vendite Arte, vendite immobili di "pregio", vendite L. 80/14 e vendite di libero mercato;
  7. Prospetto Attività Tecnica: Ricavi da compensi tecnici;
  8. Prospetto Attività Tecnica: Costi relativi agli interventi;
  9. Prospetto Attività Tecnica: Piano degli investimenti;
  10. Spese del Personale;
  11. Parere del Revisore Unico (riguardante sia il Preventivo che il Piano delle Attività).

### **Piano delle attività 2019-2020-2021**

1. Relazione sul Piano delle attività;
2. Budget triennale;
3. Mutui In Ammortamento;
4. Fondo per gli Interventi Erp;
5. Gestione Case Comunali;
6. Vendite Arte, vendite immobili di "pregio", vendite L. 80/14 e vendite di libero mercato;
7. Prospetto Attività Tecnica: 1) Piano degli investimenti tecnici; 2) Costi relativi agli interventi tecnici; 3) Ricavi da compensi tecnici;
8. Parere del Revisore Unico (riguardante sia il Preventivo che il Piano delle Attività).



**APPROVAZIONE DEI SEGUENTI DOCUMENTI:**

- 1) BILANCIO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2019;
- 2) PIANO DI ATTIVITA' 2019-2020-2021 E RELATIVO BUDGET TRIENNALE.

**L'AMMINISTRATORE UNICO:**

**VISTI:**

- l'articolo 13 della L.R. n. 10/2008 secondo il quale le ARTE della Liguria devono adottare il regime di contabilità economico – patrimoniale a partire dall'anno successivo all'approvazione da parte della Giunta regionale dei relativi schemi di bilancio, avvenuta con D.G.R. n. 808 del 16 giugno 2009;
- 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 (2019-2021) ed il relativo "Budget triennale", da approvare contestualmente al Bilancio preventivo annuale.

**RITENUTO** opportuno, per quanto attiene al summenzionato Piano delle attività 2019 – 2021 ed al relativo Budget triennale, di fare ogni e più ampio riferimento alla documentazione allegata al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale.

**PREMESSO:**

- Che il bilancio preventivo economico 2019 dell'ARTE di Genova è stato redatto sulla base dei dati forniti dai vari centri di responsabilità individuati nelle Strutture aziendali;
- che le previsioni sono state elaborate secondo un criterio prudenziale e saranno sottoposte a controlli periodici durante l'esercizio;
- che il bilancio in oggetto, redatto in conformità al vigente Regolamento di contabilità, prevede le risultanze di seguito riportate:

|   |                       |
|---|-----------------------|
| RICAVI DELLA PRODUZIONE                               | € 27.908.356,07       |
| COSTI DELLA PRODUZIONE                                | € 22.832.130,41       |
| <b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b> | <b>€ 5.076.225,66</b> |
| PROVENTI ED ONERI FINANZIARI                          | -€ 3.805.464,89       |
| RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE                   | € 0,00                |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>                  | <b>€ 1.270.760,77</b> |
| IRAP - IRES   | € 1.100.000,00        |
| <b>UTILE DI ESERCIZIO</b>                             | <b>€ 170.760,77</b>   |

**PREMESSO, altresì:**

- che con Decreto A.U. n. 31650 del 15 aprile 2019 l'azienda ha approvato il progetto di Bilancio preventivo economico per l'esercizio 2019 ed il progetto di Piano delle Attività 2019-2020-2021;
- che nella seduta del 19 aprile 2019 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 in complessivi euro 27.908.356,07 e comprende le seguenti voci:
  - ✓ i ricavi delle vendite dei cosiddetti "immobili merce" (voce A.1.1) per 19,430 milioni di euro da confrontarsi con la variazione delle rimanenze rappresentata al punto A.2 (- 23,752 milioni di euro circa). Come dettagliato nell'allegato n. 6, se 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 65 mila euro e di circa 41 mila euro, per converso le alienazioni del patrimonio L.R. n. 22/10 determinano un componente negativo di reddito di oltre 4,429 milioni di euro;
  - ✓ i ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare (voce A.1.2) pari a circa 19,190 milioni di euro che, con riferimento alle voci principali, sono così composti:
    - canoni di locazione degli alloggi di ERP realizzati con il contributo dello Stato per 7,370 milioni di euro, che risultano in incremento di 48 mila euro rispetto al dato del Preventivo 2018;
    - canoni di locazione degli alloggi di ERP realizzati senza il contributo dello Stato per 441 mila euro, che risultano in diminuzione di 49 mila euro rispetto al dato del Preventivo 2018;
    - canoni dei locali per circa 2,052 milioni di euro, che risultano in incremento di circa 132 mila euro rispetto al Preventivo 2018;
    - canoni degli alloggi in locazione permanente per 1,075 milioni di euro che registrano un incremento di 25 mila euro rispetto allo scorso anno;



- canoni degli alloggi in locazione a termine derivanti dall'entrata in reddito di alloggi realizzati nel centro storico cittadino per 30 mila euro circa;
  - canoni degli alloggi di edilizia sovvenzionata realizzati con la L. 203/91 per 280 mila euro, che registrano un decremento di 9 mila euro rispetto al dato previsionale dello scorso anno;
  - affitti derivanti da unità immobiliari con contratto precario per 105 mila euro che risultano pressoché allineati al dato dello scorso anno;
  - canoni di alloggi di libero mercato per 220 mila euro, che risultano anch'essi pressoché allineati al dato dello scorso anno;
  - corrispettivi derivanti dalla gestione degli alloggi di proprietà comunale in forza della L.R. 10/04 che, come nel 2018, ammontano a 1,676 milioni di euro;
  - corrispettivi derivanti dalla gestione dei servizi a rimborso (art. 14 della L.R. n. 10/04) pari a 514 mila euro che registrano un aumento di 134 mila euro;
  - recupero delle spese di attuazione del Piano vendite pari a circa 420 mila euro relative all'attuazione del Piano vendita L. 80/14 ed alla realizzazione delle alienazioni dei cosiddetti "immobili di pregio" (+ 89 mila euro circa rispetto al Preventivo 2018);
  - recupero dei servizi e delle spese condominiali a carico degli utenti che, considerando cumulativamente tutti i relativi conti, risulta ammontare alla cifra di oltre 4,77 milioni di euro, con un incremento di circa 316 mila euro rispetto al Preventivo del passato esercizio.
- ✓ i ricavi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto proprio (voce A.1.3) per euro 1,246 milioni circa, dettagliati nell'allegato n. 7 al bilancio e nelle relazioni delle competenti Strutture, che risultano in aumento di circa 447 mila euro rispetto al Preventivo 2018;
  - ✓ i ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto terzi (voce A.3) per complessivi 1,135 milioni di euro circa, dettagliati nell'allegato n. 7 al bilancio e nelle relazioni delle competenti Strutture, che registrano un aumento di circa 244 mila euro rispetto al Preventivo dello scorso anno;
  - ✓ le plusvalenze sulle vendite di immobili patrimoniali di ERP per 1,139 milioni di euro (accantonate, unitamente al fondo ERP, alla categoria B.14.1), che risultano in diminuzione di 146 mila euro rispetto al Preventivo 2018 e per le quali si rimanda alla relazione della competente Struttura;
  - ✓ le plusvalenze sulle vendite di immobili patrimoniali di libero mercato (categoria A.5.2) per 1,194 milioni di euro circa, che risultano in diminuzione di oltre 1,275 milioni di euro rispetto al dato del Preventivo 2018 a causa, essenzialmente, delle minori entrate derivanti dalle alienazioni delle aree e degli immobili acquisiti dalla ASL 3 nel lontano 2006 (si vedano, anche in questo caso, la relazione e l'allegato n. 6 al bilancio);
  - ✓ altri ricavi e proventi diversi per 8,319 milioni di euro circa (voce A.5.3) comprendenti, oltre alle poste "ordinarie", anche il contributo di 4,6 milioni di euro stanziato dall'Amministrazione regionale ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 18/15 unitamente a quello aggiuntivo di 3 milioni di euro, cosicché la voce in esame aumenta, nel suo complesso, di circa 3,217 milioni di euro rispetto al dato previsionale dello scorso esercizio.

- Che i "costi della produzione", complessivamente previsti nell'importo di euro 22.832.130,41 comprendono le seguenti voci principali:
  - ✓ i "costi per servizi generali" (voce B.7.1) che, registrando un aumento di circa 274 mila euro rispetto al Preventivo 2018, ammontano ad 1,469 milioni di euro circa e riguardano, per citare solo le poste di importo superiore ai 150 mila euro, i compensi dell'Amministratore (euro 176 mila), le spese per l'amministrazione e la manutenzione degli uffici (pari ad euro 174 mila circa, considerando cumulativamente tutti i relativi conti), le spese legali (272 mila euro circa) le consulenze e spese legali del patrimonio L.R. n. 22/10 (226 mila euro circa) ed i buoni pasto da erogare al personale (euro 190 mila circa);
  - ✓ i "costi per i servizi della gestione immobiliare" (voce B.7.2), che ammontano a 10,273 milioni di euro circa, che risultano pressoché in linea con quelli del dato previsionale 2018. Si citano di seguito solo le voci di importo superiore ai 150 mila euro, che sono:
    - l'assicurazione degli stabili (euro 290 mila), che risulta in incremento di 6 mila euro rispetto dato previsionale dello scorso anno;
    - le spese condominiali (1,125 milioni di euro), che registrano un incremento di 50 mila euro rispetto al Preventivo 2018;
    - le spese per l'anticipazione dei servizi degli alloggi in autogestione (euro 1,02 milioni), che registrano un incremento di 220 mila euro rispetto al Preventivo 2018;
    - la voce relativa alle spese di manutenzione del patrimonio di ERP in condominio (356 mila euro), che registra una diminuzione di 106 mila euro rispetto al Preventivo dello scorso esercizio;
    - le spese di manutenzione del patrimonio di ERP amministrato direttamente dall'azienda relative al contratto di Global service, quantificate in circa euro 613 mila per la cosiddetta "quota fissa" ed in euro 582 mila circa per la cosiddetta "quota variabile", dati che registrano un'economia di circa 219 mila euro rispetto a quelli dello scorso anno, economia ascrivibile per circa 75 mila euro alla decisione di gestire parte degli interventi manutentivi al di fuori del contratto di Global service, mediante la stipula di un "accordo quadro";
    - le spese per la manutenzione dei servizi non residenziali (370 mila euro circa), che registrano un incremento di 92 mila euro circa rispetto al Preventivo 2018 dovuto, essenzialmente, alla necessità di eseguire alcuni lavori all'interno dei vetusti uffici dell'azienda;
    - le spese per la messa in sicurezza degli stabili di ERP (292 mila euro circa), che registrano un decremento di circa 101 mila euro circa;
    - le spese per la manutenzione degli alloggi di ERP "extra quota C" (164 mila euro circa), che registrano un aumento di circa 53 mila euro;
    - le spese per la manutenzione degli alloggi in locazione permanente "extra quota C" (328 mila euro circa), che registrano un decremento di circa 117 mila euro;
    - le spese per la manutenzione degli alloggi di libero mercato "extra quota C" (292 mila euro circa), che registrano un decremento di circa 10 mila euro;
    - 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 3,720 milioni di euro circa, con un incremento di 147 mila euro circa rispetto al Preventivo 2018 dovuto, almeno in gran parte, all'incremento dei costi di riscaldamento degli alloggi di ERP;

- ✓ i "costi per servizi dell'attività tecnica" (voce B.7.3), ammontanti ad euro 373 mila circa con un incremento di circa 123 mila euro rispetto al dato 2018;
- ✓ i "costi per godimento di beni di terzi" (voce B.8) che risultano completamente azzerati, con un'economia di circa 48 mila, in quanto l'azienda – in un'ottica di "spending review" – è riuscita a lasciare gli uffici di proprietà di terzi razionalizzando l'utilizzo degli spazi di proprietà;
- ✓ i "costi del personale" (voce B.9), complessivamente previsti in circa 5,888 milioni di euro (dettagliati nell'allegato n. 10 al bilancio e nella relazione della competente Struttura), che registrano un incremento di 141 mila euro circa, dovuto essenzialmente alla rappresentazione dei costi per ferie non godute del personale dipendente;
- ✓ 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 50 mila circa), per un totale complessivo di categoria di euro 964 mila circa;
- ✓ gli "accantonamenti per rischi" (voce B.12) che comprendono l'accantonamento al fondo svalutazione crediti verso locatari, quantificato nell'importo di 150 mila euro, e l'accantonamento al fondo svalutazione crediti verso gli assegnatari di ERP, pari a 450 mila euro, che l'azienda ha determinato prudenzialmente di effettuare in aggiunta all'accantonamento al Fondo ERP;
- ✓ gli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (categoria B.14.1), quantificati in 1,746 milioni di euro circa, che riguardano per circa euro 607 mila circa l'accantonamento al Fondo ERP (si vedano l'allegato n. 4 al bilancio e la relazione della competente Struttura per le modalità di determinazione) e per 1,139 milioni di euro 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 di sottrarle all'equilibrio reddituale in quanto destinate interamente al reinvestimento in interventi di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi della vigente normativa regionale;
- ✓ gli "altri oneri diversi di gestione" (categoria B.14.2), quantificati in circa 1,516 milioni di euro, con un incremento di circa 183 mila euro rispetto al Preventivo dello scorso anno dovuti, almeno in parte, ai 136 mila euro di minusvalenze derivanti dal nuovo Piano vendite redatto ai sensi della L. 80/14: infatti, a fronte di un introito che per l'esercizio in esame è ipotizzato in 1,7 milioni di euro, si prevede di realizzare minusvalenze quantificabili prudenzialmente in circa l'8% dei prezzi di vendita a causa del fatto che la norma sopra richiamata impone di alienare gli immobili sociali realizzati col contributo dello Stato a prezzi più bassi rispetto a quelli della L.R. n. 10/04.

**EVIDENZIATO**, pertanto, che la differenza tra valore e costi della produzione (Risultato operativo) è prevista ammontare a 5.076.225,66 euro.

**CONSIDERATO** altresì:

- Che i "proventi finanziari" (euro 32 mila circa), risultano pressoché allineati al dato del 2018;
- che gli "oneri finanziari", previsti in complessivi 3,838 milioni di euro circa con una diminuzione di circa 200 mila euro rispetto al Preventivo 2018, comprendono, per citare solo le voci principali:
  - ✓ i costi relativi agli interessi della nuova linea di credito per il patrimonio L.R. n. 22/10 che sono previsti ammontare a 3,522 milioni di euro circa, come illustrato nella relazione della competente Struttura e nel prospetto allegato n. 3 al bilancio, configurando una economia di circa 40 mila euro rispetto al Preventivo 2018;
  - ✓ i costi relativi agli interessi sui mutui contratti per far fronte all'attività ordinaria dell'azienda, previsti in complessivi 252 mila euro circa (con una diminuzione di circa 49 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.
- Che, pertanto, il risultato prima delle imposte ammonta ad un utile di 1,270 milioni di euro circa e, considerando i costi che si prevede di sostenere per le imposte (1,1 milioni di euro), descritti nello specifico nella relazione della competente Struttura, l'utile d'esercizio dopo le imposte è previsto ammontare all'importo di euro 170.760,77.

**PRESO ATTO** che il raffronto con il Conto consuntivo 2017 determina i risultati di seguito riportati:

|                | Preventivo 2019  | Consuntivo 2017      | Differenze           |                       |
|----------------|--|----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>A</b>       | <b>TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE</b>  | <b>27.908.386,07</b> | <b>37.441.287,00</b> | <b>- 9.672.900,93</b> |
| 1 1            | RICAVI DELLA VENDITA   | 19.430.000,00        | 1.347.264,18         | + 18.082.735,82       |
| 1 2            | RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE  | 19.190.792,33        | 23.137.018,08        | - 3.946.224,75        |
| 1 3            | RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI   | 1.248.378,28         | 381.287,88           | + 865.110,40          |
| 1 4            | RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI   | 4.800,00             | 20.542,77            | - 15.742,77           |
| 2              | VARIAZIONI (A/RIM) O (P/RODOTTI) IN CORSO DI LAVORAZI REALI E FINITI                                     | 23.752.452,94        | 1.318.134,81         | - 22.436.318,03       |
| 3              | VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO O SU ORDINAZIONE  | 1.125.567,40         | 82.902,23            | - 1.052.665,17        |
| 5 1            | ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP  | 1.109.000,00         | 1.417.485,16         | - 318.485,16          |
| 5 2            | ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO  | 1.184.400,00         | 228.887,28           | + 974.312,91          |
| 5 3            | ALTRI RICAVI E PROVENTI  | 8.319.850,00         | 12.130.824,52        | - 3.810.974,52        |
| <b>B</b>       | <b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>   | <b>22.832.130,41</b> | <b>24.238.233,13</b> | <b>- 1.404.102,72</b> |
| 6              | PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE O CONSUMI E MERCI   | 0,00                 | 0,00                 | + 0,00                |
| 7 1            | PER SERVIZI GENERALI   | 1.488.526,70         | 1.148.041,82         | + 323.484,88          |
| 7 2            | PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE   | 10.273.322,12        | 9.729.290,05         | + 474.033,07          |
| 7 3            | PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA   | 373.500,00           | 218.995,82           | + 158.504,18          |
| 8              | PER GODIMENTO BENI DI TERZI  | 0,00                 | 48.370,01            | - 48.370,01           |
| 9              | PER IL PERSONALE   | 5.888.385,60         | 5.808.878,90         | + 81.486,70           |
| 10             | AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI  | 884.250,00           | 948.741,33           | - 17.501,67           |
| 11             | VARIAZIONI DELLE INVENENZE DI MATERIE PRIME, O (A/RIM) O (P/RODOTTI) IN CORSO DI LAVORAZI REALI E FINITI | 0,00                 | 0,00                 | + 0,00                |
| 12             | ACCANTONAMENTO PER RISCHI  | 600.000,00           | 2.517.331,82         | - 1.917.331,80        |
| 14 1           | ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DAL RACCANTO DI FONDI DI ERP   | 1.748.785,00         | 2.083.650,20         | - 338.865,20          |
| 14 2           | ONERI DIVERSI DI GESTIONE  | 1.518.400,00         | 1.888.933,23         | - 152.533,20          |
| <b>A - B</b>   | <b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>  | <b>5.076.255,66</b>  | <b>13.203.053,87</b> | <b>- 8.126.798,21</b> |
| <b>C</b>       | <b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>  | <b>-3.806.464,88</b> | <b>-4.877.468,20</b> | <b>+ 871.003,31</b>   |
| <b>D</b>       | <b>RETTORICHE DELL'ATTIVITA' FINANZIARIA</b>   | <b>0,00</b>          | <b>-3.443.774,73</b> | <b>+ 3.443.774,73</b> |
| <b>A-B-C-D</b> | <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>   | <b>1.270.790,77</b>  | <b>4.122.793,84</b>  | <b>- 4.863.033,17</b> |
|                | IRAP - IRES  | 1.100.000,00         | 3.333.388,88         | - 3.233.388,88        |
|                | <b>UTILE D'ESERCIZIO</b>   | <b>170.790,77</b>    | <b>789.404,96</b>    | <b>- 2.819.633,48</b> |

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
 DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
 Via Bernardo Castello 3  
 16121 GENOVA  
 Tel. 010/53901 - Fax 010/5390317  
 e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
[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 CIBO Federstar



CONSIDERATO che da tale raffronto emerge:

- che il valore della produzione dovrebbe diminuire del 25% circa a causa, essenzialmente, del fatto che l'esercizio 2019 risente negativamente delle minusvalenze attese dalle vendite del patrimonio L.R. n. 22/10 (circa 4,429 milioni di euro) e che, per converso, il bilancio 2017 ha beneficiato della posta di ricavo di circa 6,328 milioni di euro (voce A.5.3) derivante dalla contabilizzazione a carico dei proventi di vendita L.R. n. 10/04 di una parte dei costi manutentivi sostenuti dall'azienda nei precedenti esercizi. Inoltre, è necessario considerare che l'effetto positivo derivante dall'incremento di 3 milioni di euro del contributo erogato ai sensi della L.R. n. 18/15 risulta compensato dalla circostanza per la quale nel bilancio 2017 l'azienda aveva iscritto il ricavo derivante dall'indennizzo di 3 milioni di euro previsto dall'Accordo di Programma 2013 per il compendio di Quarto, poi in gran parte stomato nel 2018 a seguito degli effetti dell'accordo transattivo sottoscritto con la Asl 3 Genovese. Più nel dettaglio le dinamiche significative sono le seguenti:
  - ✓ la variazione dei ricavi della gestione immobiliare (categoria A.1.2), per i quali è previsto un decremento di 3,946 milioni di euro circa (pari al 17% circa) imputabili, oltre alla mancanza dell'indennizzo di 3 milioni di euro sopra richiamato, anche al fatto che il bilancio 2017 aveva beneficiato di alcune altre indennità derivanti dal patrimonio L.R. n. 22/10, queste effettivamente incassate dall'azienda;
  - ✓ la variazione dei ricavi derivanti dagli interventi tecnici eseguiti per conto proprio (categoria A.1.3), per i quali è previsto un incremento di circa 865 mila euro (+ 226% circa);
  - ✓ la variazione dei ricavi derivanti dagli interventi tecnici eseguiti per conto terzi (categoria A.3), per i quali è previsto un incremento di circa 1,052 milioni di euro (+ 1.269% circa);
  - ✓ la variazione delle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di ERP (categoria A.5.1), per le quali è previsto un decremento di 318 mila euro circa (- 21% circa);
  - ✓ la variazione delle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di libero mercato (categoria A.5.2), per le quali è previsto un incremento di 974 mila di euro circa (+ 442% circa);
  - ✓ il decremento degli altri ricavi e proventi (categoria A.5.3) di circa 3,81 milioni di euro dovuto, almeno in gran parte, al fatto che – come già anticipato - il bilancio 2017 ha beneficiato della posta di ricavo di circa 6,328 milioni di euro derivante dalla contabilizzazione a carico dei proventi di vendita L.R. n. 10/04 di una parte dei costi manutentivi sostenuti dall'azienda nei precedenti esercizi, posta in parte bilanciata dal contributo aggiuntivo erogato per il 2019 ai sensi della L.R. n. 18/15.
- che i costi della produzione dovrebbero diminuire del 5% circa a causa, essenzialmente, delle seguenti principali dinamiche:
  - ✓ la variazione delle spese per i servizi generali (categoria B.7.1), per le quali è previsto un incremento di 323 mila euro circa (+ 28% circa);
  - ✓ la variazione delle spese per la gestione immobiliare (categoria B.7.2), per le quali è previsto un incremento di 474 mila euro circa (pari al 4% circa);
  - ✓ la variazione prevista alla categoria B.9 riguardante le spese di personale, per le quali è previsto un incremento di circa 81 mila euro (+ 1% circa);



- ✓ la variazione degli accantonamenti per rischi (categoria B.12), per i quali è previsto un decremento di 1,917 milioni di euro circa (- 76% circa) da mettere in relazione al fatto che il bilancio 2017 aveva accolto anche la svalutazione del compenso di gestione del patrimonio di proprietà del Comune di Genova;
- ✓ la variazione degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (categoria B.14.1), per i quali è prevista una diminuzione di circa 338 mila euro (- 16% circa), da mettere in relazione, essenzialmente, alla previsione di conseguire meno plusvalenze sulle vendite di ERP considerando che dalle alienazioni effettuate ai sensi della L. 80/14 sono attese delle minusvalenze;
- ✓ la variazione degli oneri diversi di gestione (categoria B.14.2), per i quali è previsto un decremento di 152 mila euro circa (- 9% circa);
- che, di conseguenza, il risultato operativo diminuisce di circa 8,168 milioni di euro che corrisponde ad un decremento percentuale del 61% circa;
- che, per effetto delle dinamiche sopra descritte, malgrado il miglioramento del saldo negativo della gestione finanziaria di 871 mila euro circa (- 18% circa) e dell'assenza di rettifiche di attività finanziarie (nel 2017 ammontanti ad oltre 2,443 milioni di euro), l'utile prima delle imposte registra una diminuzione di circa 4,853 milioni di euro (- 79% circa);
- che il peso dell'imposizione fiscale diminuisce di circa 2,233 milioni di euro (- 67%) mentre l'utile d'esercizio registra un decremento di oltre 2,619 milioni di euro (- 93% circa).

**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:

1. come già anticipato, nell'esercizio in esame si prevede di procedere all'alienazione di una parte degli immobili in questione ad un prezzo complessivo di 18,975 milioni di euro che dovrebbe produrre minusvalenze per circa 4,429 milioni di euro;
2. i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono previsti in 70 mila euro;
3. i costi di gestione e quelli relativi alle consulenze amministrative e legali sono quantificati in complessivi 310 mila euro circa. Peraltro, è necessario considerare che le spese di manutenzione previste nell'esercizio risultano coperte dall'apposito accantonamento effettuato in sede di Consuntivo 2013;
4. secondo quanto già riferito trattando della relativa categoria e come più diffusamente descritto sia nell'allegato n. 3 che nella relazione della competente Struttura, gli oneri finanziari si prevede ammontino a complessivi 3,532 milioni di euro circa;
5. il saldo tra ricavi e costi della produzione è atteso negativo per circa 4,669 milioni di 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 8,202 milioni di euro.

**VISTE** le seguenti disposizioni normative già menzionate nelle premesse:

- gli artt. 12 e 16 della L.R. 9/98;
- l'art. 13 della L.R. 10/08;

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 - Fax 010/5390317  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
[www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

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



- 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 2019 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 Case Comunali;
6. Vendite Arte, vendite L. 80/14 e vendite di libero mercato;
7. Prospetto Attività Tecnica: Ricavi da compensi tecnici;
8. Prospetto Attività Tecnica: Costi relativi agli interventi;
9. Prospetto Attività Tecnica: Piano degli investimenti;
10. Spese del Personale;
11. Parere del Revisore Unico (riguardante sia il Preventivo che il Piano delle Attività).

**RICHIAMATI**, inoltre, i seguenti ulteriori allegati costituenti il "Piano delle attività 2019-2020-2021":

1. Relazione sul Piano delle attività;
2. Budget triennale;
3. Mutui In Ammortamento;
4. Fondo per gli Interventi Erp;
5. Gestione Case Comunali;
6. Vendite Arte, vendite L. 80/14 e vendite di libero mercato;



7. Prospetto Attività Tecnica: 1) Piano degli investimenti tecnici; 2) Costi relativi agli interventi tecnici; 3) Ricavi da compensi tecnici;
8. Parere del Revisore Unico (riguardante sia il Preventivo che il Piano delle Attività).

Su proposta della Struttura Amministrazione e Gestione,


**DECRETA N. 31662**

1. Di approvare il Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2019 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 di euro 5.076.225,66 e nel risultato d'esercizio di euro 170.760,77 al netto delle imposte.

**DECRETA, altresì**

3. Di approvare il "Piano delle attività 2019-2020-2021" e relativi allegati, come richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante del presente decreto.

L'AMMINISTRATORE UNICO  
(Dott. Ing. Girolamo Cotena)



V. Il Dirigente della Struttura Amministrazione e Gestione  
(Dott. P. Gallo)



Genova, - 6 MAG. 2019

AM/SS

Bilancio Preventivo 2019

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

1) Ricavi di vendita e relativo accantonamento

| Voci di ricavo                  |   | Preventivo 2019      | Preventivo 2018  | Differenza           |
|---------------------------------|---|----------------------|------------------|----------------------|
| A.1.1                           | 41010103000 Vendita immobili patrimonio L.R. n. 22/10 | 18.975.000,00        | 10.506.600,00    | + 8.468.400,00       |
| A.2                             | 410222301010 Rimanenze patrimonio L.R. 22/10          | -23.404.290,94       | -10.425.543,98   | - 12.978.746,96      |
| <b>Totale ricavi di vendita</b> |   | <b>-4.429.290,94</b> | <b>81.056,02</b> | <b>-4.510.346,96</b> |

| Voci di costo       |  | Preventivo 2019 | Preventivo 2018 | Differenza  |
|---------------------|--|-----------------|-----------------|-------------|
| B.10                | 52102150000 Accantonamento al fondo deprezzamento patrimonio L.R. n. 22/10 | 0,00            | 0,00            | 0,00        |
| B.14.2              | 52140508000 Accantonamento proventi L.R. 22/10                             | 0,00            | 0,00            | + 0,00      |
| <b>Totale costi</b> |  | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b> |

|  |  |                      |                  |                       |
|--|--|----------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Differenza tra ricavi di vendita e accantonamenti (1)</b> |  | <b>-4.429.290,94</b> | <b>81.056,02</b> | <b>- 4.510.346,96</b> |
|--|--|----------------------|------------------|-----------------------|

2) Ricavi ed oneri di gestione

| Voci di ricavo       |  | Preventivo 2019  | Preventivo 2018   | Differenza         |
|----------------------|--|------------------|-------------------|--------------------|
| A.1.2                | 41010201035 Entrate diverse patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii. | 70.000,00        | 142.000,00        | - 72.000,00        |
| A.1.4                | 41010302045 Recupero costi patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.  | 0,00             | 0,00              | + 0,00             |
| <b>Totale ricavi</b> |  | <b>70.000,00</b> | <b>142.000,00</b> | <b>- 72.000,00</b> |

| Voci di costo       |  | Preventivo 2019   | Preventivo 2018   | Differenza         |
|---------------------|--|-------------------|-------------------|--------------------|
| B.7.1               | 52070110050 Consulenze e spese legali patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.              | 226.500,00        | 190.000,00        | + 36.500,00        |
| B.7.2               | 52070209000 Costi di gestione e di amministrazione patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii. | 20.000,00         | 32.000,00         | - 12.000,00        |
| B.14.2              | 52140507000 IMU patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.                                    | 64.000,00         | 68.000,00         | - 4.000,00         |
| <b>Totale costi</b> |  | <b>310.500,00</b> | <b>290.000,00</b> | <b>+ 20.500,00</b> |

|   |  |                    |                    |                    |
|---|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Differenza tra ricavi e costi gestionali (2)</b> |  | <b>-240.500,00</b> | <b>-148.000,00</b> | <b>- 92.500,00</b> |
|---|--|--------------------|--------------------|--------------------|

3) Proventi e Oneri finanziari

| Voci di ricavo       |  | Preventivo 2019 | Preventivo 2018 | Differenza    |
|----------------------|--|-----------------|-----------------|---------------|
| C                    | 43160404050 Recupero interessi e spese bancarie su anticipazioni patrimonio L.R. 22/10 | 0,00            | 0,00            | + 0,00        |
| <b>Totale ricavi</b> |  | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     | <b>+ 0,00</b> |

| Voci di costo       |   | Preventivo 2019     | Preventivo 2018     | Differenza        |
|---------------------|---|---------------------|---------------------|-------------------|
| C                   | 53170302150 Spese bancarie patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.   | 0,00                | 5.000,00            | - 5.000,00        |
| C                   | 53170302160 Spese bancarie mutui L.R. n. 22/10                        | 10.000,00           | 0,00                | + 10.000,00       |
| C                   | 53170307000 Interessi su anticipazioni di cassa patrimonio L.R. 22/10 | 0,00                | 0,00                | + 0,00            |
| C                   | 53170402000 Q.I. su mutuo acquisto patrimonio L.R. n. 22/10           | 3.522.655,50        | 3.563.470,16        | - 40.814,66       |
| <b>Totale costi</b> |   | <b>3.532.655,50</b> | <b>3.568.470,16</b> | <b>-35.814,66</b> |

|                       |  |                      |                      |                    |
|-----------------------|--|----------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Differenza (3)</b> |  | <b>-3.532.655,50</b> | <b>-3.568.470,16</b> | <b>+ 35.814,66</b> |
|-----------------------|--|----------------------|----------------------|--------------------|

|  |  |                      |                   |                      |
|--|--|----------------------|-------------------|----------------------|
| <b>SALDO A CARICO DEL RISULTATO OPERATIVO (DIFFERENZE 1+2)</b> |  | <b>-4.669.790,94</b> | <b>-66.943,98</b> | <b>-4.602.846,96</b> |
|--|--|----------------------|-------------------|----------------------|

|   |  |                      |                      |                  |
|---|--|----------------------|----------------------|------------------|
| <b>SALDO A CARICO DELLA GESTIONE FINANZIARIA (DIFFERENZA 3)</b> |  | <b>-3.532.655,50</b> | <b>-3.568.470,16</b> | <b>35.814,66</b> |
|---|--|----------------------|----------------------|------------------|

|   |  |                      |                      |                      |
|---|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>SALDO A CARICO DELL'UTILE D'ESERCIZIO (DIFFERENZE 1+2+3)</b> |  | <b>-8.202.446,44</b> | <b>-3.635.414,14</b> | <b>-4.567.032,30</b> |
|---|--|----------------------|----------------------|----------------------|

