

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2022

(allegato “C”)

NOTA INTEGRATIVA

NOTA INTEGRATIVA 2022

1. Bilancio d'esercizio.....	2
1.1. Stato Patrimoniale	2
1.1.1. Principali poste componenti l'attivo di bilancio e annotazione delle variazioni intervenute.	2
1.1.2. Principali poste componenti il passivo di bilancio e annotazione delle variazioni intervenute.	6
1.1.3. Conti d'ordine.....	10
1.2. Conto Economico	10
1.3. Principali indicatori di Bilancio desunti dalla contabilità economico - patrimoniale	13
2. Gestione del fondo per gli interventi di ERP (D.G.R. n. 1652/11)	16
3. Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia di Genova	17
4. Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.	17
4.1. Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.....	17
4.2. Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11.	20

Elenco degli allegati alla presente Nota integrativa:

1. Elenco degli immobili di proprietà ed in gestione;
2. Fondo per gli Interventi ERP;
3. Gestione immobili comunali di ERP;
4. Prospetto attività tecnica;
5. Vendite degli immobili;
6. Elenco dei debiti e dei crediti;
7. Mutui in ammortamento;
8. Situazione del personale dipendente.

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



Premessa

Formazione del Bilancio

Il bilancio relativo all'esercizio 2022 è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile.

Sono state rispettate le clausole generali di costruzione del bilancio, i suoi principi di redazione e i criteri di valutazione stabiliti per singole voci.

Il bilancio è redatto in unità di Euro.

Criteri di valutazione

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata ispirandosi a principi generali di prudenza e di competenza.

I criteri di valutazione adottati per le singole poste di bilancio sono aderenti alle disposizioni previste dall'art. 2426 del Codice Civile.

1. Bilancio d'esercizio

1.1. Stato Patrimoniale

Si rappresentano qui di seguito le principali voci dell'attivo e del passivo al 31/12/2022, con l'annotazione delle variazioni intervenute nell'anno ed una sintetica descrizione (per l'analisi che segue fare riferimento anche allo schema di S.P. riportato alle pagg. 3 e 4 del relativo allegato).

1.1.1. Principali poste componenti l'attivo di bilancio e annotazione delle variazioni intervenute.

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni immateriali
Consistenza Iniziale	33.311
Acquisti	+12.277
Ammortamento	-13.961
Consistenza finale	31.627
Variazione in %	-5,06%

Nell'esercizio sono state acquisite implementazioni, aggiornamenti e nuove funzionalità del gestionale a servizio dell'utenza. La percentuale di ammortamento applicata è pari al 20%

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Materiali
Consistenza Iniziale	396.811.639
Consistenza finale	397.907.753
Variazione in %	+0,28%

Il Mastro rappresenta la consistenza contabile dei beni mobili e immobili di proprietà.

Tra le immobilizzazioni materiali, il valore degli stabili (dettagliati nell'allegato n. 1 unitamente a quelli in gestione per conto dei Comuni) è passato da un saldo iniziale di Euro 369.767.116 ad uno finale di Euro 370.232.005 Di seguito viene riportata l'evoluzione del conto Immobili nel corso dell'anno 2022:

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



Valore Iniziale	369.767.116
Incremento per passaggio da lavori in corso	
Saldo quota ammortamento anno 2022	-884.002
Quota stornata valore storico per cessioni -	-1.519.797
Incremento per lavori eseguiti su stabili	+2.868.688
Valore Finale	370.232.005
Variazione in %	+0,13%

Di seguito l'elenco delle cessioni immobili di beni patrimonio concluse nel corso del 2022, dettagliate anche nell'allegato n. 5:

- n. 5 unità immobiliari di libero mercato (patrimonio non vincolato), una delle quali alienata unitamente a terreni nel Comune di Mele;
- n. 4 posti auto ricavati da nuove ripartizione spazi in Via Fea;
- n. 1 unità immobiliare sita in Via dei Giustiniani;
- n. 12 unità immobiliari facenti parte del patrimonio ERP costruito con contributo dello Stato, cedute con le procedure ed i vincoli della L. 80/2014;
- n. 1 unità immobiliare patrimonio storico dell'Azienda;
- n. 8 alloggi cosiddetti di pregio, esclusi dall'ambito dell'applicazione delle procedure previste dalla L.R. 10/2004, inserite in un apposito piano vendita predisposto dall'Azienda. L'Alienazione di questi otto alloggi ha consentito un buon introito di fondi e la realizzazione di un margine di guadagno pari a Euro 1.156.320,00

Nel corso dell'esercizio gli interventi costruttivi in corso sono passati da una consistenza iniziale di Euro 23.579.954 a quella finale di Euro 24.221.657.

L'importo a bilancio dei beni mobili è espresso dai seguenti valori:

DESCRIZIONE	AUTOMEZZI
Valore Iniziale	2.944
Acquisti	+21.928
Quota ammortamento	-5.325
Valore Finale	19.547

Nel corso dell'anno è stato ammodernato il parco auto con l'acquisto di due vetture e la concomitante cessione di due veicoli acquistati nell'anno 2008. L'ammortamento è stato computato con un coefficiente pari al 25%.

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE INFORMATICHE
Valore Iniziale	45.614
Incremento per acquisti	+8.971
Quota ammortamento	-12.704
Valore Finale	41.881

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



Nel corso dell'esercizio 2022 sono stati acquistati 25 monitor oltre a un plotter. Inoltre si è provveduto ad integrare il sistema di rilevazione elettronico delle presenze con l'installazione di ulteriori 5 terminali. L'ammortamento è stato effettuato con coefficiente pari al 20%.

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE VARIE
Valore Iniziale	11.667
Incremento per acquisti	
Quota ammortamento	-3.021
Valore Finale	8.646

I beni rappresentati in questo mastro sono stati ammortizzati con un coefficiente pari al 15%.

DESCRIZIONE	MOBILI E MACCHINE UFFICIO
Valore Iniziale	37.934
Incremento per acquisti	
Decremento per cessioni	-8.900
Quota ammortamento	-11.426
Valore Finale	17.608

L'importo del conto viene diminuito, oltre che per la quota di ammortamento, per la cessione di alcuni vecchi pc a dipendenti. I beni di questo mastro sono ammortizzati con un coefficiente del 12%.

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Finanziarie
Consistenza Iniziale	27.085
Consistenza finale	27.085
Variazione in %	

L'importo delle immobilizzazioni finanziarie è dovuto alle partecipazioni in Liguria Digitale per Euro 51,65 ed in I.R.E. S.p.A. per Euro 27.033,00.

DESCRIZIONE	RIMANENZE
Consistenza Iniziale	36.383.168
Consistenza finale	33.237.379
Variazione in %	-8,65%

E' qui rappresentato il valore degli immobili merce, costruiti o acquistati per essere destinati alla vendita.

Il valore del patrimonio L.R. n. 22/10 nel corso del 2022 è passato da una consistenza iniziale di Euro 33.905.548 a quella finale di Euro 30.920.625 per effetto della cessione di 2 unità immobiliari (dettagliate nell'allegato n. 5).

Di seguito si riportano le modifiche intervenute nel valore del compendio, avendo a riferimento anche la parte confluita nelle immobilizzazioni in quanto relativa a due cespiti non più in vendita:

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



	Valore al 31/12/2014	Variazione per svalutazione	Valore al 31/12/2015	Variazione per svalutazione	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2016	Variazione per vendite	Spostamento da rimanenze ad immobilizzazioni	Valore al 31/12/2017	
Rimanenze	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	-3.672.620,28	67.616.214,80	
Immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.672.620,28	3.672.620,28	
Totale valore a bilancio	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	0,00	71.288.835,08	
	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2018	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2019	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2020	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2021	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2022
Rimanenze	-1.293.319,59	66.322.895,21	-43.197,00	66.279.698,21	-7.803.364,51	58.476.333,70	-24.570.785,23	33.905.548,47	-2.984.923,96	30.920.624,51
Immobilizzazioni	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28		3.672.620,28		3.672.620,28
Totale valore a bilancio	-1.293.319,59	69.995.515,49	-43.197,00	69.952.318,49	-7.803.364,51	62.148.953,98	-24.570.785,23	37.578.168,75	-2.984.923,96	34.593.244,79

La rimanente quota delle rimanenze iscritte a bilancio, pari ad Euro 2.316.755, rappresenta il valore residuo di due operazioni immobiliari, il recupero dell'immobile denominato "Manifattura Tabacchi" in Via Bottino a Sestri Ponente e la nuova costruzione dell'autorimessa in Via San Felice (Valbisagno).

Il valore al 31/12/2022 di tale quota è così ripartito tra i due interventi testé citati:

- Euro 2.200.658 relativi alle rimanenze di immobili dell'ex Manifattura Tabacchi;
- Euro 116.097 relativi alle rimanenze dei silos di Via S. Felice.

Nel corso dell'anno è stato alienato un alloggio con relative pertinenze nel complesso ex Manifattura Tabacchi e tre posti auto nell'immobile di Via S. Felice (Via Sertoli), come dettagliato nell'allegato n. 5.

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	52.026.518
Consistenza finale	56.464.839
Variazione in %	+8,53%

Sono qui rappresentati i crediti generati dalle diverse attività dell'Azienda, ad esclusione di quelli verso l'Erario per imposte già versate inserite nella voce successiva denominata "Altri crediti".

Riportiamo di seguito le voci più rappresentative:

- i crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, che passano da un ammontare iniziale di Euro 20.582.736 ad una consistenza finale di Euro 20.430.180 (-0,74%);
- le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi, che passano da una consistenza iniziale di Euro 18.112.230 ad una finale di Euro 17.696.556 (-2,29%).
- i crediti vs Comuni ed altri enti, per un valore di Euro 9.794.349 (+91,80% rispetto al 2021).
- i crediti verso terzi per attività tecnica si attestano a Euro 4.303.709, con un incremento del 1,62 % rispetto a quella del precedente esercizio;
- attività liquide per un valore finale di euro 1.659.155. Sono qui espressi i saldi a credito del conto di tesoreria presso BPER Banca (Euro 1.267.966), dei c/c postali (Euro 269.714), della cassa interna (Euro 7.300), del conto presso Credit Agricole (Euro 112.350) e della Post Pay aziendale (Euro 1.824)

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti diversi, non comprendente le attività liquide dettagliate nello schema successivo:

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



	Consistenza al 31/12/2022	Consistenza al 31/12/2021	Variazione
1. Crediti da gestione patrimonio proprio	€ 20.430.180	€ 20.582.736	-0,74%
2. Crediti da gestione patrimonio di terzi	€ 17.696.556	€ 18.112.230	-2,29%
3. Crediti vs Comuni e altri enti	€ 9.794.349	5.106.419	91,80%
4. Crediti da attività di manutenzione e costruzione	€ 4.303.709	€ 4.235.304	1,62%
5. Crediti verso dipendenti	€ 55.629	€ 23.250	139,26%
6. Crediti vs cessionari e acquirenti alloggi	€ 747.913	€ 622.310	20,18%
7. Crediti fiscali derivanti dal prorata IVA indetraibile lavori "Superbonus"	€ 339.404	€ 0	-----
8. Altri crediti	€ 1.437.944	€ 2.754.485	-47,80%
Totale	€ 54.805.684	€ 51.436.734	6,55%

Riportiamo qui di seguito una analisi sintetica riferita alla evoluzione delle attività liquide dell'Azienda nel corso del 2022:

	Saldo al 31/12/2021	Saldo movimenti 2022	Saldo al 31/12/2022
C/c bancario Credit Agricole	€ 19.143	+€ 93.207	€ 112.350
Conto di Tesoreria BPER Banca		+€ 1.267.966	€ 1.267.966
C/c postali	€ 562.412	-€ 292.698	€ 269.714
Cassa interna	€ 7.300		€ 7.300
Post pay aziendale	€ 929	+€ 895	€ 1.824
Totale	€ 589.784	+€ 1.069.371	€ 1.659.155

DESCRIZIONE	Altri Crediti
Consistenza Iniziale	€ 166.115
Consistenza finale	€ 106.674
Variazione in %	-35,78%

La posta rappresenta il credito per imposte pari a Euro 75.142,00 e ratei attivi per Euro 31.532,00.

1.1.2. Principali poste componenti il passivo di bilancio e annotazione delle variazioni intervenute.

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva
Consistenza Iniziale	€ 16.187.386
Consistenza finale	€ 16.680.753
Variazione in %	+3,05%

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



Il mastro comprende poste di natura gestionale relative agli accantonamenti ai fondi ERP e quelli derivanti da rettifiche alle localizzazioni regionali.

DESCRIZIONE	Debiti a breve verso Imprese
Consistenza Iniziale	€ 5.233.018
Consistenza finale	€ 8.527.148
Variazione in %	+62,95%

L'importo rappresenta il totale delle fatture ricevute al 31/12/2022 e non ancora poste in pagamento.

DESCRIZIONE	Altri debiti
Consistenza Iniziale	€ 39.482.836
Consistenza finale	€ 41.672.464
Variazione in %	+5,55%

Qui di seguito si fornisce un dettaglio della voce "Altri debiti":

- verso personale dipendente e Amministratore Unico: Euro 1.581.732 (+11,54%);
- verso futuri acquirenti immobili: Euro 756.164 (-52,83%) relativi agli acconti incassati su vendite non formalizzate alla data del 31/12/2022..
- verso Enti Previdenziali e Assistenziali: Euro 109.735 (+ 98,28%);
- verso Comuni per gestione patrimonio: Euro 10.066.900 (- 15,33%) rappresentante il debito progressivo nei confronti dei diversi Comuni derivante dalla gestione del loro patrimonio immobiliare;
- verso Enti Mutuanti (per rate scadenti entro i cinque anni): Euro 18.232.951 (+29,95%);
- altre voci residuali (Debiti diversi): Euro 5.778.886 (-1,25%).
- verso Istituti di Credito e per attuazione L.R. 22/2010: Euro 4.241.378. L'importo rappresenta l'ammontare totale delle quote interessi e delle quote capitali maturate al 31/12/2022 sui tre mutui BPER Banca per i quali l'uscita effettiva di cassa si è materializzata ad inizio gennaio 2023.
- Fondo Manutenzione patrimonio L.R. 22/2010: Euro 456.874 dato invariato rispetto al bilancio precedente.

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	€ 83.404.118
Consistenza finale	€ 72.127.687
Variazione in %	-13,52%

Nelle Passività consolidate sono rappresentati:

- i debiti per mutui con scadenza oltre i cinque anni per Euro 65.056.544, compresi i tre accessi a copertura dell'acquisizione del patrimonio L.R. 22/10.
- i debiti per impegni iscritti a bilancio per importi ancora da liquidare pari a Euro 4.265.569, in calo del 18 % rispetto a fine 2021;
- Il Fondo Assistenza Assegnatari pari a Euro 273.587, pari al - 66,39% rispetto a dicembre 2021.

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



- i depositi cauzionali da assegnarsi per Euro 2.531.987 (+2,30%).

Si riportano di seguito gli importi dei debiti a bilancio con la distinzione tra quelli a breve (entro i 12 mesi) e quelli a media e lunga scadenza (oltre i 12 mesi):

Debiti in scadenza entro i 12 mesi		TABELLA C	
Vs banche			
Vs fornitori per fatture ricevute	8.527.148		
Vs Comuni per gestione patrimoni	10.066.900		
Vs personale e amministratori	1.581.732		
Vs Istituti di previdenza e sicurezza	109.735		
Per imposte e tasse	447.844		
Vs enti mutuanti per rate a breve	18.232.951		
Cessionari c/ anticipi	756.164		
Manutenzione patrimonio LR. n. 22/10	456.874		
Per attuazione capo III L.R. n. 22/10	4.241.378		€ 44.420.726
Debiti in scadenza oltre i 12 mesi			
Vs enti mutuanti per rate a medio lungo termine	65.056.544		
Per impegni assunti in anni precedenti	4.265.569		
VS assegnatari per depositi cauzionali	2.531.987		
Diversi	5.778.886	€ 77.632.986	
Totale		€ 122.053.712	

I fondi al 31/12/2022 sono così composti a seguito delle movimentazioni dettagliatamente indicate:

	Saldo al 31/12/2021	Decremento	Incremento	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Fondo TFR	€ 734.283	-€ 324.354	+€ 301.513	€ 711.442	-3,11%
Fondo rischi su crediti	€ 3.972.873	-€ 83.998	+€	€ 3.888.875	-2,11%
Altri fondi	€ 753.797			€ 753.797	0,00%
Totale	€ 5.460.953	-€ 408.352	+€ 301.513	€ 5.354.114	

Ai sensi di quanto prescritto dal punto 4) dell'art. 2427 del C.C., con riferimento alle movimentazioni del patrimonio netto si riporta la seguente tabella:

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



Ai sensi di quanto prescritto dal punto 7 bis) dell'art. 2427 del C.C., con riferimento all'origine, all'utilizzabilità, alla distribuibilità ed all'utilizzazione effettuata in precedenti esercizi del patrimonio netto si riporta la seguente tabella:

MOVIMENTAZIONI PATRIMONIO NETTO	Voci				Totale
	Dotazione originaria	Risultato d'esercizio	Riserva ordinaria	Altre riserve	
Situazione al 31/12/20	€ 142.582	-€ 915.066	€ 8.055.231	€ 331.297.216	€ 338.579.963
Destinazione utile / copertura perdita		€ 915.066	-€ 915.066		€ 0
Utilizzo F.di vendite				-€ 828.087	-€ 828.087
Contributi in c/capitale per interventi				€ 1.219.845	€ 1.219.845
Diminuzione per devoluzione immobili				-€ 532.027	-€ 532.027
Risultato d'esercizio		-€ 2.760.170			-€ 2.760.170
Situazione al 31/12/21	€ 142.582	-€ 2.760.170	€ 7.140.165	€ 331.156.947	€ 335.679.524
Destinazione utile / copertura perdita		€ 2.760.170	-€ 2.760.170		€ 0
Utilizzo F.di vendite				-€ 1.127.000	-€ 1.127.000
Contributi in c/capitale per interventi				€ 9.355.937	€ 9.355.937
Risultato d'esercizio		-€ 495.271			-€ 495.271
Situazione al 31/12/22	€ 142.582	-€ 495.271	€ 4.379.995	€ 339.385.884	€ 343.413.190

ORIGINE E NATURA PATRIMONIO NETTO	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Quota non disponibile	Utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti	
					copertura perdite	altro
Capitale						
- Fondo di dotazione	€ 142.582	NO	€ 0	€ 142.582		
Riserve di capitale						
- Fondo manutenzione stabili	€ 1.593.074	SI	€ 1.593.074	€ 0		
- Contributi da Stato e Regione	€ 311.454.186	NO	€ 0	€ 311.454.186		
- Contributi L.R. 10/04 (fondi vendite)	€ 26.338.623	NO	€ 0	€ 26.338.623		
Riserve di utili						
- Riserva ordinaria	€ 4.379.996	SI	€ 4.379.996	€ 0	€ 2.760.170	
Totale al 31/12/22	€ 343.908.461		€ 5.973.070	€ 337.935.391	€ 2.760.170	€ 0

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



1.1.3. Conti d'ordine

Si rappresentano di seguito, raggruppati per voci aventi la stessa natura, la situazione dei conti d'ordine a fine 2021, con le motivazioni delle variazioni intervenute nell'esercizio, con la precisazione – resa ai fini di quanto prescritto dal punto 9) dell'art. 2427 del C.C – che non esistono altri impegni diversi da quelli rappresentati nei conti d'ordine la cui conoscenza sia utile a valutare la situazione patrimoniale e finanziaria dell'azienda.

	Saldo al 31/12/2021	Saldo movimenti 2022	Saldo al 31/12/2022
Fondi di terzi per lavori	€ 2.288.371	-€ 1.654.997	€ 633.374
Rientri fondi di edilizia sovv.	€ 3.433.641	€ 0	€ 3.433.641
Gestione fondi cartolarizzazione L.R. 2/06	€ 909.849	+€ 3.179	€ 913.028
Cauzioni	€ 44.962	€ 0	€ 44.962
Effetti in portafoglio	€ 35.643	€ 0	€ 35.643
Recupero danno erariale	€ 1.051.157	-€ 4.164	€ 1.046.993
Totale	€ 7.763.623	-€ 1.655.981	€ 6.107.642

1.2. Conto Economico

I Ricavi della Produzione, pari ad Euro 24.478.566, derivano dalle seguenti poste di reddito, con l'indicazione delle variazioni percentuali rispetto all'esercizio precedente (2021), avendo a riferimento lo schema riclassificato in ossequio alle disposizioni introdotte dal Dlgs n. 139/15 che, tra l'altro, ha abolito la "parte straordinaria" del Conto economico:

		Consuntivo 2022	Consuntivo 2021	Differenze percentuali
1.1	RICAVI DELLA VENDITE	2.388.500	19.032.500	- 87,45%
1.2	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	17.508.399	18.820.449	- 6,97%
1.3	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	255.041	107.456	+ 137,35%
1.4	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	1.000	154.116	+ 100,00%
2	VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINIITI	-3.145.788	-24.582.412	- 87,20%
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	252.020	612.533	- 58,86%
5.1	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	1.690.413	564.244	+ 199,59%
5.2	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	499.580	500.518	- 0,19%
5.3	ALTRI RICAVI E PROVENTI	5.029.400	7.331.455	- 31,40%
		24.478.566	22.540.858	+ 8,60%

I Costi della Produzione, pari a Euro 22.389.105, sono così composti:

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



		Consuntivo 2022	Consuntivo 2021	Differenze percentuali
6	PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0	0	+ 0,00%
7.1	PER SERVIZI GENERALI	1.174.914	1.091.658	+ 7,63%
7.2	PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	11.033.891	9.811.840	+ 12,45%
7.3	PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	238.401	177.784	+ 34,10%
8	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0	0	+ 0,00%
9	PER IL PERSONALE	5.476.625	5.559.676	- 1,49%
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	960.554	963.019	- 0,26%
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0	0	+ 0,00%
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	0	101.191	- 100,00%
14.1	ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	2.183.781	1.164.756	+ 87,49%
14.2	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.320.940	1.592.518	- 17,05%
		22.389.105	20.462.442	+ 9,42%

La differenza tra il Valore della Produzione e i Costi della Produzione consiste in un risultato positivo di Euro 2.089.461.

I componenti di costo e di reddito di natura finanziaria hanno inciso sul risultato d'esercizio in maniera negativa per effetto, soprattutto, della contabilizzazione degli interessi passivi sui mutui relativi al patrimonio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. 22/10.

Di seguito un dettaglio dei proventi e degli oneri di natura finanziaria:

Proventi finanziari	Parziali	
43150102000 Proventi da società partecipate	0	
43160103001 Int. da ass.ri per mora canoni	0	
43160401000 Interessi depositi c/o banche	0	
43160404000 Interessi da assegnatari	4.068	
43160405010 Interessi attivi su mutui da erogare su interventi	158	
43160405020 Interessi attivi su anticipi a dipendenti	358	
43160405040 Interessi attivi su crediti diversi	70	
Totale		4.654
Interessi ed altri oneri finanziari	Parziali	
53170301010 Interessi su scoperti di c/c	0	
53170301030 Interessi su anticipazione di cassa	0	
53170302000 Spese su conti corrente bancari e postali	39.823	
53170302150 Spese bancarie patrimonio L.R. n. 22/10	0	
53170302160 Spese bancarie mutui L.R. n. 22/10	0	
53170303000 Interessi su depositi cauzionali	7.055	
53170304000 Interessi verso fornitori	46.732	
53170305000 Interessi passivi diversi	2.158	
53170402000 Q.I. a carico azienda per acquisto patrimonio L.R. n. 22/10	1.681.090	
53170403000 Q.I. a carico azienda per invest. con istituti di credito	43.282	
53170404050 Q.I. carico azienda nuovi invest. C. DDPP	71.523	
53170406000 Q.I. mutui carico Azienda acquisto locali uso diretto	0	
Totale		1.891.663
SALDO		-1.887.008,39

Di seguito un elenco delle principali poste che, in vigenza del precedente schema di bilancio, avrebbero fatto parte degli oneri e proventi straordinari e che attualmente sono rappresentate tra il valore ed i costi della produzione.

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



Proventi straordinari: nessun importo presente.

Oneri straordinari per complessivi Euro 277 (rappresentati al conto 55210203000 "Altri oneri di gestione" della categoria B.14.2) relativi allo storno di compensi sull'attività tecnica contabilizzati in eccesso negli esercizi precedenti.

Il risultato prima delle imposte consiste in un saldo positivo di Euro 202.452.

Le imposte incidono per un importo complessivo di Euro 697.723, portando il risultato d'esercizio finale ad una perdita di Euro 495.271.

Ai sensi dell'Art. 2427 del C.C. si riportano di seguito i seguenti dati:

- compensi del Sindaco e dell'Amministratore Unico (oneri compresi):

Emolumenti Amministratore Unico	159.365
Compenso Revisore Unico	8.268
Totale	167.633

Gli emolumenti all'Amministratore Unico sono comprensivi dell'accantonamento del premio di risultato (Euro 22.000) quantificato prudenzialmente nell'importo massimo erogabile ad opera della Giunta Regionale pari al 20% del compenso annuo.

- numero dipendenti, assunti a tempo determinato ed a tempo indeterminato, suddiviso per categorie (compresi i dipendenti in aspettativa), dettagliati anche nell'allegato n. 8:

Categoria	Situazione al 1/1/2022	Situazione al 31/12/2022
Dirigenti	2	2
Quadri	14	12
Impiegati	94	94
Totali	110	108

Ai fini di quanto prescritto dal punto 15) dell'art. 2427 del C.C. si riporta il numero medio dei dipendenti divisi per categoria:

	Media anno
Dirigenti	2,00
Quadri	12,91
Impiegati	90,75
Totale	105,66

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



1.3. Principali indicatori di Bilancio desunti dalla contabilità economico - patrimoniale

Dall'analisi dei dati desunti dal Conto economico e dallo Stato patrimoniale si rilevano i seguenti indici di bilancio:

Indicatore		2020	2021	2022
Indici desumibili dal bilancio	Indice di solidità finanziaria, indice di indebitamento	Solidità finanziaria	Solidità finanziaria	Solidità finanziaria
		1,89	1,45	1,34
		senza poste patrimoniali L.R. 22/2010	senza poste patrimoniali L.R. 22/2010	senza poste patrimoniali L.R. 22/2010
		1,13	1,06	1,23
		Indebitamento	Indebitamento	Indebitamento
		0,88	0,86	0,90
		senza poste patrimonio L.R. n. 22/2010	senza poste patrimonio L.R. n. 22/2010	senza poste patrimonio L.R. n. 22/2010
		1,08	1,02	1,18
	Redditività operativa, redditività globale e margine operativo	Redditività operativa (Rol)	Redditività operativa (Rol)	Redditività operativa (Rol)
		0,92%	0,49%	0,50%
		senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/2010	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/2010	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/2010
		1,66%	1,91%	0,73%
		Redditività globale (RoE)	Redditività globale (RoE)	Redditività globale (RoE)
		-0,27%	-0,82%	-0,14%
	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/2010	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/2010	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/2010	
	1,35%	1,59%	0,52%	
Margine Operativo Lordo (M.O.L.)	Margine Operativo Lordo (M.O.L.)	Margine Operativo Lordo (M.O.L.)		
15,72%	6,45%	11,04%		
senza poste economiche L.R. 22/2010	senza poste economiche L.R. 22/2010	senza poste economiche L.R. 22/2010		
28,23%	30,90%	15,51%		

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



	Grado di sopportabilità degli oneri finanziari	Grado di sopportabilità oneri finanziari	Grado di sopportabilità oneri finanziari	Grado di sopportabilità oneri finanziari
		19,59%	20,75%	12,52%
	senza oneri Patrimonio L.R. 22/2010	senza oneri Patrimonio L.R. 22/2010	senza oneri Patrimonio L.R. 22/2010	
	4,61%	4,48%	4,97%	

Premettendo che, per esigenze di sintesi, la disamina che segue si riferisce esclusivamente ad alcuni degli indici sopra riportati, nella versione al netto delle poste relative all'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010, è possibile osservare quanto segue.

Nel 2022 l'indicatore di solidità finanziaria ¹, che misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti a breve termine con la cassa e i crediti a breve, è pari a 1,23 ², risultando, pertanto, superiore sia a quello registrato nel 2021 sia al valore minimo considerato soddisfacente per l'azienda (0,70): il miglioramento rispetto al risultato conseguito nell'esercizio precedente è dovuto ad un aumento delle attività correnti (poste al numeratore dell'indice), cui si è accompagnato un decremento delle passività correnti (poste al denominatore dell'indice).

Si evidenzia che risultati superiori al valore dello 0,70 sono ritenuti soddisfacenti in quanto ARTE rappresenta tra i debiti a breve termine anche alcune poste - come, ad esempio, il "Fondo per gli interventi di ERP" - il cui smobilizzo, non solo è sotto il pieno controllo dell'Azienda, ma è anche subordinato ad un iter burocratico relativamente lungo.

Come premessa all'esame degli indici reddituali, è necessario fare presente che l'esercizio precedente a quello in esame risultava influenzato da poste di ricavo di carattere "straordinario", ammontanti a complessivi Euro 2,136 milioni circa, non presenti nel 2022, che avevano prodotto un sensibile miglioramento del reddito operativo utilizzato sia nel calcolo del Rol che nel calcolo del MOL. Peraltro, anche il 2020 aveva beneficiato della posta straordinaria di Euro 1,177 milioni circa, derivante dalla cancellazione del debito verso la cosiddetta della "Gestione speciale" ex art. 10 del D.P.R. n. 1036/1972, soppressa dall'art. 32 della L.R. n. 10/2004.

Venendo, dunque, all'esame del Rol (Return on Investment), si rammenta che esso misura la redditività del capitale investito o, in altre parole, la capacità di produrre reddito operativo utilizzando una certa quantità di investimenti, sia con riferimento ai mezzi propri che a quelli derivanti dall'indebitamento (mutui): come mostra il prospetto, nel 2022 l'indice si è attestato sul valore dello 0,73% ³ e, quindi, ad un livello superiore a quello minimo considerato soddisfacente dall'azienda (0,50%), ma inferiore a

¹ In dottrina tale parametro è definito come indice di liquidità anche se – prendendo in considerazione anche i crediti a breve termine, cioè poste non ancora liquide (tra le quali la morosità degli assegnatari di ERP) – misura, in realtà, l'equilibrio finanziario dell'Azienda e non quello monetario: conseguentemente la positività dell'indice stesso non è in contraddizione con le difficoltà di cassa dell'azienda riconducibili – almeno in gran parte – ai tempi di realizzo della morosità testè menzionata. Nel contesto delle aziende commerciali, nel quale l'analisi per indici trova maggiore applicazione, i crediti a breve hanno, normalmente, tempi di realizzo relativamente contenuti e, pertanto, il concetto di "solidità finanziaria" si sovrappone a quello di "solidità monetaria".

² In termini "pratici" un indice di solidità finanziaria pari a 1,23 significa che l'Azienda, per ogni euro di debito, ha 1,23 euro (tra disponibilità liquide e crediti a breve) con i quali farvi fronte.

³ In termini "pratici" un Rol dello 0,73% significa che, per ogni euro investito, l'Azienda produce un reddito operativo di 0,0073 euro.

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



quello del 2021 (1,91%) a causa del decremento registrato dal reddito operativo (posto al numeratore dell'indice) a fronte di aumento del capitale investito (posto al denominatore dell'indice).

Si evidenzia, inoltre, che la scelta del valore minimo è stata fatta sulla base delle medie del settore, considerando che, a causa della sua funzione "sociale", l'azienda si trova frequentemente a dover realizzare operazioni immobiliari in contesti ambientali che determinano elevati costi di intervento e, quindi, un consistente fabbisogno di capitale. Inoltre, le modalità di determinazione dei canoni di locazione, con particolare riferimento a quelli di ERP, difficilmente possono consentire margini di redditività elevati anche nei casi in cui i costi di realizzazione degli immobili risultano più contenuti.

Oltre che con il Rol, la solidità reddituale è monitorata anche con il MOL (Margine Operativo Lordo) che misura l'efficienza dell'Azienda in termini di redditività del fatturato o, in altre parole, la capacità di massimizzare il reddito operativo, data una certa quantità di fatturato, attraverso il contenimento dei costi operativi: nel 2022 l'indice si è attestato sul valore del 15,51%⁴ che risulta essere superiore al valore minimo considerato soddisfacente (8%) ma inferiore quello registrato nel 2021 (30,90%): tale andamento deriva da un decremento del reddito operativo posto al numeratore dell'indice, cui si è accompagnato un aumento meno che proporzionale del valore della produzione posto al denominatore. Si evidenzia che la scelta del valore di minimo è stata fatta sulla base delle medie registrate dalle aziende del settore considerando, in questo caso, non solo che i canoni di ERP sono "socializzati" ma anche che, mentre i parametri di determinazione dei fitti sono praticamente fermi al lontano 1996, i costi operativi dell'azienda non sono minimamente confrontabili con quelli della fine degli anni "novanta" a causa dei noti meccanismi inflazionistici.

Si evidenzia, infine, che gli indici calcolati al netto delle poste riconducibili al patrimonio L.R. n. 22/2010 includono anche il contributo stanziato dalla L.R. n. 18/2015, che nel 2022 è risultato pari ad Euro 4,5 milioni: peraltro, una quantificazione dei quozienti di redditività (MOL e Rol) che volesse escludere anche una quota di tale contributo, quota che potrebbe corrispondere agli oneri finanziari corrisposti sui mutui contratti per il patrimonio in questione (pari a circa 1,681 milioni di Euro), se nel caso del MOL confermerebbe il superamento del limite minimo considerato soddisfacente per l'Azienda (9,52% contro l'8%), nel caso del Rol tale conferma non si avrebbe (0,32% contro lo 0,50%).

⁴ In termini "pratici" un MOL del 15,51% significa che, ad ogni euro di "fatturato" (inteso in senso lato poiché, nel caso di ARTE, nel valore della produzione confluiscono anche poste di ricavo non fatturate), ne corrispondono 0,1551 di reddito operativo.

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



2. Gestione del fondo per gli interventi di ERP (D.G.R. n. 1652/11)

Come noto, con D.G.R. n. 1652 del 29 dicembre 2011, l'Amministrazione regionale ha parzialmente riformato la normativa riguardante il Fondo per gli interventi di ERP e, pertanto, l'azienda si è conformata alle nuove disposizioni.

Come mostra il prospetto che ne dettaglia la contabilizzazione (allegato n. 2 al presente documento), l'ammontare del Fondo ERP alla fine del 2021 era quantificabile in circa 10,935 milioni di euro. Tale importo era composto come segue: euro 785 mila circa risultavano riservati alla copertura della morosità inesigibile di "ex utenti" al 31 dicembre 2002, da impiegarsi ad integrazione del Piano di utilizzo approvato con DGR n. 123/04; circa 9,312 milioni di euro risultavano, invece, destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 23 mila circa risultavano riservati al finanziamento di interventi di ERP; infine, euro 273 mila circa risultavano riservati alla copertura della morosità "incolpevole", individuata sulla base dei criteri stabiliti dalla DGR n. 1703/2008.

Durante l'esercizio 2022, in applicazione del disposto di cui alla DGR n. 1652/11, che in tali aspetti mantiene l'impostazione della precedente DGR n. 960/03, è stato contabilizzato nel Fondo l'accantonamento dello 0,50% del valore locativo degli alloggi costruiti con il contributo dello Stato e di quelli "ex Stato" (per complessivi 408 mila euro circa).

Inoltre, nell'esercizio in esame è confluita nel fondo la restituzione degli oneri dei mutui contratti per la realizzazione di interventi di edilizia agevolata per un totale di 76 mila euro circa: in particolare, le restituzioni in atto sono quelle relative all'intervento di recupero di n. 68 alloggi in Corso Europa 44-44a-46, all'intervento di recupero di n. 22 alloggi in Via delle Fabbriche 23 a Voltri ed, infine, all'intervento di recupero di Piazza Valoria 1.

Le somme che complessivamente sono affluite al Fondo nell'anno in esame risultano, pertanto, pari a circa 493 mila euro dai quali, stante il completo rimborso dei mutui a carico del Fondo stesso, non può più essere detratta alcuna somma e, pertanto, l'accantonamento netto risulta pari ai 493 mila euro circa iniziali.

Nell'anno 2022 l'Azienda non ha utilizzato nessun importo per il finanziamento della parte finale del programma di manutenzione straordinaria approvato con DGR n. 205/16.

Le disponibilità del Fondo a fine esercizio, ammontanti a circa 10,888 milioni di euro, sono da impiegarsi come segue: euro 785 mila circa rimangono riservati alla copertura della morosità inesigibile di "ex utenti" al 31 dicembre 2002; circa 9,806 milioni di euro sono destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 23 mila circa sono riservati al finanziamento di interventi di ERP ed, infine, in linea con le disposizioni introdotte dalla DGR n. 1652/11, euro 273 mila circa rimangono destinati alla cosiddetta "morosità incolpevole".

Complessivamente, dunque, gli importi riservati alla copertura della morosità, con riferimento sia a quella inesigibile che a quella "incolpevole", risultano pari alla considerevole somma di 10,865 milioni di euro circa.

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



3. Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia di Genova

In applicazione delle disposizioni contenute nella L.R. n. 10/2004, ARTE gestisce il patrimonio di ERP dei Comuni della Provincia con i quali ha stipulato apposite convenzioni: l'incarico è esteso a tutti i compiti di gestione e amministrazione degli immobili che, elencando solo i principali, comprendono: l'emissione e la riscossione dei fitti attivi e delle altre voci di bollettazione; il perseguimento della morosità; la manutenzione ed il pronto intervento; la gestione dei servizi condominiali, il cui costo risulta a carico degli assegnatari.

L'azienda, prima dell'inizio dell'esercizio, invia le previsioni ai Comuni proprietari ed, a fine d'anno, rendiconta i dati di gestione riscontrati a consuntivo.

L'obiettivo degli schemi di rendicontazione è quello di determinare l'entità delle somme a disposizione delle Amministrazioni comunali per i programmi di investimento ai quali gli eventuali "avanzi" di gestione sono destinati: pertanto, le uscite comprendono anche l'IVA gravante sugli imponibili delle fatture ricevute dai fornitori (che per i soggetti proprietari rappresenta un costo), mentre il saldo di cassa (spendibile) dell'esercizio è determinato sottraendo (o sommando) dal saldo di competenza l'incremento (o il decremento) registrato nell'anno dai crediti nei confronti degli assegnatari (la cosiddetta "variazione della morosità").

I dati della gestione 2022 sono dettagliatamente riportati nell'allegato n. 3 al presente documento, mentre di seguito si riepilogano i risultati conseguiti nell'esercizio:

Comuni	Risultati di gestione 2022			
	Saldi di competenza	Morosità	Riconoscimenti straordinari	Saldi di cassa finali
	(+ avanzo / - disavanzo)	(+ incremento / - decremento)	(+ accrediti / - addebiti)	(+ avanzo / - disavanzo)
	A	B	C	D = (A - B + C)
COMUNE DI CAMOGLI	-5.435,21	-306,40	0,00	-5.128,81
COMUNE DI COGOLETO	3.984,13	-613,06	0,00	4.597,19
COMUNE DI GENOVA	-961.289,59	-423.143,46	207.039,74	-331.106,39
COMUNE DI RAPALLO	-47.428,81	1.364,64	0,00	-48.793,45
COMUNE DI ROSSIGLIONE	1.916,17	3.749,36	0,00	-1.833,19
COMUNE DI SESTRI L.	13.665,92	3.271,83	0,00	10.394,09
Totali	-994.587,39	-415.677,09	207.039,74	-371.870,56

4. Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.

Le posizioni debitorie attualmente in essere con gli enti mutuanti, riportate anche nell'allegato n. 7, sono le seguenti:

4.1. Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.

A. Mutui a carico dell'Azienda derivanti da posizioni debitorie pregresse.

Con decorrenza luglio '08 l'Azienda ha completamente rimborsato anche l'ultimo dei mutui appartenenti a questa categoria, quello contratto con il Banco di Napoli di capitale originario pari ad euro 723.039,66.

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



- B. Mutui a carico dell'Azienda per nuove acquisizioni ed interventi, contratti con Istituti di Credito:
Il mutuo contratto con Intesa S. Paolo per l'acquisto di n. 3 locali commerciali in Via Paglia è stato completamente ammortizzato il 31/12/2014.
E' opportuno evidenziare come nell'esercizio 2014 ARTE Genova ha acquistato dal CONSORZIO ARTI EDILI SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA SRL n. 34 alloggi siti in Via H. Berlioz 5-7 - Begato Genova.
In conseguenza di tale acquisto, ARTE si è accollata il mutuo acceso dal Consorzio con Monte dei Paschi di Siena S.p.A..
Originariamente il mutuo era stato stipulato per un importo di euro 1.800.000,00 da ammortizzare in 20 anni a far data dal 2010.
Pertanto ARTE, subentrando nel corso del 2014, si è accollata il debito residuo di detto mutuo per euro 1.624.211,97 comprensivo delle quote capitali relative al 2013 poste a carico dell'Ente, alle medesime condizioni iniziali. Queste prevedono rate semestrali anticipate ad un tasso calcolato su sull'Euribor a 6 mesi più uno spread pari all' 0,68%.
La quota capitale a carico di A.R.T.E relativa all'esercizio nel 2022 è di euro 91.350,52, con un conseguente debito residuo al 31 dicembre 2022 di euro 884.026,30.
Inoltre, sempre per l'acquisto dell'immobile di Via H. Berlioz 5-7, si è ritenuto opportuno accendere un secondo mutuo per un importo di euro 2.000.000,00. L'istituto prescelto a seguito di apposita indagine di mercato è risultato essere CARISPEZIA. Tale mutuo, a tasso variabile di una durata pari a 15 anni, ha, per l'esercizio 2022, una quota capitale di euro 132.923,09, con conseguente debito residuo al 31 dicembre 2022 pari ad euro 989.526,48.
- C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: debito residuo al 31/12/2022 pari a 36.896,72 euro.
Dall'esercizio 2009 sono stati inseriti in questa categoria anche i mutui riguardanti gli interventi di recupero di 68 alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente sito in Corso Europa 44-44a-46 e la ristrutturazione dell'immobile sito in Via delle Fabbriche 23 Genova Voltri e dall'esercizio 2010 anche il mutuo acceso per il recupero dell'immobile sito in Piazza Valoria civ. 1 in quanto, con l'entrata in reddito degli alloggi, è venuta meno la possibilità di portare a carico del fondo ERP i relativi oneri finanziari.
È necessario notare come, tra le posizioni della categoria (C), l'unico mutuo a tasso variabile risulta essere quello contratto per il finanziamento dell'intervento di recupero dell'immobile di Via Giustiniani 12, il cui ammortamento è scaduto il 31 dicembre 2017.
Si segnala come su due mutui accesi, ma non interamente erogati ("Acquisizione area Valle Ragone Sestri L." e "Recupero immobile P.zza Valoria 1"), la Cassa Depositi e Prestiti riconosca ad A.R.T.E. GENOVA un contributo in c/interessi sulla quota non erogata, somma da stimarsi in euro 158,31.
- D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE: debito residuo al 31/12/2022 pari a 0,00 euro.
- E. Mutui per il finanziamento di parte dell'operazione d'acquisto dell'ex Manifattura Tabacchi.
Trattasi di due mutui necessari a finanziare l'operazione di recupero del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi: il primo, di capitale originario pari a 3.226.515,42 euro, è stato contratto con la Banca CARIGE ed è scaduto il 30/06/2021, mentre il secondo, di capitale originario pari a 3.615.198,30 euro, è stato contratto con la Cassa DDPP ed andrà in scadenza nel 2025.
Il debito residuo del mutuo sopraccitato risulta al 31/12/2022 pari ad euro 451.899,70.

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



F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di rifunzionalizzazione dell'edificio sito in località Morego da destinarsi a sede dell'IIT: tale mutuo, contratto con la banca CARIGE al tasso annuo del 4,44%, è andato in scadenza il 30/06/2017.

G. Mutui per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'AUSL n. 3.

Trattasi di due mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'ASL n. 3, di cui il primo di importo complessivo pari a 5 milioni di euro al tasso fisso del 4,174% annuo ed il secondo di importo complessivo pari a 2 milioni di euro ad un tasso variabile che prevede uno spread dell'0,109%.

Il debito residuo complessivo dei due mutui sopracitati risulta al 31/12/2022 pari ad euro 1.754.372,50.

H. Finanziamenti ipotecari per l'acquisto del patrimonio L.R. n. 22/10 (contratti in data 11/12/2017).

Trattasi dei finanziamenti di ammontare iniziale complessivo pari a 109.645.235,82 euro contratti in sostituzione delle tre aperture di credito che hanno finanziato l'operazione fino alla fine del 2017 e per i quali il soggetto mutuante (Banca CARIGE spa) ha concesso le seguenti condizioni economiche:

- preammortamento fino al 31/12/2020;
- durata del periodo di ammortamento: anni 15;
- spread pari al 3,25%;
- applicazione dello spread ridotto al 2,50% qualora l'azienda, entro e non oltre la fase di preammortamento, riesca a diminuire l'indebitamento complessivo all'importo di 50 milioni di euro (la riduzione si applica a partire dal semestre successivo a quello in cui l'indebitamento scende alla soglia stabilita);
- tasso di riferimento: euribor a 12 mesi;
- applicazione della clausola denominata "floor" nella determinazione del tasso di interesse: nel caso in cui l'euribor sia negativo, il tasso di interesse "finito" sarà determinato considerando esclusivamente la componente dello spread senza applicare la riduzione dovuta alla negatività del tasso di riferimento;
- tasso di mora annuo pari all'euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread del 5%.

A fine 2020 ARTE è riuscita a modificare le condizioni di restituzione del prestito, ottenendo una proroga di un anno del periodo di pre-ammortamento ed una riduzione della rata in conto capitale da versare durante il periodo di ammortamento mediante la previsione di una "maxi rata" finale.

Nel 2022 la Banca ha concesso una riduzione di 1,25 punti percentuali dello spread col quale calcolare gli interessi che, pertanto, ammontano a circa 1,681 milioni di euro; tale importo, aggiunto a quelli corrisposti nel periodo 2012-2021, fornisce un totale di circa 34,962 milioni di euro.

Il debito residuo complessivo è sceso nell'esercizio in esame dal valore iniziale di euro 83.928.600,00 a quello finale di euro 79.172.774,02, avendo l'Azienda restituito l'importo di complessivi euro 4.755.825,98 dei quali euro 2.193.500,00 attinti dalle vendite ed euro 2.562.325,98 a titolo di quota capitale da piano di ammortamento. Nello specifico l'importo di euro 2.193.500,00 è formato dal prezzo di vendita dei due immobili alienati nell'esercizio (euro 2.165.000,00) e dalle rate versate a tutto il 31/12/2021 per il contratto di "rent to buy" stipulato con il Comune di Imperia per l'immobile di Viale Matteotti (euro 28.500,00). È opportuno precisare che l'addebito della quota capitale e della maggior parte degli interessi è stato effettuato dalla Banca non prima del mese di gennaio 2023 e, pertanto, dal punto di vista tecnico contabile, alla riduzione

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



del debito derivante dai mutui segnata nel 2022 è corrisposto l'aumento di un corrispondente debito per rate scadute ma non versate.

4.2. Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11.

Rientrano in tale categoria i mutui contratti con la Cassa DD.PP. per il finanziamento di interventi di manutenzione straordinaria o nuova costruzione nel periodo intercorrente dal 1950 al 1983 e con scadenze progressivamente previste sino al 31/12/2016: pertanto, tutti i prestiti risultano completamente ammortizzati.

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

