

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2021

(allegato “C”)

NOTA INTEGRATIVA

NOTA INTEGRATIVA 2021

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	9
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.	19

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 2021 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 31/12/2021, 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	51.545
Acquisti	+1.178
Ammortamento	-19.412
Consistenza finale	33.311
Variazione in %	-35,38%

Nel corso del 2021 sono state acquisite 5 licenze di un applicativo in uso alla Struttura Tecnica per contabilità cantieri. La percentuale di ammortamento applicata è pari al 20%

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Materiali
Consistenza Iniziale	396.745.284
Consistenza finale	396.811.639
Variazione in %	+0,02%

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

Tra le immobilizzazioni materiali, il valore degli stabili è passato da un saldo iniziale di Euro 370.174.456 ad uno finale di Euro 369.767.116, con un decremento dello 0,11%. Di seguito viene riportata l'evoluzione del conto Immobili nel corso dell'anno 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



Valore Iniziale	370.174.456
Incremento per passaggio da lavori in corso	
Saldo quota ammortamento anno 2020	-910.434
Quota stornata valore storico per cessioni -	-1.386.806
Incremento per lavori eseguiti su stabili	+1.889.900
Valore Finale	369.767.116
Variazione in %	-0,11%

Di seguito l'elenco delle cessioni immobili di beni patrimonio concluse nel corso del 2021;

- n. 9 unità immobiliari di libero mercato (patrimonio non vincolato);
- n. 2 porzioni di area limitrofe a stabili completamente ceduti in proprietà a terzi, site nel Comune di Genova in Via Vernazza e Via Bailo;
- n. 6 unità immobiliari facenti parte del patrimonio ERP costruito con contributo dello Stato, cedute con le procedure ed i vincoli della L. 80/2014.

Nel corso dell'esercizio gli interventi costruttivi in corso sono passati da una consistenza iniziale di Euro 23.078.737 a quella finale di Euro 23.579.954.

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

DESCRIZIONE	AUTOMEZZI
Valore Iniziale	11.005
Acquisti	
Quota ammortamento	-8.061
Valore Finale	2.944

Nel corso del 2021 non si è registrato alcun acquisto. Il mastro ha registrato l'ammortamento con un coefficiente pari al 25%.

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE INFORMATICHE
Valore Iniziale	54.249
Incremento per acquisti	+2.883
Quota ammortamento	-11.518
Valore Finale	45.614

Nel corso dell'esercizio 2021 sono stati acquistati alcuni monitor due stampanti e un videoproiettore. L'ammortamento è stato effettuato con coefficiente pari al 20%.

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE VARIE
Valore Iniziale	14.006
Incremento per acquisti	1.197
Quota ammortamento	-3.536
Valore Finale	11.667

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

DESCRIZIONE	MOBILI E MACCHINE UFFICIO
Valore Iniziale	46.502
Incremento per acquisti	144
Decremento per cessioni	-2.339
Quota ammortamento	-6.373
Valore Finale	37.934

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	27.297
Consistenza finale	27.085
Variazione in %	-0,78%

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

Il decremento dell'importo è dovuto alla esatta iscrizione del valore della partecipazione in Liguria Digitale, che per ARTE era rimasta quella della sottoscrizione al settembre del 2014 (Euro 263,93), mentre la Società ha iscritto a Libro Soci ARTE Genova per una quota pari a 1 azione del valore di Euro 51,65.

DESCRIZIONE	RIMANENZE
Consistenza Iniziale	60.965.580
Consistenza finale	36.383.168
Variazione in %	-40,32%

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 2021 è passato da una consistenza iniziale di Euro 58.476.334 a quella finale di Euro 33.905.548 per effetto della cessione di 5 unità immobiliari.

Di seguito si riportano le modifiche intervenute nei tre ultimi esercizi 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	
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	
Immobilizzazioni	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28	0,00	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	

La rimanente quota delle rimanenze iscritte a bilancio, pari ad Euro 2.477.619, 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 31/12/2021 di tale quota è così ripartito tra i due interventi testé citati:

- Euro 2.326.641 relativi alle rimanenze di immobili dell'ex Manifattura Tabacchi;
- Euro 150.978 relativi alle rimanenze dei silos di Via S. Felice.

Nel corso dell'anno si è conclusa una unica cessione relativa a un box del complesso di Via San Felice.

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	52.732.729
Consistenza finale	52.026.518
Variazione in %	-1,34%

Sono qui rappresentati i crediti generati dalle diverse attività dell'Azienda, ad esclusione di quelli verso l'Erario. Riportiamo di seguito i conti più rappresentativi:

- Attività liquide per un valore finale di euro 589.784. Sono qui espressi i saldi a credito dei c/c postali (Euro 562.412), della cassa interna (Euro 7.300), del conto presso Credit Agricole, ex Carispezia (Euro 19.143) oltre alla disponibilità della Post Pay aziendale (Euro 929)
- Crediti vs Enti Diversi e Comuni derivanti da lavori e compensi maturati su interventi su patrimonio di terzi, fatturati e in attesa di riscossione o di procedure di compensazione, per un valore di Euro 3.364.364 (+38,97 % rispetto al 2020).
- I crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, che passano da un ammontare iniziale di Euro 19.154.949 ad una consistenza finale di Euro 20.582.736 (+ 6,93%).
- Le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi, che passano da una consistenza iniziale di Euro 17.789.823 ad una finale di Euro 18.112.230 (+ 1,81%).
- I crediti verso assegnatari, derivanti dall'anticipazione di pagamenti effettuati per quote di amministrazione non onorate dai diretti obbligati, che passano da un valore iniziale di Euro 212.108 ad uno finale di Euro 390.033(+83,88%).
- I crediti verso terzi per attività tecnica si attestano a Euro 4.235.304, con una diminuzione del 35,11 % rispetto a quella del precedente esercizio.

Di seguito si riporta una riclassificazione parziale dei crediti, non comprendente le attività liquide:

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 31/12/2021	Consistenza al 31/12/2020	Variazione
1. Crediti da gestione patrimonio proprio	€ 20.582.736	€ 19.154.949	6,93%
2. Crediti da gestione patrimonio di terzi	€ 18.112.230	€ 17.789.823	1,81%
3. Crediti vs Comuni e altri enti	5.106.419	€ 4.836.178	5,5%
4. Crediti da attività di manutenzione e costruzione	€ 4.235.304	€ 6.526.943	- 35,11%
5. Crediti verso dipendenti	€ 23.250	€ 33.423	-30,44%
6. Crediti vs cessionari e acquirenti alloggi	€ 622.310	€ 655.737	-5,10%
7. Altri crediti	€ 2.754.485	€ 2.964.351	- 7,08%
Totale	€ 51.436.734	€ 51.961.404	- 1,01 %

Riportiamo qui di seguito una analisi sintetica riferita alla evoluzione delle attività liquide dell'Azienda nel corso del 2021 (lo schema non comprende le carte di credito):

	Saldo al 31/12/2020	Saldo movimenti 2021	Saldo al 31/12/2021
C/c bancari	€ 205.275	-€ 186.132	€ 19.143
C/c postali	€ 558.330	+€ 4.082	€ 562.412
Cassa interna	€ 7.300		€ 7.300
Post pay aziendale	€ 420	+€ 509	€ 929
Totale	€ 771.325	-€ 181.541	€ 589.784

DESCRIZIONE	Altri Crediti
Consistenza Iniziale	207.249
Consistenza finale	166.115
Variazione in %	-19,84%

La posta rappresenta il credito per imposte pari a Euro 149.088,00 e ratei attivi per Euro 17.027,00.

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

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva
Consistenza Iniziale	15.586.874
Consistenza finale	16.187.386
Variazione in %	+3,70%

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



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	6.186.824
Consistenza finale	5.233.018
Variazione in %	-15,42%

L'importo rappresenta il totale delle fatture ricevute al 31/12/2021 e non ancora poste in pagamento.

DESCRIZIONE	Altri debiti
Consistenza Iniziale	38.623.934
Consistenza finale	39.482.836
Variazione in %	+2,22%

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

- anticipazione Carige: Euro 4.152.239 relativa allo scoperto del conto corrente di Tesoreria a fine anno (+6,02%);
- verso personale dipendente e Amministratore Unico: Euro 1.418.096 (+5,58%);
- verso acquirenti immobili: Euro 1.603.228 (-39,18%) relativi agli acconti incassati su vendite non formalizzate alla data del 31/12/2021.. L'avvenuta stipula dell'atto di cessione dell'ex Ospedale di S.M.Ligure ha determinato la sensibile diminuzione della posta di debito, con la contabilizzazione al conto di ricavo dell'acconto di Euro 1.050.000,00 versato dagli acquirenti nel 2019.
- verso Enti Previdenziali e Assistenziali: Euro 55.343 (-62,16%);
- verso Comuni per gestione patrimonio: Euro 11.889.654 (+ 6,64%) che rappresentano 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 14.030.939 (+7,02%);
- altre voci residuali (Debiti diversi): Euro 5.851.803 (+0,19%).
- verso Istituti di Credito e per attuazione L.R. 22/2010: Euro 24.660, dato invariato rispetto al bilancio precedente.
- Fondo Manutenzione patrimonio L.R. 22/2010: Euro 456.874 dato invariato rispetto al bilancio precedente.

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	104.873.251
Consistenza finale	83.404.118
Variazione in %	-20,47%

Nelle Passività consolidate sono rappresentati:

- i debiti per mutui con scadenza oltre i cinque anni per Euro 74.920.097, compresi i tre accessi a copertura dell'acquisizione del patrimonio L.R. 22/10.

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 debiti per impegni iscritti a bilancio per importi ancora da liquidare pari a Euro 5.195.027, in calo del 20,92 % rispetto a fine 2020;
- Il Fondo Assistenza Assegnatari pari a Euro 813.983 , dato invariato rispetto al 31/12/2020.
- i depositi cauzionali da assegnatari per Euro 2.475.011 (+1,96%).

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	4.152.239	
Vs fornitori per fatture ricevute	5.233.018	
Vs Comuni per gestione patrimoni	11.889.654	
Vs personale e amministratori	1.418.096	
Vs Istituti di previdenza e sicurezza	55.343	
Per imposte e tasse	0	
Vs enti mutuanti per rate a breve	14.030.939	
Cessionari c/ anticipi	1.603.228	
Manutenzione patrimonio LR. n. 22/10	456.874	
Per attuazione capo III L.R. n. 22/10	24.660	€ 38.864.051
Debiti in scadenza oltre i 12 mesi		
Vs enti mutuanti per rate a medio lungo termine	74.920.097	
Per impegni assunti in anni precedenti	5.195.027	
VS assegnatari per depositi cauzionali	2.475.011	
Diversi	5.851.803	€ 88.441.938
Totale		€ 127.305.989

I fondi al 31/12/2021 sono così composti a seguito delle movimentazioni dettagliatamente indicate:

	Saldo al 31/12/2020	Decremento	Incremento	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Fondo TFR	€ 785.590	-€ 339.499	+€ 288.192	€ 734.283	-6,53%
Fondo rischi su crediti	€ 5.339.451	- -€ 1.467.769	+€ 101.191	€ 3.972.873	-25,59%
Altri fondi	€ 753.797			€ 753.797	0,00%
Totale	€ 6.878.838	-€ 1.807.268	+€ 389.383	€ 5.460.935	

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 4) dell'art. 2427 del C.C., con riferimento alle movimentazioni del patrimonio netto si riporta la seguente tabella:

Situazione al 31/12/19	€ 142.582	€ 36.081	€ 8.019.183	€ 329.350.111	€ 337.547.957	
Destinazione utile / copertura perdita		-€ 36.081	€ 36.081		€ 0	
Utilizzo F.di vendite				-€ 1.776.050	-€ 1.776.050	
Contributi in c/capitale per interventi				€ 3.723.155	€ 3.723.155	
Risultato d'esercizio		-€ 915.066			-€ 915.066	
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	

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:

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	€ 303.788.678	NO	€ 0	€ 303.788.678		
- Contributi L.R. 10/04 (fondi vendite)	€ 25.775.194	NO	€ 0	€ 25.775.194		
Riserve di utili						
Riserva ordinaria	€ 7.140.166	SI	€ 7.140.166	€ 0	€ 915.066	
Totale al 31/12/21	€ 338.439.694		€ 8.733.240	€ 329.706.454	€ 915.066	€ 0

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.

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



	Saldo al 31/12/2020	Saldo movimenti 2020	Saldo al 31/12/2021
Fondi di terzi per lavori	€ 2.288.371	-€ 0	€ 2.288.371
Rientri fondi di edilizia sov. v.	€ 3.433.641	€ 0	€ 3.433.641
Gestione fondi cartolarizzazione L.R. 2/06	€ 1.078.181	-€ 168.332	€ 909.849
Cauzioni	€ 44.962	€ 0	€ 44.962
Effetti in portafoglio	€ 35.643	€ 0	€ 35.643
Recupero danno erariale	€ 1.055.321	-€ 4.164	€ 1.051.157
Totale	€ 7.936.119	-€ 172.496	€ 7.763.623

1.2. Conto Economico

I Ricavi della Produzione, pari ad Euro 22.540.858, derivano dalle seguenti poste di reddito, con l'indicazione delle variazioni percentuali rispetto all'esercizio precedente (2020), 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 2021	Consuntivo 2020	Differenze percentuali
1.1	RICAVI DELLA VENDITE	19.032.500	5.510.300	+ 245,40%
1.2	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.820.449	18.061.174	+ 4,20%
1.3	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	107.456	715.650	- 84,98%
1.4	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	154.116	2.000	+ 100,00%
2	VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-24.582.412	-7.964.786	+ 208,64%
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	612.533	663.272	- 7,65%
5.1	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	564.244	383.382	+ 47,18%
5.2	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	500.518	781.083	- 35,92%
5.3	ALTRI RICAVI E PROVENTI	7.331.455	6.388.263	+ 14,76%
		22.540.858	24.540.339	- 8,15%

I Costi della Produzione, pari a Euro 20.462.442, sono così composti:

		Consuntivo 2021	Consuntivo 2020	Differenze percentuali
6	PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0	0	+ 0,00%
7.1	PER SERVIZI GENERALI	1.091.658	1.100.516	- 0,80%
7.2	PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	9.811.840	10.075.945	- 2,62%
7.3	PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	177.784	319.354	- 0,10%
8	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0	35.345	+ 0,00%
9	PER IL PERSONALE	5.559.676	60.114	+ 9.148,59%
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	963.019	1.528.706	+ 0,61%
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0	0	+ 0,00%
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	101.191	919.461	- 88,99%
14.1	ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	1.164.756	297.631	+ 291,34%
14.2	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.592.518	0	+ 0,00%
		20.462.442	14.337.072	+ 47,97%

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



La differenza tra il Valore della Produzione e i Costi della Produzione consiste in un risultato positivo di Euro 2.078.416.

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

Si precisa che i costi sostenuti a tale riguardo nel corso dell'esercizio 2021 sono i seguenti:

- spese bancarie per Euro 0,00;
- interessi per Euro 3.336.573.

Di seguito una rappresentazione 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	4.300	
43160404000 Interessi da assegnatari	6.019	
43160405010 Interessi attivi su mutui da erogare su interventi	317	
43160405020 Interessi attivi su anticipi a dipendenti	694	
43160405040 Interessi attivi su crediti diversi	127	
Totale		11.457
Interessi ed altri oneri finanziari	Parziali	
53170301010 Interessi su scoperti di c/c	2.710	
53170301030 Interessi su anticipazione di cassa	0	
53170302000 Spese su conti corrente bancari e postali	38.738	
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	12.747	
53170304000 Interessi verso fornitori	68.473	
53170305000 Interessi passivi diversi	0	
53170402000 Q.I. a carico azienda per acquisto patrimonio L.R. n. 22/10	3.336.573	
53170403000 Q.I. a carico azienda per invest. con istituti di credito	43.172	
53170404050 Q.I. carico azienda nuovi invest. C. DDPP	93.841	
53170406000 Q.I. mutui carico Azienda acquisto locali uso diretto	0	
Totale		3.596.254
SALDO		-3.584.797,09

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.

Proventi straordinari per complessivi Euro 2.136.440, di cui:

- Euro 97.490 (rappresentati al conto 41050109030 "Recuperi e rimborsi diversi" della categoria A.5.3) derivante dal recupero del costo delle ferie dell'anno 2020 che sono state fruite nel corso del 2021;
- Euro 1.465.209 (rappresentati al conto 41050109030 "Recuperi e rimborsi diversi" della categoria A.5.3) derivanti dal recupero della svalutazione del compenso di gestione degli alloggi Comune di Genova effettuata nell'anno 2017, recupero reso possibile dalla sottoscrizione della transazione che chiude il contenzioso relativo alle gestioni del periodo 2015-2017;

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



- Euro 573.741 (rappresentati al conto 4520020300 "Eliminazione debiti" della categoria A.5.3) ascrivibili sempre al summenzionato accordo transattivo sottoscritto col Comune di Genova ed, in particolare, alla clausola in base alla quale l'azienda ha assunto "in proprio" la gestione dei cosiddetti "servizi a rimborso" comunali (utenze condominiali) per gli anni oggetto di transazione. Dal punto di vista contabile, ARTE ha recepito tale clausola registrando sul proprio conto economico il saldo positivo tra gli importi fatturati agli assegnatari nel periodo 2015-2017 per il recupero dei costi dei servizi (normalmente rappresentati come debiti nei confronti del Comune) ed i costi effettivamente sostenuti nello stesso periodo per fornire tali servizi (normalmente rappresentati come crediti).

Oneri straordinari per complessivi Euro 3.836 (rappresentati al conto 55210203000 "Altri oneri di gestione" della categoria B.14.2) relativi allo storno di una fattura emessa nel 2014 nei confronti dell'Amministrazione regionale per una stima immobiliare.

Il risultato prima delle imposte consiste in un saldo negativo di Euro 1.506.593.

Le imposte incidono per un importo complessivo di Euro 1.253.577, portando il risultato d'esercizio finale ad una perdita di Euro 2.760.170.

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

- compensi del Sindaco e dell'Amministratore Unico:

Emolumenti Amministratore Unico	88.668
Compenso Revisore Unico	7.220
Totale	95.888

Gli emolumenti all'Amministratore Unico sono comprensivi dell'accantonamento del premio di risultato (Euro 13.172) 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:

Categoria	Situazione 1/1/2021	Situazione 31/12/2021
Dirigenti	2	2
Quadri	13	13
Impiegati	93	94
Totali	108	109

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

- Impiegati: 86,34
- Quadri: 13,00
- Dirigenti: 2,00

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		2019	2020	2021
Indici desumibili dal bilancio	Indice di solidità finanziaria, indice di indebitamento	Solidità finanziaria	Solidità finanziaria	Solidità finanziaria
		1,94	1,89	1,45
		senza poste patrimoniali L.R. 22/10	senza poste patrimoniali L.R. 22/11	senza poste patrimoniali L.R. 22/11
		1,09	1,13	1,06
		Indebitamento	Indebitamento	Indebitamento
		0,84	0,88	0,86
		senza poste patrimonio L.R. n. 22/10	senza poste patrimonio L.R. n. 22/11	senza poste patrimonio L.R. n. 22/11
		1,04	1,08	1,02
		Redditività operativa (Rol)	Redditività operativa (Rol)	Redditività operativa (Rol)
		1,18%	0,92%	0,49%
	Redditività operativa, redditività globale, grado di sopportabilità degli oneri finanziari	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/11	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/11
		1,34%	1,66%	1,91%
		Redditività globale (RoE)	Redditività globale (RoE)	Redditività globale (RoE)
		0,01%	-0,27%	-0,82%
		senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/11	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/11
		0,96%	1,35%	1,59%
		Margine Operativo Lordo (M.O.L.)	Margine Operativo Lordo (M.O.L.)	Margine Operativo Lordo (M.O.L.)
		21,62%	15,72%	6,45%
		senza poste economiche L.R. 22/10	senza poste economiche L.R. 22/11	senza poste economiche L.R. 22/11
		21,83%	28,23%	30,90%

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 oneri finanziari	Grado di sopportabilità oneri finanziari	Grado di sopportabilità oneri finanziari
	17,09%	19,59%	20,75%
	senza oneri Patrimonio L.R. 22/10	senza oneri Patrimonio L.R. 22/11	senza oneri Patrimonio L.R. 22/11
	4,58%	4,61%	4,48%

Premettendo che 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 che nel 2021 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 risultato pari a 1,06 ² e, pertanto, benché sia inferiore a quello registrato nel 2020, è comunque superiore al valore minimo considerato soddisfacente per l'azienda (0,70): il peggioramento rispetto al risultato conseguito nell'esercizio precedente è dovuto ad una diminuzione delle attività correnti (poste al numeratore dell'indice), cui si è accompagnato un incremento delle passività correnti (poste al denominatore dell'indice).

Si evidenzia che risultati superiori al valore dello 0,70 sono ritenuti soddisfacenti in quanto l'azienda 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 in esame risulta influenzato dalle poste di ricavo di carattere "straordinario", ammontanti a complessivi Euro 2,136 milioni circa, dettagliate nell'apposito paragrafo del presente documento: l'iscrizione di tali poste nel valore della produzione, come richiesto dal D.lgs. n. 139/15, ha comportato, a parità di altre condizioni, un miglioramento del reddito operativo utilizzato sia nel calcolo del Rol che nel calcolo del MOL. Peraltro 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; il 2019 aveva beneficiato, a sua volta, della posta straordinaria rappresentata dal contributo di Euro 3 milioni stanziato dall'art. 6, comma 4-quater, della L.R. n. 18/2015.

Passando 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 2021 l'indice si è attestato sul valore dell'1,91% ³ e, quindi, non solo superiore a quello minimo considerato soddisfacente dall'azienda (0,50%), ma anche a quello del

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 1,06 significa che l'azienda, per ogni euro di debito, ha 1,06 euro (tra disponibilità liquide e crediti a breve) con i quali farvi fronte.

³ In termini "pratici" un Rol dell'1,91% significa che, per ogni euro investito, l'azienda produce un reddito operativo di 0,0191 euro.

2020 (1,66%) a causa dell'incremento del reddito operativo (posto al numeratore dell'indice) a fronte di una diminuzione 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 2021 l'indice si è attestato sul valore del 30,90% ⁴ che risulta essere superiore sia al valore minimo considerato soddisfacente (8%) che a quello registrato nel 2020 (28,23%).

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.

In conclusione, è opportuno sottolineare che gli indici calcolati al netto delle poste riconducibili al patrimonio L.R. n. 22/2010 includono anche i contributi stanziati dalla L.R. n. 18/2015: peraltro, una quantificazione dei quozienti di redditività (MOL e Rol) che volesse escludere anche una quota di tali contributi, quota che potrebbe corrispondere agli oneri finanziari corrisposti sui mutui contratti per il patrimonio in questione, sia nel caso del MOL (21,51% contro l'8%) che nel caso del Rol (1,07% contro lo 0,50%), confermerebbe il superamento del limite minimo considerato soddisfacente.

⁴ In termini "pratici" un MOL del 30,90% 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 0,309 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 2020 era quantificabile in circa 9,794 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 8,712 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 2021, in applicazione del disposto di cui alla DGR n. 1652/11, che in tali aspetti mantiene l'impostazione della precedente DGR n. 960/03, sono state contabilizzate nel Fondo sia le risorse provenienti dai rientri non vincolati alle destinazioni (ex art. 25 L.513/77), ammontanti a circa 28 mila euro, sia l'accantonamento dello 0,50% del valore locativo degli alloggi costruiti con il contributo dello Stato e di quelli "ex Stato" (per complessivi 436 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 131 mila euro circa: in particolare, le restituzioni in atto sono quelle relative all'intervento di recupero di n. 30 nell' "ex Manifattura Tabacchi" a Sestri Ponente, 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 600 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 600 mila euro circa iniziali.

Nell'anno 2021 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 10,395 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 9,312 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 10,371 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. 10/04, 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 2021 sono dettagliatamente riportati nell'allegato n. 3 al presente documento, mentre di seguito si riepilogano i risultati conseguiti nell'esercizio:

Comuni	Risultati di gestione 2021		
	Saldi di competenza	Morosità	Saldi di cassa
	(+ avanzo / - disavanzo)	(+ incremento / - decremento)	(+ avanzo / - disavanzo)
	A	B	C = (A - B)
COMUNE DI CAMOGLI	-6.219,81	-339,71	-5.880,10
COMUNE DI COGOLETO	8.484,14	-935,02	9.419,16
COMUNE DI GENOVA	-1.372.301,26	314.017,87	-1.686.319,13
COMUNE DI RAPALLO	-18.800,07	6.412,89	-25.212,96
COMUNE DI ROSSIGLIONE	-492,97	3.248,72	-3.741,69
Totali	-1.389.329,97	322.404,75	-1.711.734,72

A fine 2021 ARTE ha preso in gestione anche n. 17 alloggi di ERP di proprietà del Comune di Sestri Levante; tuttavia – secondo gli accordi presi col soggetto proprietario – l'attività di rendicontazione contabile partirà dall'esercizio 2022 incorporando anche i dati del periodo precedente.

4. Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.

Le posizioni debitorie attualmente in essere con gli enti mutuanti 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.

B. Mutui a carico dell'Azienda per nuove acquisizione ed interventi, contratti con Istituti di Credito:

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 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 2021 è di euro 88.929,61, con un conseguente debito residuo al 31 dicembre 2021 di euro 975.376,82.

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 2021, una quota capitale di euro 131.683,95, con conseguente debito residuo al 31 dicembre 2021 pari ad euro 1.122.449,56.

- C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: debito residuo al 31/12/2021 pari a 132.533,20 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 316,62.

- D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE: debito residuo al 31/12/2021 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 sopracitato risulta al 31/12/2021 pari ad euro 632.659,62.

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 rifunionalizzazione 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 31/12/2021 pari ad euro 2.159.416,75.
- H. Finanziamenti ipotecari per l'acquisto del patrimonio L.R. n. 22/10 (contratti in data 11/12/2017).
Trattasi dei finanziamenti di ammontare 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; la rinegoziazione del tasso di interesse ha portato alla riduzione di 1,25 punti percentuali dello spread ma solo a partire dal 2022, tramite un atto unilaterale della Banca rinnovabile, a sua discrezione, ogni semestre (ad oggi è stata concessa per il primo semestre).
- La quota capitale versata da A.R.T.E nel 2021 (fase di pre-ammortamento) è di euro 18.060.800,00, corrispondenti alla vendita di 5 cespiti, con un conseguente debito residuo al 31 dicembre 2021 di euro 83.928.600,00. La quota interessi risulta pari a 3.336.573 euro.

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

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



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

