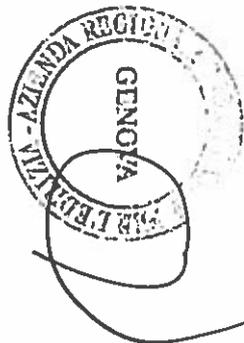


BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2019

(allegato "C")

NOTA INTEGRATIVA



NOTA INTEGRATIVA 2019

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
1.4. 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)	17
3. Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia di Genova	18
4. Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti	19
4.1. Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.....	19
4.2. Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11.	21

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 2019 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 31/12/2019, 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	22.164
Acquisti	48.678
Ammortamento	-17.156
Consistenza finale	53.686
Variazione in %	+142,22%

Nel corso del 2019 l'Azienda ha acquistato la nuova procedura di protocollazione per l'invio della posta interna ed esterna denominata FOLIUM e sostituito il sistema di rilevazione presenze.

La percentuale di ammortamento applicata è pari al 20%

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Materiali
Consistenza Iniziale	395.134.439
Consistenza finale	394.915.858
Variazione in %	-0,06%

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

Come desumibile dallo Stato Patrimoniale riclassificato, tra le immobilizzazioni materiali, il valore degli stabili è passato da un saldo iniziale di Euro 371.846,972 ad uno finale di Euro 370.436.879, con un decremento dello 0,38%. Di seguito viene riportata l'evoluzione del conto Immobili nel corso dell'anno 2019:

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	371.846.972
Incremento per passaggio da lavori in corso	559.087
Saldo quota ammortamento anno 2019	-881.715
Quota stornata valore storico per cessioni -	-1.087.465
Valore Finale	370.436.879
Variazione in %	-0,38%

Le cessioni concluse nel corso del 2019 sono le seguenti:

- n. 3 unità immobiliari di libero mercato (patrimonio non vincolato);
- n. 4 aree, delle quali n. 3 nel Comune di Genova e n. 1 in quello di Mele;
- n. 15 porzioni di area limitrofe a stabili completamente ceduti in proprietà a terzi, site in diverse località del Comune di Genova (Via Vernazza e Via Bernabò Brea);
- n. 3 unità immobiliari facenti parte del patrimonio storico aziendale di ERP;
- n. 21 unità immobiliari facenti parte del patrimonio ERP costruito con contributo dello Stato, cedute con le procedure ed i vincoli della L.R. 10/2004;
- n.14 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 16.892.001 a quella finale di Euro 21.016.387.

I seguenti interventi sono transitati al conto degli immobili:

- Vico Coccagna 10 – 4 alloggi;
- Quote residue dei lavori di realizzazione n. 6 alloggi in Sestri Levante, località Fossa Lupara;
- Quote residue per lavori post collaudo di Via Padre Umile 9-11, Padre Umile 7, Salita del Boschetto 6.

Il valore degli immobili ad uso diretto, a seguito della cessione dell'immobile di Piazza Raggi, ha subito un decremento del 76,16%, passando da un valore iniziale di Euro 3.856.658 a quello finale di Euro 919.533.

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

DESCRIZIONE	AUTOMEZZI
Valore Iniziale	32.553
Acquisti	
Quota ammortamento	-10.594
Valore Finale	21.959

Nel corso del 2019 non si è registrato alcun acquisto. Il mastro ha registrato l'ammortamento con un coefficiente pari al 25%.

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE INFORMATICHE
Valore Iniziale	19.843
Incremento per acquisti	+5.656

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



Quota ammortamento	-4.593
Valore Finale	20.906

Nel corso dell'esercizio 2019 sono stati acquistati uno stabilizzatore di corrente oltre a due PC, un monitor ed una stampante. L'ammortamento è stato effettuato con coefficiente pari al 20%.

DESCRIZIONE	ATTREZZATURE VARIE
Valore Iniziale	3.242
Incremento per acquisti	17.894
Quota ammortamento	-2.194
Valore Finale	18.942

Nel corso del 2019 è stato acquistato un rilevatore topografico in uso alla Struttura Patrimonio. I beni rappresentati in questo mastro sono stati ammortizzati con un coefficiente pari al 15%.

DESCRIZIONE	MOBILI E MACCHINE UFFICIO
Valore Iniziale	36.374
Incremento per acquisti	3.463
Quota ammortamento	-5.381
Valore Finale	34.456

I mobili e le macchine ufficio sono ammortizzati con un coefficiente del 12%.

DESCRIZIONE	Immobilizzazioni Finanziarie
Consistenza Iniziale	27.297
Consistenza finale	27.297
Variazione in %	-

L'importo delle immobilizzazioni finanziarie è dovuto alle seguenti partecipazioni:

- Liguria Digitale s.p.a.: la partecipazione è stata iscritta nel 2014 per un valore di Euro 264,00;
- I.R.E. s.p.a. per un valore di Euro 27.033,00.

DESCRIZIONE	RIMANENZE
Consistenza Iniziale	69.195.963
Consistenza finale	68.930.366
Variazione in %	-0,38%

E' qui rappresentato il valore degli immobili merce, vale a dire destinati alla vendita, sia quelli provenienti da investimenti immobiliari eseguiti dall'Azienda sia quelli acquistati nell'ambito dell'operazione effettuata ai sensi della L.R. 22/10.

Il valore del patrimonio L.R. n. 22/10 nel corso del 2019 è passato da una consistenza iniziale di Euro 66.322.895 a quella finale di Euro 66.279.698 per effetto della cessione di un terreno in Albisola Marina.

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



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:

	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	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2018	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2019
Rimanenze	100.253.360,93	-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	-1.293.319,59	66.322.895,21	-43.197,00	66.279.698,21
Immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.672.620,28	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28
Totale valore a bilancio	100.253.360,93	-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	-1.293.319,59	69.995.515,49	-43.197,00	69.952.310,49

La rimanente quota delle rimanenze iscritte a bilancio, pari ad Euro 2.650.668, rappresenta il valore residuo di due operazioni immobiliari che consistono nel recupero dell'immobile denominato "Manifattura Tabacchi" in Via Bottino a Sestri Ponente e nella nuova costruzione dell'autorimessa in Via San Felice (Valbisagno).

Il valore al 31/12/2019 di tale quota è così ripartito tra i due interventi testé citati:

- Euro 2.464.809 relativi alle rimanenze di immobili dell'ex Manifattura Tabacchi;
- Euro 185.859 relativi alle rimanenze dei silos di Via S. Felice.

Nel corso dell'anno sono state finalizzate due cessioni per il complesso di Manifattura Tabacchi e sei relativamente ai box in Via San Felice.

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	47.127.018
Consistenza finale	52.324.207
Variazione in %	+11,03%

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 442.982. Sono qui espressi i saldi a credito dei c/c postali (Euro 313.040), della cassa interna (Euro 13.202), del conto presso Credit Agricole, ex Carispezia (Euro 116.740).
- 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 2.570.723 (- 15,92 % rispetto al 2018).
- I crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, che passano da un ammontare iniziale di Euro 16.164.734 ad una consistenza finale di Euro 17.767.345 (+ 9,91%).
- Le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi, che passano da una consistenza iniziale di Euro 15.782.555 ad una finale di Euro 16.795.445 (+ 6,42%).
- 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 240.019 ad uno finale di Euro 210.107 (-12,46%).
- I crediti verso terzi per attività tecnica, che presentano una consistenza finale pari a Euro 8.183.230, con un aumento del 43,56 % rispetto a quella del precedente esercizio. Trattasi di importi relativi sia

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 compensi tecnici iscritti a bilancio di spettanza dell'azienda per l'attività di direzione lavori sia agli stati di avanzamento maturati nel corso dei lavori.

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

	Consistenza al 31/12/2019	Consistenza al 31/12/2018	Variazione
1. Crediti da gestione patrimonio proprio	€ 17.767.345	€ 16.164.734	9,91%
2. Crediti da gestione patrimonio di terzi	€ 16.795.445	€ 15.782.555	6,42%
3. Crediti vs Comuni e altri enti	€ 6.115.971	€ 4.885.251	25,19%
4. Crediti da attività di manutenzione e costruzione	€ 8.183.230	€ 5.700.047	43,56%
5. Crediti verso dipendenti	€ 61.311	€ 28.839	112,60%
6. Crediti vs cessionari e acquirenti alloggi	€ 775.819	€ 1.054.073	-26,40%
7. Altri crediti	€ 2.182.104	€ 3.310.848	-34,09%
Totale	€ 51.881.225	€ 46.926.357	

Riportiamo qui di seguito una analisi sintetica riferita alla evoluzione delle attività liquide dell'Azienda nel corso del 2019 (lo schema non comprende le carte di credito):

	Saldo al 31/12/2018	Saldo movimenti 2019	Saldo al 31/12/2019
C/c bancari	€ 19.720	€ 97.020	€ 116.740
C/c postali	€ 158.244	€ 154.796	€ 313.040
Cassa interna	€ 22.697	-€ 9.495	€ 13.202
Totale	€ 200.661	€ 242.321	€ 442.982

DESCRIZIONE	Altri Crediti
Consistenza Iniziale	330.586
Consistenza finale	466.880
Variazione in %	+41,23%

La posta rappresenta il credito per imposte pari a Euro 447.137,00 e ratei attivi per Euro 19.742,00.

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

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva
Consistenza Iniziale	14.429.883
Consistenza finale	15.030.938
Variazione in %	+4,17%

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	7.670.952
Consistenza finale	8.419.831
Variazione in %	+9,76%

L'importo rappresenta il totale delle fatture ricevute al 31/12/2019 e non ancora poste in pagamento.

DESCRIZIONE	Altri debiti
Consistenza Iniziale	40.312.224
Consistenza finale	39.274.921
Variazione in %	-2,57%

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

- anticipazione Carige: Euro 3.833.680 relativa allo scoperto del conto corrente di Tesoreria a fine anno (- 23,27%);
- verso personale dipendente e Amministratore Unico: Euro 1.649.814 (- 5,12%);
- verso acquirenti immobili: Euro 2.148.911 (+91,06%) relativi agli acconti incassati su vendite non formalizzate nel corso dell'anno. Incide l'acconto di Euro 1.050.000,00 incassato per la cessione dell'ex Ospedale in Santa Margherita Ligure, atto non ancora formalizzato.
- verso Enti Previdenziali e Assistenziali: Euro 39.298 (- 39,89%);
- verso Comuni per gestione patrimonio: Euro 10.683.117 (+ 10,16%) 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 14.204.963 (- 4,58%);
- altre voci residuali (Debiti diversi): Euro 6.195.218 (-14,33%).
- 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 495.258 (- 9,40%)

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	110.162.420
Consistenza finale	109.607.249
Variazione in %	-0,50%

Nelle Passività consolidate sono rappresentati:

- i debiti per mutui con scadenza oltre i cinque anni per Euro 100.769.713, 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 5.815.524, in aumento del 32,63% rispetto a fine 2018;
- Il Fondo Assistenza Assegnatari pari a Euro 641.752,

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 2.380.260 (+1,82%);

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	3.833.680		
Vs fornitori per fatture ricevute	8.419.831		
Vs Comuni per gestione patrimoni	10.683.117		
Vs personale e amministratori	1.649.814		
Vs Istituti di previdenza e sicurezza	39.298		
Per imposte e tasse	0		
Vs enti mutuanti per rate a breve	14.204.963		
Cessionari c/ anticipi	2.148.911		
Manutenzione patrimonio LR. n. 22/10	495.258		
Per attuazione capo III L.R. n. 22/10	24.660		
			€ 41.499.532
Debiti in scadenza oltre i 12 mesi			
Vs enti mutuanti per rate a medio lungo termine	100.769.713		
Per impegni assunti in anni precedenti	5.815.524		
VS assegnatari per depositi cauzionali	2.380.260		
Diversi	6.836.972		
		€ 115.802.469	
Totale		€ 157.302.001	

I fondi al 31/12/2019 sono così composti a seguito delle movimentazioni dettagliatamente indicate:

	Saldo al 31/12/2018	Decremento	Incremento	Saldo al 31/12/2019	Variazione
Fondo TFR	€ 933.814	€ 376.096	€ 284.703	€ 842.421	-9,79%
Fondo rischi su crediti	€ 4.647.563	€ 6.384	€ 600.000	€ 5.241.179	12,77%
Altri fondi	€ 753.797	€ 0		€ 753.797	0,00%
Totale	€ 6.335.174	€ 382.479	€ 884.703	€ 6.837.397	

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



MOVIMENTAZIONI PATRIMONIO NETTO	Voci				Totale
	Dotazione originaria	Risultato d'esercizio	Riserva ordinaria	Altre riserve	
Situazione al 31/12/17	€ 142.582	€ 2.790.394	€ 5.203.670	€ 323.349.840	€ 331.486.486
Destinazione utile / copertura perdita		-€ 2.790.394	€ 2.790.394		€ 0
Utilizzo F.di vendite				-€ 1.307.340	-€ 1.307.340
Contributi in c/capitale per interventi				€ 2.722.550	€ 2.722.550
Risultato d'esercizio		€ 25.119			€ 25.119
Situazione al 31/12/18	€ 142.582	€ 25.119	€ 7.994.064	€ 324.765.050	€ 332.926.815
Destinazione utile / copertura perdita		-€ 25.119	€ 25.119		€ 0
Utilizzo F.di vendite				-€ 737.209	-€ 737.209
Contributi in c/capitale per interventi				€ 5.322.270	€ 5.322.270
Risultato d'esercizio		€ 36.081			€ 36.081
Situazione al 31/12/19	€ 142.582	€ 36.081	€ 8.019.183	€ 329.350.111	€ 337.547.957

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	€ 300.505.172	NO	€ 0	€ 300.505.172		
- Contributi L.R. 10/04 (fondi vendite)	€ 27.251.864	NO	€ 0	€ 27.251.864		
Riserve di utili						
Riserva ordinaria	€ 8.019.183	SI	€ 8.019.183	€ 0	€ 20.805.545	
Totale al 31/12/19	€ 337.511.875		€ 9.612.257	€ 327.899.618	€ 20.805.545	€ 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 2018, 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 31/12/2018	Saldo movimenti 2019	Saldo al 31/12/2019
Fondi di terzi per lavori	€ 2.288.371	-€ 0	€ 2.288.371
Rientri fondi di edilizia sovv.	€ 3.433.641	€ 0	€ 3.433.641
Gestione fondi cartolarizzazione L.R. 2/06	€ 1.071.848	€ 3.164	€ 1.075.012
Cauzioni	€ 44.962	€ 0	€ 44.962
Effetti in portafoglio	€ 35.643	€ 0	€ 35.643
Recupero danno erariale	€ 1.063.649	-€ 4.164	€ 1.059.485
Totale	€ 7.938.114	-€ 1.000	€ 7.937.114

1.2. Conto Economico

I Ricavi della Produzione, pari ad Euro 28.819.199, derivano dalle seguenti poste di reddito, con l'indicazione delle variazioni percentuali rispetto all'esercizio precedente (2018), 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 2019	Consuntivo 2018	Differenze percentuali
1.1 RICAVI DELLA VENDITE	357.000	1.391.600	-74,35%
1.2 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	16.129.667	19.112.931	-5,14%
1.3 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	613.541	536.144	+15,37%
1.4 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	20.660	0	+100,00%
2 VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMI E FINITI	-265.597	-1.565.092	+83,31%
3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	498.567	-94.663	+629,66%
5.1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	366.277	414.401	-9,79%
5.2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	663.637	644.115	+3,03%
5.3 ALTRI RICAVI E PROVENTI	3.410.247	7.064.623	+13,70%
	28.819.199	27.725.869	+3,94%

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 Costi della Produzione, pari a Euro 23.483.789, sono così composti:

		Consuntivo 2019	Consuntivo 2018	Differenze percentuali
6	PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0	0	+ 0,00%
7.1	PER SERVIZI GENERALI	1.237.704	1.072.832	+ 15,37%
7.2	PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	11.223.436	10.204.004	+ 9,99%
7.3	PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	280.252	192.784	+ 45,37%
8	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0	48.240	- 100,00%
9	PER IL PERSONALE	5.833.140	5.543.358	+ 5,23%
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	954.036	949.879	+ 0,46%
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0	0	+ 0,00%
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	600.000	728.493	- 17,64%
14.1	ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	1.002.925	1.030.092	- 2,64%
14.2	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.352.295	3.825.549	- 35,12%
		23.483.789	23.395.030	+ 0,38%

La differenza tra il Valore della Produzione e i Costi della Produzione consiste in un risultato positivo di Euro 5.335.410.

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 e delle spese accessorie relative al patrimonio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. 22/10.

Si precisa che i costi sostenuti a tale riguardo nel corso dell'esercizio 2019 sono i seguenti:

- spese bancarie per Euro 60;
- interessi per Euro 3.561.578.

Di seguito una rappresentazione dei proventi e degli oneri di natura finanziaria:

		Consuntivo 2019	Consuntivo 2018	Differenze percentuali
1.1	RICAVI DELLA VENDITE	357.000	1.391.600	- 74,35%
1.2	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.129.867	19.112.931	- 5,14%
1.3	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	618.541	536.144	+ 15,37%
1.4	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	20.660	0	+ 100,00%
2	VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINIITI	-265.597	-1.363.082	- 80,51%
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	498.567	-94.863	- 625,56%
5.1	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI	386.277	414.401	- 6,79%
5.2	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	663.637	644.115	+ 3,03%
5.3	ALTRI RICAVI E PROVENTI	8.410.247	7.084.623	+ 18,71%
		28.819.199	27.725.869	+ 3,94%

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 2019	Consuntivo 2018	Differenze percentuali
PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0	0	+ 0,00%
PER SERVIZI GENERALI	1.237.704	1.072.832	+ 15,37%
PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	11.223.436	10.204.004	+ 9,99%
PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	280.252	192.784	+ 45,37%
PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0	48.240	- 100,00%
PER IL PERSONALE	5.833.140	5.543.358	+ 5,23%
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	954.036	949.679	+ 0,46%
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0	0	+ 0,00%
ACCANTONAMENTO PER RISCHI	600.000	728.493	- 17,64%
ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	1.002.925	1.030.092	- 2,64%
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.352.295	3.625.549	- 35,12%
	23.483.789	23.395.030	+ 0,38%

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 433.045:

- Euro 92.367 (rappresentati al conto 41050109030 "Recuperi e rimborsi diversi" della categoria A.5.3) derivante dal recupero del costo delle ferie fruito nel corso del 2019 che, al 31/12/2018, risultavano non ancora godute;
- Euro 340.678 (rappresentati al conto 41050109030 "Recuperi e rimborsi diversi" della categoria A.5.3) derivanti dal recupero di costi manutentivi accantonati in eccesso nel 2018.

Oneri straordinari per complessivi Euro 100.000,00 (rappresentati al conto 55210203000 "Altri oneri di gestione" della categoria B.14.2) riguardanti per intero un credito nei confronti dell'Amministrazione regionale che la stessa ha cancellato dal proprio bilancio richiedendo all'azienda di comportarsi di conseguenza.

Il risultato prima delle imposte consiste in un saldo positivo di Euro 1.453.218.

Le imposte incidono per un importo complessivo di Euro 1.417.136, portando il risultato d'esercizio finale ad un utile di Euro 36.081.

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	166.488
Compenso Revisore Unico	7.349
Totale	173.837

Gli emolumenti all'Amministratore Unico sono comprensivi dell'accantonamento del premio di risultato (Euro 24.720) 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:

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



Categoria	Situazione 1/1/2018	Situazione 31/12/2018
Dirigenti	4	3
Quadri	13	13
Impiegati	89	88
Totali	106	104

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: 88,08
- Quadri: 13,00
- Dirigenti: 3,83.

1.4. 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		2017	2018	2019
Indici desumibili dal bilancio	Indice di solidità finanziaria, indice di indebitamento	Solidità finanziaria	Solidità finanziaria	Solidità finanziaria
		1,75	1,87	1,94
		senza poste patrimoniali L.R. 22/10	senza poste patrimoniali L.R. 22/10	senza poste patrimoniali L.R. 22/10
		0,98	1	1,09
		Indebitamento	Indebitamento	Indebitamento
		0,77	0,76	0,84
		senza poste patrimonio L.R. n. 22/10	senza poste patrimonio L.R. n. 22/10	senza poste patrimonio L.R. n. 22/10
		0,93	0,95	1,04
		Redditività operativa, redditività globale, grado di sopportabilità degli oneri finanziari	Redditività operativa (Rol)	Redditività operativa (Rol)
	2,92%	0,96%	1,18%	
	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10	
	2,29%	1,10%	1,34%	

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



	Redditività globale (RoE)	Redditività globale (RoE)	Redditività globale (RoE)
	0,84%	0,01%	0,01%
	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10	senza poste economiche e patrimoniali L.R. 22/10
	0,78%	0,98%	0,96%
	Margine Operativo Lordo (M.O.L.)	Margine Operativo Lordo (M.O.L.)	Margine Operativo Lordo (M.O.L.)
	36,58%	18,15%	21,62%
	senza poste economiche L.R. 22/10	senza poste economiche L.R. 22/10	senza poste economiche L.R. 22/10
	30,10%	20,11 (nota 1)	21,83%
	Grado di sopportabilità oneri finanziari	Grado di sopportabilità oneri finanziari	Grado di sopportabilità oneri finanziari
	15,72%	17,97%	17,09%
	senza oneri Patrimonio L.R. 22/10	senza oneri Patrimonio L.R. 22/10	senza oneri Patrimonio L.R. 22/10
	4,31%	4,71%	4,58%

Nota 1: il valore 2018 è stato rideterminato per escludere la variazione delle rimanenze del Patrimonio L.R. n. 22/2010, come correttamente effettuato per il valore 2019.

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 2019 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 1,09 ² e, pertanto, superiore sia al valore minimo considerato soddisfacente per l'azienda (0,70) sia al valore registrato nel 2018: in particolare, il miglioramento del risultato dell'esercizio precedente è dovuto ad un aumento delle attività correnti (poste al numeratore dell'indice), aumento contrastato, ma solo parzialmente, da un incremento delle passività correnti (poste al denominatore dell'indice).

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 1,09 significa che l'azienda, per ogni euro di debito, ha 1,09 euro (tra disponibilità liquide e crediti a breve) con i quali farvi fronte.

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



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.

Peraltro, a scopo cautelativo, l'indice in questione è stato calcolato anche nella versione in cui le attività a breve termine risultano depurate dai crediti gestionali risalenti a più di tre anni or sono, ammontanti a circa 19,318 milioni di euro ³: il quoziente così calcolato risulta pari a 0,71 e, pertanto, sempre superiore, seppure di poco, alla soglia minima dello 0,70.

Come premessa all'esame degli indici reddituali, è necessario fare presente che l'esercizio in esame risulta pesantemente influenzato dalla posta di ricavo di carattere "straordinario", ammontante a 3 milioni di euro, derivante dal contributo stanziato dall'art. 6, comma 4-quater, della L.R. n. 18/2015: l'iscrizione di tale posta 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 RoI che nel calcolo del MOL.

Passando all'esame del RoI (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 2019 l'indice si è attestato sul valore dell'1,34% ⁴ e, quindi, non solo superiore a quello minimo considerato soddisfacente dall'azienda (0,50%), ma anche a quello del 2018 (1,10%) a causa, essenzialmente, dell'incremento del reddito operativo (posto al numeratore dell'indice) in una condizione nella quale il capitale investito (posto al denominatore dell'indice) risulta anch'esso aumentato, seppure in misura proporzionalmente inferiore al reddito operativo.

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 RoI, 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 2019 l'indice si è attestato sul valore del 21,83% ⁵ che risulta essere abbondantemente superiore sia al volere minimo considerato soddisfacente (8%) che a quello registrato nel 2018 (20,11%)⁶.

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

³ Il dato relativo ai crediti gestionali risalenti a più di tre anni, non disponibile nel bilancio di ARTE, è stato determinato in maniera indiretta avendo a riferimento la stratificazione dei crediti ricavata dal database gestionale.

⁴ In termini "pratici" un RoI dell'1,34% significa che, per ogni euro investito, l'azienda produce un reddito operativo di 0,0134 euro.

⁵ In termini "pratici" un MOL del 21,83% 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 0,2183 euro di reddito operativo.

⁶ Il valore del 2018 è stato ricalcolato per escludere, oltre a tutte le altre poste riguardanti il patrimonio L.R. n. 22/2010, come di prassi, anche la variazione delle rimanenze del suddetto patrimonio che, in precedenza, era stata inclusa (il valore calcolato per il Consuntivo 2018 era del 19,17%).

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



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 RoI) 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, se nel caso del MOL confermerebbe comunque il superamento del limite minimo considerato soddisfacente (10,86% contro l'8%), nel caso del RoI, invece, registrerebbe uno scostamento di circa 0,05% dal valore minimo (0,45% contro lo 0,50%).

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 2018 era quantificabile in circa 8,574 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 ad integrazione del Piano di utilizzo approvato con DGR n. 123/04; circa 7,476 milioni di euro risultavano, invece, destinati alla copertura della morosità inesigibile di coloro che sono diventati "ex assegnatari" successivamente al 31/12/2002; euro 39 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 2019, 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 48 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 616 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 616 mila euro circa iniziali.

Nell'anno 2019 l'azienda ha utilizzato l'importo di 15 mila euro circa 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 9,175 milioni di euro, sono finalizzate come segue: euro 785 mila circa rimangono riservati alla copertura della morosità inesigibile di "ex utenti" al 31 dicembre 2002; circa 8,092 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 9,151 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 di gestione 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 a carico degli assegnatari.

L'azienda rendiconta annualmente ai Comuni i dati di gestione ed invia due volte l'anno le previsioni dell'esercizio in corso.

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 2019 sono dettagliatamente riportati nell'allegato n. 3 al presente documento, mentre di seguito si riepilogano sia i risultati conseguiti nell'esercizio che la situazione dei saldi progressivi:

Comuni	Risultato di gestione 2019			Saldo progressivo al 31/12/2019
	Saldo di competenza	Morosità	Saldo di cassa	
	(+ avanzo / - disavanzo)	(+ incremento / - decremento)	(+ avanzo / - disavanzo)	(+ avanzo / - disavanzo)
	A	B	C = (A - B)	
COMUNE DI CAMOGLI	-508,19	2.338,14	-2.846,33	7.848,67
COMUNE DI COGOLETO	8.283,82	-1.342,47	9.626,29	54.707,15
COMUNE DI GENOVA	-769.872,91	1.017.398,27	-1.787.271,18	-7.808.792,44
COMUNE DI RAPALLO	-2.335,53	-6.727,82	4.392,29	-62.716,45
COMUNE DI ROSSIGLIONE	-3.981,67	1.478,20	-5.459,87	-26.301,18
Totali	-768.414,49	1.013.144,32	-1.781.558,81	-7.835.254,26

Nota 1: di cui euro 5.097.396 accumulati a tutto il 31/12/2017 (in vigore della Convenzione n. 631/93) ed euro 2.711.396 accumulati in vigore della Convenzione D.G.C. n. 148/2018 negli anni 2018 e 2019. A fronte del disavanzo complessivo di circa 7.803 milioni di euro, l'azienda ha anticipato complessivamente circa 2.318 milioni di euro, dei quali 1.999 milioni di euro circa per le gestioni a tutto il 31/12/2017 e 319 mila euro circa per le gestioni dei due anni successivi.

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



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:

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 è 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. Queste prevedono rate semestrali anticipate ad un tasso calcolato su sull'Euribor a 6 mesi più uno spread pari all'1,35%.

La quota capitale a carico di A.R.T.E relativa all'esercizio nel 2019 è di euro 82.281,06, con un conseguente debito residuo al 31 dicembre 2019 di euro 1.150.879,29.

Inoltre, sempre per l'acquisto dell'immobile di Via H. Berlioz 5-7, si è ritenuto opportuno accendere un secondo mutuo, previa indagine di mercato con istituti di credito, 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 2019, una quota capitale di euro 123.087,80, con conseguente debito residuo al 31 dicembre 2019 pari ad euro 1.381.241,87.

C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: debito residuo al 31/12/2019 pari a 785.734,08 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

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



A.R.T.E. GENOVA un contributo in c/interessi sulla quota non erogata, somma da stimarsi in euro 547,86.

- D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE: debito residuo al 31/12/2019 pari a 0,00 euro.
In tale categoria rientra il mutuo contratto con la Cassa DDPP che, con il pagamento dell'ultima quota capitale di 34.598,04 euro, è stato completamente ammortizzato nell'anno in esame.
- 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 andrà in scadenza 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 complessivo dei due mutui sopracitati risulta al 31/12/2019 pari ad euro 1.434.450,60.
- 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'AUSL 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 31/12/2019 pari ad euro 2.932.970,54.
- 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 109.646.000,00 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%.

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 quota capitale versata da A.R.T.E nel 2019 (fase di pre-ammortamento) è di euro 1.100.000,00, corrispondenti all'acconto di 1.050.000,00 euro incassato in sede di preliminare di vendita dell'ex Ospedale Arpe di S. Margherita Ligure ed all'intero prezzo di vendita di 50.000,00 euro dell'area urbana di Via G. B. Garbarino ad Albissola, con un conseguente debito residuo al 31 dicembre 2019 di euro 107.289.400,00.

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



