

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

- 1) BILANCIO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2021;
- 2) PIANO DI ATTIVITA' 2021-2022-2023 E DEL RELATIVO BUDGET TRIENNALE

### L'AMMINISTRATORE UNICO

L'AMMINISTRATORE UNICO:

VISTI:

- l'articolo 13 della L.R. n. 10/2008 secondo il quale le ARTE della Liguria devono adottare il regime di contabilità economico – patrimoniale a partire dall'anno successivo all'approvazione dei relativi schemi di bilancio da parte della Giunta regionale, avvenuta con D.G.R. n. 808 del 16 giugno 2009;
- l'art. 3 del "Regolamento interno di contabilità e delle connesse procedure amministrative", approvato con Decreto A.U. n. 28742/13, secondo il quale la gestione economica dell'azienda viene programmata con un Bilancio di previsione formulato in base ai criteri dell'art. 2425 del C.C.;
- le modifiche alla normativa contabile apportate dal D.lgs n. 139/15 che, tra l'altro, ha abolito la "parte straordinaria" del Conto economico.

VISTE, altresì:

- le disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 118/11 in merito alla necessità di predisporre un "Piano delle attività" di durata triennale ed il relativo "Budget triennale", da approvare contestualmente al Bilancio preventivo annuale;
- l'art. 2 della L.R. n. 2/2021 che prevede, in caso di mancato rispetto dei termini per l'approvazione del Bilancio, l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 9, comma 1-quinquies, del D.Lgs. n. 113/2016, convertito dalla L. n. 160/2016 e ss.mm.ii.

RITENUTO opportuno, per quanto attiene al summenzionato Piano delle attività 2021 – 2023 ed al relativo Budget triennale, fare ogni e più ampio riferimento alla documentazione allegata al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale.

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317  
pec [protocollo@pec.arte.ge.it](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

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



PREMESSO che:

- il bilancio preventivo economico 2021 dell'ARTE di Genova è stato redatto sulla base dei dati forniti dai vari centri di responsabilità individuati nelle Strutture/Uffici aziendali;
- le previsioni sono state elaborate secondo un criterio prudenziale e saranno sottoposte a controlli periodici durante l'esercizio, in particolare quello previsto dalla D.G.R. n. 625/2015 in tema di redazione della "semestrale" di bilancio;
- che il bilancio in oggetto, redatto in conformità al vigente Regolamento di contabilità, prevede le risultanze di seguito riportate:

RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 25.763.919,55
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 21.818.110,39
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€ 3.945.809,16</b>
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 2.517.030,02
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0,00
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>€ 1.428.779,14</b>
IRAP - IRES	€ 1.389.000,00
<b>UTILE DI ESERCIZIO</b>	<b>€ 39.779,14</b>

PREMESSO, altresì, che:

- con Decreto A.U. n. 157 del 14 aprile 2021 l'azienda ha approvato il progetto di Bilancio preventivo economico per l'esercizio 2021 ed il progetto di Piano delle Attività 2021-2022-2023;
- in esito alla verifica effettuata presso il proprio domicilio a causa dell'emergenza sanitaria dovuta al "Covid-19", in data 16 aprile 2021 il Revisore Unico ha espresso parere favorevole all'approvazione del Bilancio preventivo e non si è opposto all'ulteriore corso del Piano delle attività.

CONSIDERATO che:

- il valore della produzione è previsto ammontare a complessivi euro 25.763.919,55 e comprende le seguenti voci:
  - ✓ i ricavi delle vendite dei cosiddetti "immobili merce" (voce A.1.1) per circa 12,552 milioni di euro da confrontarsi con la variazione delle rimanenze rappresentata al punto A.2 (- 16,267 milioni di euro circa). Come dettagliato nell'allegato n. 6, se le vendite dei box di Via Sertoli e quelle degli immobili realizzati nell' "ex Manifattura Tabacchi" a Sestri Ponente incidono positivamente sul reddito d'esercizio con ricavi netti, rispettivamente, di circa 26 mila euro e di circa 25 mila euro, per converso le alienazioni del patrimonio L.R. n. 22/10 determinano un componente negativo di reddito di oltre 3,766 milioni di euro;
  - ✓ i ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2) pari a circa 18,354 milioni di euro

che, con riferimento alle voci principali, sono così composti:

- canoni di locazione degli alloggi di ERP realizzati con il contributo dello Stato per 6,918 milioni di euro, che risultano in decremento di 82 mila euro rispetto al Preventivo 2020;
  - canoni di locazione degli alloggi di ERP realizzati senza il contributo dello Stato per 400 mila euro, che risultano in decremento di 50 mila euro rispetto al dato previsionale dell'esercizio precedente;
  - canoni dei locali per 1,870 milioni di euro, che risultano in decremento di circa 182 mila euro rispetto al 2020;
  - canoni degli alloggi in locazione permanente per 1,028 milioni di euro, che risultano in leggero decremento (- 15 mila euro) rispetto al dato previsionale dell'esercizio precedente;
  - canoni degli alloggi in locazione a termine derivanti dall'entrata in reddito di alloggi realizzati nel centro storico cittadino per 23 mila euro;
  - canoni degli alloggi di edilizia sovvenzionata realizzati con la L. 203/91 per 272 mila euro, pressoché allineati al dato dell'esercizio precedente;
  - affitti derivanti da unità immobiliari con contratto precario per 111 mila euro che risultano anch'essi pressoché allineati al dato dello scorso anno;
  - canoni di alloggi di libero mercato per 250 mila euro, che risultano in aumento di 48 mila euro rispetto al 2020;
  - corrispettivi derivanti dalla gestione degli alloggi di proprietà comunale in forza della L.R. 10/04 per 1,513 milioni di euro che, rispetto alle previsioni 2020, registrano un decremento di circa 199 mila euro circa dovuto alla diminuzione del numero di vani convenzionali gestiti per conto del Comune di Genova a seguito della demolizione delle "dighe" del quartiere Begato;
  - corrispettivi derivanti dalla gestione dei servizi a rimborso (art. 14 della L.R. n. 10/04) pari a 455 mila euro che registrano una diminuzione di 45 mila euro rispetto alle previsioni formulate per il trascorso esercizio;
  - recupero delle spese di attuazione dei Piani vendite per complessivi 67 mila euro circa: di tale importo, 28 mila euro riguardano le alienazioni effettuate ai sensi della L. 80/2014 mentre 39 mila euro circa riguardano, invece, le vendite dei cosiddetti "immobili di pregio" (con un decremento complessivo di 582 mila euro circa rispetto al 2020 dovuto, in parte, ai minori introiti da vendite L. 80/2014 ed, in parte, al fatto che la previsione 2020 era sovrastimata);
  - recupero dei servizi e delle spese condominiali a carico degli utenti che, considerando cumulativamente tutti i relativi conti, risulta ammontare alla cifra di oltre 5,270 milioni di euro, con incremento di circa 253 mila euro rispetto al passato esercizio.
- ✓ i ricavi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto proprio (voce A.1.3) per euro 543 mila circa, dettagliati nell'allegato n. 7 al bilancio e nelle relazioni delle competenti Strutture, che risultano in diminuzione di circa 518 mila euro rispetto al 2020;

- ✓ i ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto terzi (voce A.3) per complessivi 845 mila euro circa, dettagliati nell'allegato n. 7 al bilancio e nelle relazioni delle competenti Strutture, che registrano un decremento di circa 273 mila euro rispetto allo scorso anno;
  - ✓ le plusvalenze sulle vendite di immobili patrimoniali di ERP per 838 mila euro (accantonate, unitamente al fondo ERP, alla categoria B.14.1), che risultano in diminuzione di circa 429 mila euro rispetto al dato previsionale 2020 e per le quali si rimanda alla relazione della competente Area;
  - ✓ le plusvalenze sulle vendite di immobili patrimoniali di libero mercato (categoria A.5.2) per 608 mila euro, che risultano in diminuzione di 1,092 milioni di euro rispetto al dato del 2020 a causa, essenzialmente, delle minori entrate attese dalle alienazioni delle aree e degli immobili acquisiti dalla ASL 3 nel lontano 2006 (si vedano, anche in questo caso, la relazione e l'allegato n. 6 al bilancio);
  - ✓ gli altri ricavi e proventi diversi per 8,285 milioni di euro circa (voce A.5.3), che registrano un incremento di circa 1,893 milioni di euro rispetto al dato previsionale 2020 e comprendono, oltre alle poste "ordinarie", anche il contributo di 4,5 milioni di euro stanziato dall'Amministrazione regionale ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 18/15 nonché le poste di natura "straordinaria" di seguito elencate, non presenti nel Preventivo 2020 nel quale, invece, era presente unicamente la posta attiva di 1,177 milioni di euro derivante dalla cancellazione di un debito nei confronti della "Gestione speciale":
    - euro 951 mila derivanti dal recupero di oneri manutentivi sostenuti negli scorsi esercizi e portati a carico di alcune erogazioni di fondi di edilizia sovvenzionata effettuate negli scorsi esercizi per una serie di interventi mai pervenuti alla fase realizzativa;
    - euro 1,4 milioni derivanti dalla possibilità di recuperare, a seguito della sottoscrizione dell'accordo transattivo col Comune di Genova riguardante le gestioni 2015-2017, la svalutazione prudenziale effettuata nel 2017 di parte dei crediti vantati da ARTE nei confronti della Civica amministrazione;
    - euro 264 mila relativi all'introito che deriverà all'azienda dal "conto termico" dell'intervento di efficientamento energetico di Via Martiri del Turchino (quantificato prudenzialmente nel 90% dell'ammontare massimo ottenibile);
    - euro 500 mila derivanti dall'applicazione del summenzionato accordo transattivo sottoscritto col Comune di Genova in base al quale l'azienda, tra l'altro, ha assunto "in proprio" la gestione dei servizi comunali negli anni oggetto di transazione: dal punto di vista contabile, ARTE dovrà registrare sul proprio bilancio i costi anticipati per fornire tali servizi (normalmente rappresentati come crediti nei confronti del Comune), nonché i ricavi derivanti dal loro recupero a carico degli assegnatari (normalmente rappresentati come debiti), con una differenza a favore delle poste di ricavo che ammonta, appunto, a 500 mila euro;
- i "costi della produzione", complessivamente previsti nell'importo di euro 21.818.110,39

comprendono le seguenti voci principali:

- ✓ i “costi per servizi generali” (voce B.7.1) che, registrando una diminuzione di circa 73 mila euro rispetto al Preventivo 2020, ammontano ad 1,276 milioni di euro circa e riguardano, per citare solo le poste di importo superiore ai 150 mila euro, i compensi dell’Amministratore (euro 168 mila), le spese per l’amministrazione e la manutenzione degli uffici (pari ad euro 304 mila circa, considerando cumulativamente tutti i relativi conti) e le spese per i buoni pasto (190 mila euro);
- ✓ i “costi per i servizi della gestione immobiliare” (voce B.7.2) che, ammontando a 10,231 milioni di euro circa, risultano in diminuzione di circa 307 mila euro rispetto al dato previsionale 2020. Si citano di seguito solo le voci di importo superiore ai 150 mila euro, che sono:
  - l’assicurazione degli stabili (euro 342 mila), in incremento di 42 mila euro rispetto al dato dello scorso anno;
  - le spese condominiali (1,449 milioni di euro), che registrano un incremento di 199 mila euro rispetto al 2020;
  - le spese per l’anticipazione dei servizi degli alloggi in autogestione, divise in due diversi conti per distinguere le anticipazioni dovute a morosità degli assegnatari da quelle derivanti dal pagamento di alcune utenze per conto delle cosiddette “autogestioni”, pari a complessivi 1,251 milioni di euro, che registrano un incremento di 151 mila euro rispetto al dato del 2020;
  - la voce relativa alle spese di manutenzione del patrimonio di ERP in condominio (350 mila euro circa), che registra un decremento di circa 96 mila euro rispetto al dato previsionale dello scorso esercizio;
  - le spese di manutenzione del patrimonio di ERP amministrato direttamente dall’azienda relative al contratto di Global service, quantificate in circa 584 mila euro per la cosiddetta “quota fissa” ed in circa 570 mila euro per la cosiddetta “quota variabile”, spese pressoché allineate al dato dello scorso anno;
  - le spese per la manutenzione dei cosiddetti “servizi non residenziali” (226 mila euro circa), che registrano un decremento di 123 mila euro circa rispetto al 2020, il cui dettaglio è riportato nell’allegato n. 8 al Bilancio;
  - le spese per la manutenzione degli alloggi in locazione permanente “extra quota C” (357 mila euro circa), che registrano un incremento di circa 112 mila euro dovuto, in larga misura, agli interventi che si prevede di effettuare avvalendosi del cosiddetto “bonus facciate al 90%” (L. 160/2019) ed, in particolare, alla parte di costi non incentivabili (10% dei lavori realizzati oltre all’IVA prorata indetraibile sull’intero imponibile lavori) (si veda il dettaglio degli interventi riportato nell’allegato n. 8);
  - le spese per la manutenzione degli alloggi di libero mercato “extra quota C” (310 mila euro circa), che registrano un decremento di circa 230 mila euro rispetto al trascorso esercizio dovuto, in larga misura, al fatto che sono pervenuti alla fase finale alcuni grossi interventi condominiali (si veda, anche in questo caso,

- l'allegato n. 8);
- le spese per i servizi a rimborso degli alloggi di ERP che - considerando cumulativamente le voci riguardanti l'acqua potabile, l'illuminazione delle scale, la pulizia delle parti comuni, i servizi e le forniture, il riscaldamento e gli ascensori – sono previste ammontare a 3,365 milioni di euro circa, con un decremento di 324 mila euro circa rispetto al 2020 dovuto, almeno in gran parte, alla previsione di contenere i consumi di acqua a seguito dell'effettuazione di alcuni interventi mirati all'eliminazione delle perdite dagli impianti di adduzione, alla previsione di contenere i consumi di energia elettrica a seguito dell'installazione di led nei punti luce condominiali ed, infine, alla previsione di contenere le spese di riscaldamento a seguito dell'affidamento in concessione della "gestione calore" in esito ad apposite procedure di Partenariato Pubblico Privato (ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs n. 50/2016), le quali hanno comportato importanti interventi di riqualificazione degli impianti;
  - le spese per le utenze a rimborso degli alloggi in locazione permanente, pari a 163 mila euro, con un'economia di 7 mila euro rispetto al dato previsionale 2020;
  - ✓ i "costi per servizi dell'attività tecnica" (voce B.7.3), ammontanti ad euro 251 mila circa con un incremento di circa 31 mila euro rispetto al dato previsionale 2020;
  - ✓ i "costi del personale" (voce B.9), complessivamente previsti in circa 5,748 milioni di euro (dettagliati nell'allegato n. 10 al bilancio), che registrano un decremento di 286 mila euro circa;
  - ✓ gli "ammortamenti e svalutazioni" (voce B.10) comprendenti l'ammortamento finanziario delle proprietà in diritto di superficie (euro 914 mila) nonché l'ammortamento dei beni materiali ed immateriali (euro 58 mila circa), per un totale complessivo di categoria di euro 972 mila circa;
  - ✓ gli "accantonamenti per rischi" (voce B.12) che comprendono l'accantonamento al fondo svalutazione crediti verso locatari, quantificato nell'importo di 150 mila euro, e l'accantonamento al fondo svalutazione crediti verso gli assegnatari di ERP, pari a 350 mila euro, che l'azienda ha determinato prudenzialmente di effettuare in aggiunta all'accantonamento al Fondo ERP, con una riduzione di 100 mila euro rispetto al dato previsionale 2020;
  - ✓ gli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (categoria B.14.1), quantificati in 1,419 milioni di euro circa, che riguardano per circa 581 mila euro l'accantonamento al Fondo ERP (si vedano l'allegato n. 4 al bilancio e la relazione della competente Struttura per le modalità di determinazione) e per 838 mila euro l'accantonamento delle plusvalenze delle vendite di ERP di cui alla categoria A.5.1 (comprese quelle derivanti dai cosiddetti "immobili di pregio") allo scopo di sottrarle all'equilibrio reddituale in quanto destinate interamente al reinvestimento in interventi di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi della vigente normativa regionale;
  - ✓ gli "altri oneri diversi di gestione" (categoria B.14.2), quantificati in circa 1,418 milioni di euro, con un decremento di circa 137 mila euro rispetto allo scorso anno

dovuto, almeno in parte, alla diminuzione della voce delle “altre imposte e tasse” (- 58 mila euro), alla diminuzione delle minusvalenze attese dalle vendite degli alloggi realizzati col contributo dello Stato (- 44 mila euro circa) ed alla diminuzione delle uscite per le vertenze legali (- 69 mila euro).

EVIDENZIATO, pertanto, che la differenza tra valore e costi della produzione (Risultato operativo) è prevista ammontare a 3.945.809,16 euro.

CONSIDERATO, altresì, che:

- i “proventi finanziari” (euro 16 mila circa), risultano in diminuzione di circa 8 mila euro rispetto al dato del 2020;
- gli “oneri finanziari”, previsti in complessivi 2,533 milioni di euro circa con una diminuzione di circa 1,215 milioni di euro rispetto al Preventivo 2020, comprendono, per citare solo le voci principali:
  - ✓ i costi relativi agli interessi dei mutui contratti per il patrimonio L.R. n. 22/10 che sono previsti ammontare a 2,287 milioni di euro circa, come illustrato nella relazione della competente Struttura e nel prospetto allegato n. 3 al bilancio, configurando un'economia di circa 1,113 milioni di euro rispetto al Preventivo 2020 a causa, oltretutto degli introiti conseguiti nello scorso esercizio, anche del previsto abbassamento dello spread sul tasso di interesse dal 3,25% al 2,25%;
  - ✓ i costi relativi agli interessi sui mutui contratti per far fronte all'attività ordinaria dell'azienda, previsti in complessivi 156 mila euro circa (con una diminuzione di circa 42 mila euro rispetto al Preventivo dello scorso esercizio), per i quali si rimanda, anche in questo caso, all'allegato n. 3 ed alla relazione della competente Struttura.
- pertanto, il risultato prima delle imposte ammonta ad un utile di 1,428 milioni di euro circa e, considerando i costi che si prevede di sostenere per le imposte (1,389 milioni di euro), il risultato d'esercizio dopo le imposte è previsto ammontare ad un utile di 39 mila euro circa.

PRESO ATTO che il raffronto con il Conto consuntivo 2019 determina i risultati di seguito riportati:

	Preventivo 2021	Consuntivo 2019	Differenze
<b>A TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>25.763.919,55</b>	<b>28.819.199,37</b>	<b>- 3.055.279,82</b>
1.1 RICAVI DELLA VENDITE	12.552.200,00	357.000,00	+ 12.195.200,00
1.2 RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.354.660,00	18.129.867,44	+ 224.792,56
1.3 RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	543.141,17	618.541,22	- 75.400,05
1.4 RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	4.800,00	20.660,00	- 15.860,00
2 VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINIITI	-16.267.249,68	-265.596,76	- 16.001.652,92
3 VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	845.118,06	498.566,67	+ 346.551,39
5.1 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	838.000,00	386.277,05	+ 451.722,95
5.2 ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	608.000,00	663.636,72	- 55.636,72
5.3 ALTRI RICAVI E PROVENTI	8.285.250,00	8.410.247,03	- 124.997,03
<b>B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>21.818.110,39</b>	<b>23.483.788,90</b>	<b>- 1.665.678,51</b>
6 PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
7.1 PER SERVIZI GENERALI	1.276.750,00	1.237.704,32	+ 39.045,68
7.2 PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	10.231.770,39	11.223.436,35	- 991.665,96
7.3 PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	251.000,00	280.252,20	- 29.252,20
8 PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0,00	0,00	+ 0,00
9 PER IL PERSONALE	5.748.125,00	5.833.140,02	- 85.015,02
10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	972.550,00	954.035,93	+ 18.514,07
11 VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI	500.000,00	600.000,00	- 100.000,00
14.1 ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	1.419.765,00	1.002.925,31	+ 416.839,69
14.2 ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.418.150,00	2.352.294,77	- 934.144,77
<b>A - B DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>3.945.809,16</b>	<b>5.335.410,47</b>	<b>- 1.389.601,31</b>
<b>C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	<b>-2.517.030,02</b>	<b>-3.882.192,82</b>	<b>+ 1.365.162,80</b>
<b>D RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>+ 0,00</b>
<b>A-B+C+D RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>1.428.779,14</b>	<b>1.453.217,65</b>	<b>- 24.438,51</b>
<b>IRAP - IRES</b>	<b>1.389.000,00</b>	<b>1.417.136,48</b>	<b>- 28.136,48</b>
<b>UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO</b>	<b>39.779,14</b>	<b>36.081,17</b>	<b>+ 3.697,97</b>

CONSIDERATO che da tale raffronto emerge che:

- il valore della produzione dovrebbe diminuire di circa 3,055 milioni di euro (pari a 10 punti percentuali circa) a causa del consistente aumento delle minusvalenze attese per il 2021 dalle vendite degli immobili merce (+ 3,806 milioni di euro circa, pari alla somma algebrica delle differenze delle categorie A.1.1 e A.2), derivanti dal patrimonio L.R. n. 22/10; tale consistente variazione negativa risulta compensata, ma solo parzialmente, dalle dinamiche previste in alcune delle altre categorie che, nel complesso, sono:
  - ✓ l'incremento dei ricavi della gestione immobiliare (cat. 1.2) di circa 224 mila euro (+ 1% circa);
  - ✓ il decremento dei ricavi derivanti dagli interventi tecnici eseguiti per conto proprio

- ✓ (categoria A.1.3) di circa 75 mila euro (- 12% circa);
  - ✓ l'incremento dei ricavi derivanti dagli interventi tecnici eseguiti per conto terzi (categoria A.3) di circa 346 mila euro (+ 69% circa);
  - ✓ l'incremento delle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di ERP (categoria A.5.1) di 451 mila euro circa (+ 116% circa) ascrivibile, essenzialmente, alla prevista operatività del Piano vendita degli immobili cosiddetti "di pregio";
  - ✓ il decremento delle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di libero mercato (categoria A.5.2) di 55 mila di euro circa (- 8% circa);
  - ✓ il decremento degli altri ricavi e proventi (categoria A.5.3) di circa 124 mila euro (- 1% circa);
- i costi della produzione dovrebbero diminuire di circa 1,665 milioni di euro (- 7 punti percentuali circa) a causa, essenzialmente, delle seguenti principali dinamiche:
- ✓ l'incremento delle spese per i servizi generali (categoria B.7.1) di 39 mila euro circa (+ 3% circa);
  - ✓ il decremento delle spese per la gestione immobiliare (categoria B.7.2) di 991 mila euro circa (pari all'8% circa);
  - ✓ il decremento dei servizi dell'attività tecnica (B.7.3) di 29 mila euro circa (- 10% circa);
  - ✓ il decremento previsto alla categoria B.9 riguardante le spese di personale di circa 85 mila euro (- 1% circa);
  - ✓ il decremento previsto alla categoria dell'accantonamento per rischi (B.12) di 100 mila euro (- 16% circa);
  - ✓ l'incremento degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (categoria B.14.1) di circa 416 mila euro (+ 41% circa), da mettere in relazione, essenzialmente, alla già citata operatività del Piano vendita degli immobili "di pregio";
  - ✓ il decremento degli oneri diversi di gestione (categoria B.14.2) di 934 mila euro circa (- 39% circa) da mettere in relazione, almeno in larga misura, alla circostanza per la quale il bilancio 2019 ha dovuto registrare le minusvalenze derivanti dall'alienazione degli immobili di ERP (pari a circa 322 mila euro) e quelle derivanti dalla vendita dell'immobile di Piazza Raggi (pari a circa 477 mila euro);
- di conseguenza, il risultato operativo diminuirà di circa 1,389 milioni di euro, pari ad un decremento percentuale del 26% circa;
- nonostante le dinamiche sopra descritte, a causa del consistente miglioramento del saldo negativo della gestione finanziaria, quantificabile in circa 1,365 milioni di euro circa (+ 35% circa), l'utile prima delle imposte registrerà un decremento di soli 24 mila euro circa (- 1% circa);
- il peso dell'imposizione fiscale è previsto in leggera diminuzione rispetto a quello del 2019 (- 28 mila euro circa) e, pertanto, il risultato d'esercizio registrerà, presumibilmente, un incremento di circa 3 mila euro.

**CONSIDERATO**, inoltre, che con riferimento all'allegato A al presente provvedimento relativo al patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10, è opportuno evidenziare che:

1. come già anticipato, nell'esercizio in esame si ipotizza di procedere all'alienazione di una parte degli immobili in questione ad un prezzo complessivo di 12,335 milioni di euro, con una previsione di minusvalenze di circa 3,766 milioni di euro;
2. i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono previsti in 80 mila euro;
3. i costi di gestione e quelli relativi alle consulenze amministrative e legali sono quantificati in complessivi 174 mila euro. Peraltro, è necessario considerare che le spese di manutenzione, che in passato risultavano coperte dall'apposito fondo accantonato in sede di Consuntivo 2013, dall'esercizio esame pesano sul conto economico a causa dell'esaurirsi del fondo in questione;
4. secondo quanto già riferito trattando della relativa categoria e come più diffusamente descritto sia nell'allegato n. 3 che nella relazione della competente Struttura, gli oneri finanziari si prevede ammontino a complessivi 2,287 milioni di euro circa;
5. il saldo tra ricavi e costi della produzione è atteso negativo per circa 3,860 milioni di euro, cosicché è possibile affermare che la gestione degli immobili in questione dovrebbe diminuire il risultato operativo di tale importo; considerando, poi, anche il peso degli oneri finanziari, si prevede che la gestione complessiva del compendio L.R. n. 22/10 peggiori il risultato d'esercizio di circa 6,148 milioni di euro;
6. avendo sempre a riferimento l'allegato A è, dunque, possibile affermare che, al netto delle poste relative al patrimonio in questione, il risultato operativo previsionale ammonta a circa 7,806 milioni di euro ed il risultato d'esercizio previsionale ammonta ad un utile di circa 6,187 milioni di euro.

VISTE le seguenti disposizioni normative già menzionate nelle premesse:

- gli artt. 12 e 16 della L.R. 9/98;
- l'art. 13 della L.R. 10/08;
- l'art. 3 del "Regolamento interno di contabilità e delle connesse procedure amministrative", approvato con Decreto A.U. n. 28742/13;
- le modifiche alla normativa contabile apportate dal D.Lgs n. 139/15;
- le disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 118/11 relative al "Piano di attività" di durata triennale;
- l'art. 2 della L.R. n. 2/2021.

DATO ATTO che il bilancio preventivo per l'esercizio 2021 è stato redatto secondo la normativa vigente e nel rispetto dei più generali principi fissati dal Codice Civile.

RICHIAMATI i seguenti allegati previsti dal vigente Regolamento di Contabilità:

A. Situazione contabile delle poste di bilancio riguardanti il patrimonio acquisito ai sensi

della L.R. n. 22/10;

1. Conto Economico;
2. Relazione Illustrativa;
3. Mutui In Ammortamento;
4. Fondo per gli Interventi ERP;
5. Gestione immobili comunali di ERP ai sensi della L.R. n. 10/2004;
6. Vendite di immobili di proprietà dell'azienda;
7. Prospetto Attività Tecnica: Ricavi da compensi tecnici;
8. Prospetto Attività Tecnica: Costi relativi agli interventi;
9. Prospetto Attività Tecnica: Piano degli investimenti;
10. Costi del Personale;

RICHIAMATI, inoltre, i seguenti ulteriori allegati costituenti il "Piano delle attività 2021-2022-2023":

11. Relazione sul Piano delle attività;
12. Budget triennale;
13. Mutui In Ammortamento;
14. Fondo per gli Interventi ERP;
15. Gestione immobili comunali di ERP ai sensi della L.R. n. 10/2004;
16. Vendite immobili di proprietà dell'azienda;
17. Prospetto Attività Tecnica: 1) Piano degli investimenti tecnici; 2) Costi relativi agli interventi tecnici; 3) Ricavi da compensi tecnici;
18. Parere del Revisore Unico (riguardante sia il Piano che il Preventivo).

Su proposta della Struttura Amministrazione e Gestione,

## DECRETA

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317  
pec [protocollo@pec.arte.ge.it](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

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



1. Di approvare il Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2021 e relativi allegati previsti dal vigente Regolamento di contabilità, come richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante del presente decreto.
2. Di dare atto che le risultanze complessive di detto bilancio sono sintetizzabili nel risultato operativo previsionale di euro 3.945.809,16 e nell'utile d'esercizio previsionale di euro 39.779,14 al netto delle imposte.
3. Di dare atto, altresì, che - al netto delle poste relative al patrimonio L.R. n. 22/10 dettagliatamente riportate nell'allegato A - il risultato operativo previsionale ammonta a circa 7,806 milioni di euro ed il risultato d'esercizio previsionale ammonta ad un utile di circa 6,187 milioni di euro.

D E C R E T A, altresì

4. Di approvare il "Piano delle attività 2021-2022-2023" e relativi allegati, come richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante del presente decreto.

V.to: Il Responsabile dell'Ufficio Programmazione Economica  
per il controllo di regolarità contabile  
Dott. Andrea Mancini

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317  
pec [protocollo@pec.arte.ge.it](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

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

