



Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 416-2022 - Seduta N° 3736 - del 13/05/2022 - Numero d'Ordine 1

Prot/2022/345630

Oggetto Decreto n. 146 del 08 aprile 2022 dell'Amministratore Unico dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia (A.R.T.E.) della Provincia di Genova, concernente il Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2022. Determinazioni conseguenti.

Struttura Proponente Settore Bilancio economico-patrimoniale e controlli

Tipo Atto Deliberazione

Certificazione delle risultanze dell'esame dell'Atto

Presidente ALESSANDRO PIANA - Vicepresidente, partecipanti alla seduta:

Componenti della Giunta		Presenti	Assenti
Giovanni TOTI	Presidente della Giunta Regionale		X
Alessandro PIANA	Vicepresidente della Giunta Regionale	X	
Andrea BENVEDUTI	Assessore	X	
Giovanni BERRINO	Assessore	X	
Ilaria CAVO	Assessore	X	
Simona FERRO	Assessore		X
Giacomo Raul GIAMPEDRONE	Assessore		X
Marco SCAJOLA	Assessore	X	
		5	3

Relatore alla Giunta PIANA Alessandro, SCAJOLA Marco

Con l'assistenza del Segretario Generale Avv. Pietro Paolo Giampellegrini e del Segretario di Giunta Dott.sa Roberta Rossi

La Giunta Regionale

All'unanimità ha approvato il provvedimento

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett. A punto 3 sub a)

Elementi di corredo all'Atto:

LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge regionale 12 marzo 1998, n. 9 ad oggetto “Nuovo ordinamento degli Enti operanti nel settore dell’edilizia pubblica e riordino delle attività di servizio all’edilizia residenziale ed ai lavori pubblici”;

VISTO l’art. 13, comma 3, della l.r. 28/04/2008, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni recante disposizioni inerenti i documenti contabili ed i relativi controlli di enti regionali;

VISTO il D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42” e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la DGR 117 del 19 febbraio 2021 ad oggetto “Disposizioni per l’armonizzazione dei criteri di contabilità agli Enti del settore regionale allargato e Enti strumentali rientranti nel gruppo di consolidamento”;

VISTA la legge regionale 24 febbraio 2021, n. 1 che all’articolo 2 prevede, per gli enti strumentali controllati dalla Regione rientranti nel “gruppo amministrazione pubblica” ai sensi del D.Lgs 118/11 e ss.ii.mm., l’applicazione delle sanzioni di cui all’art. 9, c. 1- quinquies, del D.Lgs. 113/16 convertito dalla legge 160/16 e ss.mm.ii., in caso di mancato rispetto dei termini per l’approvazione dei bilanci di previsione e dei bilanci di esercizio

VISTA la DGR n. 1206 del 23/12/2021 ad oggetto “D.Lgs. 23/06/2011, n.118 e ss.mm.ii. - Principio contabile applicato concernente il bilancio consolidato (Allegato 4/4). Approvazione del Gruppo Amministrazione Pubblica Regione Liguria e dei soggetti compresi nel bilancio consolidato per l’esercizio 2022”, con la quale, in attuazione del Principio contabile applicato concernente il bilancio consolidato - allegato n. 4/4 del D.lgs. n. 118/2011 e ss. mm. ii., è stato approvato il Gruppo Amministrazione Pubblica Regione Liguria e l’elenco dei soggetti compresi nel bilancio consolidato per l’esercizio 2022, tra cui è ricompresa l’Azienda Regionale Territoriale per l’Edilizia della Provincia di Genova;

Viste le note di Regione Liguria prot n. PG/2022/120514 del 10/02/2022 e PG/2022/269009 del 07/04/2022 di sollecito ad ARTE Genova alla presentazione Bilancio economico di previsione per il triennio 2022-2024;

PREMESSO che, in data 08/04/2022, è pervenuto il decreto n. 146 del 08/04/2022 dell’Amministratore Unico dell’Azienda Regionale Territoriale per l’Edilizia della Provincia di Genova, concernente il Bilancio economico di previsione per l’esercizio 2022 ed il Piano delle attività 2022-2024 con il relativo budget triennale;

ATTESO che il bilancio economico di previsione per l’esercizio 2022 dell’Arte di Genova presenta, in sintesi, le seguenti previsioni:

	Preventivo 2022	Preventivo 2021	variazioni
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
ricavi delle vendite	3.651.000,00	12.552.200,00	- 8.901.200,00
ricavi della gestione immobiliare	19.300.038,15	18.354.660,00	945.378,15
ricavi derivanti da interventi capitalizzati	2.045.431,42	543.141,17	1.502.290,25
ricavi delle prestazioni per conto terzi	-	4.800,00	- 4.800,00
variazioni delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	4.713.156,98	16.267.249,68	11.554.092,70
variazione dei lavori in corso su ordinazione (per conto di terzi)	513.590,55	845.118,06	- 331.527,51
altri ricavi da plusvalenze di immobili patrimoniali di ERP	4.548.000,00	838.000,00	3.710.000,00

altri ricavi da plusvalenze di immobili patrimoniali di libero mercato	717.709,08	608.000,00	109.709,08
altri ricavi e proventi diversi	5.090.300,00	8.285.250,00	- 3.194.950,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	31.152.912,22	25.763.919,55	5.388.992,67
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-
per servizi generali	1.275.618,32	1.276.750,00	- 1.131,68
per servizi della gestione immobiliare	11.130.292,36	10.231.770,39	898.521,97
per servizi dell'attività tecnica	304.700,00	251.000,00	53.700,00
per godimento beni di terzi	-	-	-
costi per il personale	5.760.650,00	5.748.125,00	12.525,00
ammortamenti e svalutazioni	972.600,00	972.550,00	50,00
accantonamento per rischi	1.000.000,00	500.000,00	500.000,00
oneri diversi derivanti dall'accantonamento di fondi ERP	5.052.545,72	1.419.765,00	3.632.780,72
altri oneri diversi di gestione	2.353.382,83	1.418.150,00	935.232,83
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	27.849.789,23	21.818.110,39	6.031.678,84
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	3.303.122,98	3.945.809,16	- 642.686,18
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
altri proventi finanziari	19.600,00	16.170,00	3.430,00
interessi ed altri oneri finanziari	1.853.530,73	2.533.200,02	- 679.669,29
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	1.833.930,73	2.517.030,02	683.099,29
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.469.192,25	1.428.779,14	40.413,11
IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO			
Ires	1.089.000,00	1.096.000,00	- 7.000,00
Irap	234.400,00	293.000,00	- 58.600,00
TOTALE	1.323.400,00	1.389.000,00	-65.600,00
UTILE DELL'ESERCIZIO	145.792,25	39.779,14	106.013,11

PRESO ATTO che la situazione contabile delle poste del bilancio preventivo 2022 riguardanti il **patrimonio acquisito ai sensi della l.r. n. 22/2010** e succ.mm.ii. è la seguente:

	Preventivo 2022	Preventivo 2021	differenza
RICAVI			
vendita immobili patrimonio l.r. n. 22/2010	3.365.000,00	12.335.000,00	8.970.000,00
rimanenze patrimonio l.r. n. 22/2010	4.488.240,58	16.101.875,68	11.613.635,10

totale	- 1.123.240,58	- 3.766.875,68	- 2.643.635,10
entrate diverse patrimonio l.r. n. 22/2010	53.802,43	80.000,00	26.197,57
TOTALE	- 1.069.438,15	- 3.686.875,68	- 2.617.437,53
COSTI			
consulenze e spese legali patrimonio l.r. n. 22/2010	41.400,00	50.000,00	8.600,00
costi di gestione e di amministrazione patrimonio l.r. n. 22/2010	26.800,00	40.000,00	13.200,00
Spese di manutenzione patrimonio l.r.n.22/2010 (quota fissa Global Service)	14.530,00	9.000,00	5.530,00
Spese di manutenzione patrimonio l.r.n.22/2010 (quota variabile Global Service)	6.700,00	11.000,00	4.300,00
Spese di manutenzione patrimonio l.r.n.22/2010 (accordo quadro)	-	29.500,00	29.500,00
IMU patrimonio l.r. n. 22/2010	70.200,00	64.000,00	6.200,00
TOTALE	- 159.630,00	- 203.500,00	- 43.870,00
DIFFERENZA	- 1.229.068,15	- 3.890.375,68	- 2.661.307,53
ONERI FINANZIARI			
quota interessi su mutuo acquisto patrimonio l.r. n. 22/2010	1.634.222,00	2.287.224,00	653.002,00
spese bancarie mutui l.r. n. 22/2010	-	-	-
TOTALE	- 1.634.222,00	- 2.287.224,00	- 653.002,00
DIFFERENZA COMPLESSIVA	- 2.863.290,15	- 6.177.599,68	- 3.314.309,53

Relativamente a tali poste, l'Amministratore Unico di ARTE evidenzia che:

- nell'esercizio in esame si ipotizza di procedere all'alienazione di una parte degli immobili in questione ad un prezzo complessivo di 3,365 milioni di euro con una previsione di minusvalenza di circa 1,123 milioni di euro;
- i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono previsti in circa 53 mila euro;
- i costi di gestione e quelli relativi alle consulenze amministrative e legali sono quantificati in complessivi 159 mila euro circa. Peraltro, ritiene necessario considerare che le spese di manutenzione, pari a complessivi 21 mila euro circa, che in passato risultavano coperte dall'apposito fondo accantonato in sede di Consuntivo 2013, attualmente pesano sul conto economico a causa dell'esaurirsi del Fondo stesso;
- gli oneri finanziari sono previsti in complessivi 1,634 milioni di euro circa;
- il saldo tra ricavi e costi della produzione è atteso negativo per circa 1,229 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. 22/2010 peggiori il risultato d'esercizio di circa 2,863 milioni di euro;
- è possibile affermare che, al netto delle poste relative al patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10, il risultato operativo previsionale ammonta a circa 4,532 milioni di euro ed il risultato d'esercizio previsionale ammonta ad un utile di circa 3,009 milioni di euro;

CONSIDERATO che il bilancio di previsione 2022 comprende le seguenti voci:

VALORE DELLA PRODUZIONE (31.152.912,22 euro)

- ricavi delle vendite dei cosiddetti "immobili merce" euro 3.651.000,00 di cui:

- euro 3.365.000,00 per la vendita di immobili patrimonio l.r. n. 22/2010;
- euro 153.000,00 per la vendita “ex Manifattura Tabacchi”;
- euro 133.000,00 per alienazioni box Via Sertoli;

Tali ricavi, come evidenziato dall'Amministratore Unico, al netto della variazione delle rimanenze (complessivamente di -4,713 milioni di euro circa), determinano un componente negativo di reddito di circa 1,062 milioni di euro e, mentre 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 51 mila euro e di circa 9 mila euro, per converso le alienazioni del Patrimonio L.R. n. 22/10 producono un onere di oltre 1,123 milioni di euro;

- ricavi della gestione immobiliare: euro 19.300.038,15 tra i quali si evidenziano:
 - euro 53.802,43 per entrate diverse patrimonio l.r. n. 22/2010;
 - euro 7.125.000,00 per canoni di locazione degli alloggi ERP realizzati con il contributo dello Stato, che risultano in incremento di 207 mila euro rispetto al Preventivo 2021;
 - euro 419.000,00 per canoni di locazione degli alloggi ERP realizzati senza il contributo dello Stato, che risultano in incremento di 19 mila euro rispetto al dato previsionale dell'esercizio precedente;
 - euro 1.813.000,00 per canoni dei locali, che risultano in decremento di 57 mila euro rispetto al 2021;
 - euro 1.057.000,00 per canoni degli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente, che risultano in aumento (+29 mila euro) rispetto al dato previsionale dell'esercizio precedente;
 - euro 272.000,00 per canoni alloggi Legge 203/91;
 - euro 271.000,00 per canoni alloggi edilizia residenziale (libero mercato);
 - euro 1.518.955,72 per corrispettivi derivanti dalla gestione di alloggi di proprietà comunale in forza della legge 10/04 che, rispetto alle previsioni 2021 registrano un incremento di circa 5 mila euro circa dovuto all'avvio della gestione degli immobili di Sestri Levante;
 - euro 721.800,00 per recupero spese attuazione dei Piani di vendita, con un incremento complessivo di 654 mila euro circa rispetto al 2021;
 - euro 5.541.900,00 complessivi per recupero servizi e spese condominiali a carico degli utenti con un incremento di circa 271 mila euro rispetto al dato previsionale del precedente esercizio;
- ricavi derivanti da interventi capitalizzati per attività tecnica eseguita per conto proprio: euro 2.045.431,42 che risultano in aumento di circa 1,502 milioni di euro rispetto al 2021. Tali ricavi comprendono al conto “Compensi per servizi tecnici a terzi” anche l'importo di circa euro 661 mila relativo alla realizzazione di interventi su stabili di proprietà del Comune di Genova avvalendosi del Superbonus al 110% ;
- variazioni delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti: -4.713.156,98 di cui
 - euro -4.488.240,58 Patrimonio l.r. 22/2010;
 - euro -143.527,40 Manifattura Tabacchi;
 - euro -81.389,00 Autorimesse Via Sertoli
- variazione dei lavori in corso su ordinazione (per conto terzi): euro 513.590,55 che registrano un decremento di circa 331 mila euro rispetto allo scorso anno;
- altri ricavi da plusvalenze di immobili patrimoniali ERP: euro 4.548.000,00 tra le cui voci principali:
 - euro 2.571.000,00 per alienazioni stabili proprietà con contributo L.R. 10/2004 e L. 80/2014;
 - euro 1.617.000,00 per alienazione stabili di ERP con caratteristiche di “pregio”.

L'Azienda evidenzia che tali ricavi per euro 4.548.000,00 (che risultano in aumento di 3,710 milioni di euro rispetto al dato previsionale 2021) vengono accantonati, unitamente al Fondo ERP, alla voce “oneri diversi derivanti dall'accantonamento di fondi ERP”;
- altri ricavi da plusvalenze di immobili patrimoniali di libero mercato: euro 717.709,08 che risultano in aumento di circa 109 mila euro rispetto al dato del 2021 grazie, essenzialmente, alle maggiori entrate attese dalle alienazioni delle aree (+75 mila euro) e degli immobili acquisiti dalla ASL 3 (+34 mila euro circa);
- altri ricavi e proventi diversi: euro 5.090.300,00 che registrano un decremento di circa 3,194 milioni di euro rispetto al dato previsionale 2021 e comprendono, oltre alle poste ordinarie, il contributo regionale ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 18/15 di euro 4.500.000,00. Il decremento è dovuto, secondo l'Amministratore Unico, essenzialmente al fatto che il Preventivo 2021 comprendeva alcune poste di natura “straordinaria” non presenti nell'attuale bilancio come quelle derivanti dalla sottoscrizione dell'accordo transattivo con Comune di Genova riguardante le gestioni 2015-2017.

COSTI DELLA PRODUZIONE (27.849.789,23 euro)

- per servizi generali: euro 1.275.618,32 che risultano pressoché allineati rispetto al preventivo 2021 e tra le cui poste principali si evidenziano:
 - consulenze e spese legali relativi al patrimonio l.r. 22/2010: euro 41.400,00;
 - indennità e compensi agli amministratori: euro 136.000,00;
 - spese di amministrazione ordinaria e pulizia uffici: euro 186.000,00;
 - spese di amministrazione straordinaria uffici: euro 94.600,00;
 - spese assistenza hardware e software: euro 70.000;
 - spese legali: euro 126.500,00;
 - spese per consulenze amministrative: euro 87.500,00;
 - costo buoni pasto al personale: euro 182.200,00;
- per servizi della gestione immobiliare: euro 11.130.292,36 che risultano in aumento di circa 898 mila euro rispetto al dato previsionale 2021 e tra le cui poste principali si evidenziano:
 - costi di gestione e di amministrazione relativi al patrimonio l.r. 22/2010: euro 26.800,00;
 - spese di manutenzione patrimonio l.r. 22/2010 (comprehensive di quota fissa e quota variabile Global Service): euro 21.230,00;
 - assicurazione stabili: euro 316.000,00;
 - spese di amministrazione ordinaria alloggi in condominio: euro 1.444.400,00;
 - anticipazione dei servizi a rimborso per conto assegnatari: euro 858.600,00;
 - spese servizi per le autogestioni e per i condomini amministrazione esterna: euro 386.100,00;
 - spese manutenzione alloggi di ERP in condominio: euro 419.000,00;
 - spese manutenzione del patrimonio ERP amministrato direttamente dall'azienda relative al Contratto Global service: euro 557.500,00 per la quota fissa ed euro 767.700,00 per la quota variabile;
 - manutenzione ordinaria servizi non residenziali: euro 271.623,23;
 - spese manutenzione alloggi ERP e alloggi L. 203/91 "extra quota C": euro 99.235,69;
 - interventi in condominio alloggi ERP extra quota C: euro 220.860,07;
 - spese manutenzione alloggi in locazione permanente "extra quota C": euro 127.131,72;
 - spese manutenzione alloggi in libero mercato e locali "extra quota C": euro 349.004,23;
 - 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 per euro 4,106 milioni di euro circa con un incremento di 741 mila euro circa rispetto al 2021 dovuto, almeno in gran parte, alla previsione di aumento delle spese previsto per il "caro bollette";
 - spese per utenze a rimborso alloggi locazione permanente: euro 121.900,00
- per servizi dell'attività tecnica: euro 304.700,00 con un incremento di circa 53 mila euro rispetto al dato previsionale 2021;
- per il personale: euro 5.760.650,00 con un incremento, rispetto al dato previsionale 2021 di circa 12 mila euro circa.

Nella propria Relazione Illustrativa al Bilancio, l'Azienda specifica che alla data del 31/12/2021 risultano in servizio n. 108 dipendenti di cui n. 1 dirigente, n. 101 dipendenti con contratto a tempo indeterminato (di cui 3 in aspettativa non retribuita) e n.6 a tempo determinato. In previsione di una nuova configurazione della pianta organica, per quanto concerne la previsione di spesa relativa al personale per l'esercizio 2022, l'Azienda ha previsto limitate ipotesi di assunzione da effettuarsi nel corso dell'esercizio nell'ambito della progressiva copertura delle posizioni vacanti all'interno dell'organigramma aziendale ed all'attivazione di alcuni tirocini extracurriculari. Per gli aspetti puramente economici, viene evidenziato che per il personale dipendente non dirigente sono stati previsti incrementi retributivi derivanti dal rinnovo del CCNL Federcasa, oltre a quelli derivanti da avanzamenti di carriera e concessione di nuove retribuzioni alla persona. E' stato inoltre previsto il costo relativo all'incentivazione all'esodo in relazione all'accordo sindacale raggiunto con la RSU aziendale, sulla base delle adesioni allo stesso da parte del personale;
- ammortamenti e svalutazioni: euro 972.600,00 di cui euro 914.000,00 per ammortamento finanziario delle proprietà in diritto di superficie ed euro 58.600,00 per ammortamento dei beni materiali ed immateriali;
- accantonamento per rischi: euro 1.000.000,00 (incremento di 500 mila euro rispetto al dato previsionale 2021), di cui euro 250.000,00 per accantonamento fondo svalutazione crediti verso locatari (+100 mila

euro) ed euro 750.000,00 (+ 400 mila euro) per accantonamento al fondo svalutazione crediti verso assegnatari di ERP, che l'Azienda ha determinato prudenzialmente di effettuare in aggiunta all'accantonamento al Fondo ERP;

- oneri diversi derivanti dall'accantonamento di fondi ERP euro 5.052.545,72 che riguardano:
 - per 504.545,72 euro l'accantonamento al "Fondo per gli interventi di ERP";
 - per 4.548.000,00 euro l'accantonamento delle plusvalenze delle vendite di ERP, comprese quelle derivanti dai cosiddetti "mobili di pregio", allo scopo di sottrarle, come evidenziato dall'Azienda, all'equilibrio reddituale in quanto destinate interamente al reinvestimento in interventi di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi della vigente normativa regionale;
- altri oneri diversi di gestione: euro 2.353.382,83 tra le cui voci principali si evidenziano:
 - euro 303.400,00 tassa di registro alloggi;
 - euro 107.050,00 imposta di bollo;
 - euro 339.388,24 altre imposte e tasse;
 - euro 593.900,00 IMU e altre tasse derivate;
 - euro 70.200,00 IMU e altre tasse derivate Patrimonio L. 22/2010;
 - euro 75.000,00 minusvalenze su alienazioni immobili L.R. 10/2004 e L. 80/14;
 - euro 404.400,00 minusvalenze su alienazioni immobili libero mercato;
 - euro 64.500,00 vertenze legali;
 - euro 251.084,59 altri oneri di gestione;
 - euro 74.000,00 condono edilizio e accastamento

L'Azienda evidenzia che la voce registra un incremento di circa 935 mila euro rispetto allo scorso anno dovuto, almeno in parte, all'aumento della voce "altre imposte e tasse" (+307 mila euro circa), all'aumento delle minusvalenze attese dalle vendite degli alloggi realizzati con il contributo dello Stato (+46 mila euro) e dalle vendite di libero mercato (+404 mila euro circa) derivanti quest'ultime, dalla cessione a titolo gratuito al Comune di Genova dei locali commerciali di Via Bertolotti e dalla cessione, sempre a titolo gratuito, al Comune di Camogli della cosiddetta "Casa Rosa" di San Fruttuoso, nonché all'aumento delle uscite della voce "Altri oneri di gestione" (+236 mila euro circa) che comprendono circa 194 mila euro di interessi derivanti dalla rilocalizzazione di fondi di edilizia sovvenzionata.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

La gestione finanziaria evidenzia un risultato negativo pari ad euro - 1.833.930,73 derivante da altri proventi finanziari per euro 19.600,00 (incrementati di circa 3 mila euro rispetto alle previsioni 2021) e da interessi ed altri oneri finanziari per euro 1.853.530,73 (decrementati di circa 679 mila euro rispetto alle previsioni 2021) che comprendono tra le voci principali:

- costi relativi agli interessi sul mutuo per l'acquisto del patrimonio l.r. n. 22/2010 previsti per euro 1.634.222,00 con un'economia di circa 653 mila euro rispetto al preventivo 2021 dovuta, come evidenziato dall'Azienda, oltretutto della riduzione dell'esposizione debitoria conseguente ai consistenti introiti da vendita conseguiti nello scorso esercizio, anche dal previsto abbassamento dello spread sul tasso di interesse dal 3,25% al 2,00% che, per il primo semestre è stato già accordato con Banca Carige s.p.a.;
- costi relativi agli interessi su mutui contratti per far fronte all'attività ordinaria dell'Azienda, previsti per euro 109.108,73 con un'economia di circa 47 mila euro rispetto al preventivo dello scorso anno.

IL RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE ammonta ad un utile di euro 1.469.192,25.

IMPOSTE SUL REDDITO

euro 1.323.400,00 per imposte sul reddito di esercizio di cui:

- IRES: 1.089.000,00 euro;
- IRAP: 234.400,00 euro.

Il bilancio economico di previsione per l'anno 2022 di ARTE di Genova presenta un utile di esercizio pari a euro 145.792,25.

Nella Relazione illustrativa al Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2022, relativamente alle operazioni di vendita viene indicato:

Per il 2022 si prevede di sottoporre all'approvazione regionale un nuovo Piano di vendita, predisposto ai sensi della legge regionale 29 giugno 2004 n. 10, che avrà durata biennale (presumibilmente con

inizio nel mese di giugno 2022 e fine nel mese di maggio 2024) e riguarderà 500 alloggi di ERP. Allo stato, si ritiene ragionevolmente di riuscire ad alienare circa 200 alloggi per un introito complessivo di 14 milioni di euro (con una media di 70 mila euro ad alloggio); nel 2022 la previsione di vendita contempla 60 alloggi per un introito di 4,2 milioni di euro al quale corrisponderanno plusvalenze per 1,974 milioni di euro.

Nel corso dell'esercizio è prevista, inoltre, la vendita di 14 alloggi di ERP a conclusione del Piano vendita l. 80/2014, con una previsione di introito pari a 150 mila euro e minusvalenze per 75 mila euro. Per quanto riguarda, invece, il Piano vendita degli alloggi aventi caratteristiche di "pregio", nel 2022 l'Azienda prevede di vendere 5 alloggi a soggetti privati ed altri 3 alloggi al Comune di Portofino tramite trattativa diretta: l'introito complessivo ipotizzato è di circa 1,866 milioni di euro, con una previsione di plusvalenza pari a 1,617 milioni di euro. L'azienda intende inoltre predisporre un Piano vendita di 130 box e magazzini presenti in stabili di ERP che avrà durata di un anno (presumibilmente con inizio nel mese di agosto 2022 e fine nel mese di luglio 2023). Allo stato, si ritiene di riuscire ad alienare 85 u.i. con un introito complessivo di 2,060 milioni di euro; nel 2022 la previsione di vendita contempla 42 u.i. con un introito di 1,017 milioni di euro e plusvalenze per 597 mila euro.

Per quanto attiene alle alienazioni a "libero mercato", ed in particolare degli immobili "merce" (destinati alla vendita), nell'esercizio in esame si prevede di vendere un alloggio del complesso dell'ex Manifattura tabacchi al prezzo di 153 mila euro (con un ricavo netto di 9 mila euro circa) e 7 box dell'autorimessa di Via Sertoli con un introito di 133 mila euro (ed un ricavo netto di 51 mila euro circa).

Con riferimento, invece, agli immobili patrimonio, si prevede la vendita di aree per complessivi 632 mila euro e la vendita di una unità immobiliare fra quelle acquisite dalla ASL 3 Genovese al prezzo di 189 mila euro (con una plusvalenza di 85 mila euro circa).

Infine, in aderenza agli accordi di programma che hanno regolamentato i relativi interventi, sono previste le cessioni a titolo gratuito dei locali commerciali di Via Bertolotti al Comune di Genova e della cosiddetta "Casa Rosa" di San Fruttuoso al Comune di Camogli, con la realizzazione di minusvalenze per complessivi 404 mila euro circa.

Con riferimento alle operazioni di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. 22/10, l'Azienda, inoltre, evidenzia che allo stato degli atti le vendite dovrebbero seguire il cronoprogramma di seguito riportato, per un introito complessivo di circa 54,268 milioni di euro e minusvalenze complessive per circa 11,624 milioni di euro:

- anno 2016: euro 201.000,00 pari al valore di iscrizione a bilancio (dato di consuntivo);
- anno 2017: euro 1.153.764,18 con plusvalenze di euro 8.446,98 (dato di consuntivo);
- anno 2018: euro 1.256.600,00 con minusvalenze di euro 36.719,59 (dato di consuntivo);
- anno 2019: euro 50 mila con plusvalenze di circa 6 mila euro (dato di consuntivo);
- anno 2020: euro 5,3 milioni con minusvalenze di circa 2,503 milioni di euro (dato di consuntivo);
- anno 2021: euro 19,010 milioni (dei quali 1,05 milioni già incassati nel 2019) con minusvalenze di circa 5,560 milioni euro (dato di pre-consuntivo);
- anno 2022: euro 3,365 milioni (dei quali 455 mila euro già incassati nel 2021) con minusvalenze di circa 1,123 milioni di euro;
- anno 2023: euro 4,982 milioni circa con minusvalenze di circa 732 mila euro;
- anno 2024: nessuna vendita prevista;
- anni successivi: euro 18,950 milioni di euro con minusvalenze di circa 1,684 milioni di euro.

In particolare, gli introiti del 2020 si riferiscono alla vendita dell'ex "Padiglione Barellai" di Costarainera (Imperia) mentre quelli del 2021 si riferiscono, per la maggior parte, all'ex Ospedale di S. Margherita Ligure, all'ex Ospedale Martinez di Pegli ed all'immobile di Via Adelasia ad Alassio. Gli introiti del 2022 si riferiscono, invece, alla vendita dell'abitazione di Via Neghelli ad Alassio, del locale commerciale di Via XX Settembre a la Spezia e dell'ex Colonia Olivetti a Sarzana.

PRESO ATTO di quanto espresso dall'Amministratore Unico di ARTE nella propria Relazione illustrativa al Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2022 che evidenzia:

"Nel 2022 l'Azienda, già fortemente impegnata in importanti iniziative di riqualificazione urbana attuate di concerto con la Regione Liguria e il Comune di Genova, come il recupero di Villa Zanelli a Savona ed il Progetto "Restart Begato" a Genova, avvierà anche i cantieri dell'ambizioso programma di efficientamento energetico del patrimonio di ERP sfruttando il bonus fiscale del 110% (il cosiddetto "Superbonus").

Per quanto riguarda gli interventi già avviati, quello che interessa Villa Zanelli a Savona consiste nel recupero di un edificio in stile "liberty" di proprietà di ARTE, inserito nel programma di riqualificazione del "waterfront" savonese: l'intervento – che prevede un investimento di oltre 6,6 milioni di euro, finanziati in parte con le risorse del "Piano periferie" ed in parte con risorse dell'Azienda – comprende il recupero dell'edificio principale, della dependance e del parco storico a fini turistico-ricettivi (hotel di "charme"); peraltro, l'utilizzo di finanziamenti statali implica che la struttura sia destinata anche alla fruizione pubblica (mostre, manifestazioni, visite guidate ed altro).

Per quanto riguarda, invece, il progetto "Restart Begato", ARTE - dopo aver effettuato con pieno successo la delicata fase di "rialloggiamento" dei nuclei familiari residenti negli edifici da demolire (le cosiddette "dighe" rossa e bianca) - sta attualmente portando a conclusione la demolizione di dei due edifici, un appalto da oltre 7 milioni di euro interamente finanziato con risorse del Comune di Genova. Nel corso del 2022 verrà avviata la terza fase del progetto che consiste nella riqualificazione dell'intero quartiere utilizzando il finanziamento del Programma Ministeriale "PINQuA – Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 160/2019): nell'ambito di questa complessa riqualificazione, l'azienda procederà alla realizzazione di 3 edifici in diritto di superficie, di cui 1 di ERS (costituito da 20 alloggi) e 2 di ERP (costituiti da 40 alloggi); procederà, inoltre, per conto dell'amministrazione comunale, all'effettuazione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici realizzando, tra l'altro, la Piazza del Diamante, il Centro per la Cultura, il Parco dell'Energia e dell'Ambiente ed alcune aree ludico-didattiche.

Per quanto attiene, inoltre, all'ambizioso programma di efficientamento energetico, nel corso del 2022 ARTE avvierà i cantieri degli interventi agevolabili col Superbonus al 110% che si avvalgono della procedura di Partenariato Pubblico Privato (artt. 180 e seg. Del D.Lgs 50/2016): tali interventi, che comportano al momento un investimento complessivo di circa 133 milioni di euro, riguardano la riqualificazione energetica di interi edifici, raggruppati per "ambiti", in parte di proprietà dell'azienda ed in parte di proprietà del Comune di Genova; le modalità di affidamento prevedono che, una volta dichiarata la fattibilità tecnico-economica delle proposte di partenariato pervenute all'azienda, si giunga alla fase di appalto ed alla conseguente realizzazione dei lavori che interesserà il biennio 2022/2023.

Il costo dei lavori di tutti gli interventi in questione beneficerà dello sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli importi agevolabili, mentre il costo derivante dall'IVA pro rata indetraibile versata mensilmente all'erario farà maturare un credito fiscale in capo ad ARTE che l'azienda conta di poter cedere ad un intermediario finanziario.

Venendo, poi, alla gestione dell'azienda nel suo complesso, il recente cambio al vertice comporterà una parziale modifica nella vision aziendale che, pur non rinnegando il lavoro fin qui svolto, sarà improntata alla ricerca di una maggiore concretezza, concentrando le risorse umane e strumentali su quelle attività che costituiscono il core business dell'azienda quali il ripristino di alloggi sfitti e l'attività manutentiva allo scopo di dare una risposta il più possibile immediata alle pressanti richieste di aumento del numero di u.i. da assegnare e da quelle altrettanto pressanti, di risoluzione delle problematiche manutentive, soprattutto di tipo impiantistico considerando che gli interventi del "Superbonus" dovrebbero risolvere quelle di tipo edilizio, oltre a migliorare l'efficienza energetica degli stabili.

Sul fronte degli alloggi sfitti, nel 2022 ARTE realizzerà interventi per quasi 2 milioni di euro sul patrimonio di sua proprietà e su quello in gestione per il Comune di Genova, rendendo disponibili per l'assegnazione quasi 200 alloggi di risulta.

Sulla scia della felice esperienza fatta nel campo del Partenariato Pubblico Privato, l'azienda intende sfruttare ulteriormente questo strumento che attualmente è utilizzato, oltre che per la realizzazione degli interventi del "Superbonus", anche nel campo della cosiddetta "gestione calore", nel quale ha affidato a due raggruppamenti temporanei d'impresa l'attività di riqualificazione energetica e di gestione delle centrali termiche a servizio degli immobili di sua proprietà e di proprietà dell'Amministrazione comunale, raggiungendo l'importante obiettivo di ottenere, a vantaggio degli assegnatari, consistenti risparmi nel consumo energetico.

Da questo punto di vista, infatti, ARTE intende fare ricorso ad un nuovo prossimo contratto di global service manutentivo: l'obiettivo è quello di aumentare l'efficienza di questa complessa attività in un contesto caratterizzato da una cronica scarsità di risorse. Nello specifico, l'affidamento in concessione dell'attività manutentiva dell'intero patrimonio in gestione per la durata di circa 15 anni dovrebbe permettere all'azienda di effettuare, nei primi esercizi, significativi interventi di riqualificazione del medesimo patrimonio (con particolare riferimento alla parte impiantistica) che, se da un lato avranno l'effetto di aumentare velocemente l'efficienza degli apparati e contestualmente di ridurre il fabbisogno di

manutenzione ordinaria, dall'altro lato potranno essere ripagati progressivamente al concessionario attraverso la corresponsione di un canone di investimento per l'intera durata del contratto.

Sul piano dell'adeguamento della struttura aziendale al raggiungimento degli obiettivi sopra evidenziati, ARTE intende procedere, tra l'altro, alla riorganizzazione degli uffici decentrati: tali uffici, infatti pur mantenendo inalterata l'importante funzione di presidio sul territorio, non si occuperanno più esclusivamente del front office (ricevimento degli assegnatari) ma verranno maggiormente coinvolti nell'attività gestionale- amministrativa e tecnica dell'azienda...

Sul piano delle procedure interne, ARTE, si prefigge di mantenere la certificazione ISO 9001, e quella, recentemente rinnovata, della norma ISO 45001 relativa al "Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro".

Per quanto riguarda, invece, la riqualificazione professionale dei dipendenti, l'azienda manterrà la sua adesione al progetto di formazione denominato "CASALAB" sviluppato da Federcasa e da SDA Bocconi, i cui oneri risultano a carico del Fondo Paritetico Interprofessionale Nazionale per la Formazione Continua costituito tra l'organizzazione datoriale Confservizi e le organizzazioni sindacali dei lavoratori.

Per quanto attiene all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della LR n. 22/10 e, in particolare, alle condizioni dell'indebitamento, Banca Carige ha accordato una riduzione di 1,25 punti percentuali (dal 3,25% al 2,00%) dello spread sul tasso di interesse del primo semestre 2022 che ARTE prevede venga rinnovata anche nei semestri successivi, alleggerendo significativamente il peso degli oneri finanziari a carico del bilancio; tuttavia, essendo terminato il periodo di preammortamento, a partire dall'esercizio in esame l'azienda dovrà corrispondere al soggetto finanziatore, oltre ad una quota interessi di circa 1,634 milioni di euro, anche una quota capitale di oltre 2,562 milioni di euro, per una rata complessiva di circa 4,196 milioni di euro che influirà negativamente sugli equilibri di cassa.

Nel 2022 l'azienda conta di realizzare introiti di vendita per circa 3,365 milioni di euro provenienti, per lo più, dall'alienazione dell'ex Colonia Olivetti a Sarzana: tali introiti, unitamente alla quota capitale sopra menzionata, avranno l'effetto di ridurre significativamente l'indebitamento ed i conseguenti oneri finanziari da corrispondere negli esercizi successivi.".

Nello specifico del Conto Economico Previsionale, nella Relazione Illustrativa viene evidenziato che:

"Le proiezioni del Conto Economico 2021 evidenziano un reddito operativo di circa 3,303 milioni, con un decremento di circa 642 mila euro rispetto a quello atteso a Preventivo 2021: tale dinamica è il frutto di un incremento del valore della produzione di circa 5,388 milioni di euro che, pertanto, si dovrebbe assestare sul valore di circa 31,152 milioni di euro e di un incremento dei costi della produzione che, previsti in aumento di circa 6,031 milioni di euro, si dovrebbero assestare sull'importo di circa 27,849 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi, il Preventivo 2022 è pesantemente influenzato dalle minusvalenze attese dalle vendite del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 che - seppure in diminuzione rispetto al Preventivo 2021, quando erano previste in misura molto superiore (circa 3,766 milioni di euro) - sono attese nel significativo importo di circa 1,123 milioni di euro. Con riferimento alle poste "ordinarie", l'esercizio 2022 risente di una serie di variazioni in aumento che riguardano principalmente: i ricavi della gestione immobiliare che, registrando un incremento di circa 945 mila euro, si attestano sull'importo di 19,3 milioni di euro circa; i compensi per l'attività tecnica eseguita per conto proprio che, subendo un aumento di circa 1,502 milioni di euro, si attestano sull'importo di circa 2,045 milioni di euro; le plusvalenze relative alla vendita di immobili di ERP che, registrando una variazione di 3,710 milioni di euro, si attestano sulla cifra di 4,548 milioni di euro; infine, le plusvalenze relative alla vendita di immobili di libero mercato che, subendo una variazione di 109 mila euro circa, si attestano sull'importo di 717 mila euro circa.

In forte controtendenza risultano, invece, le seguenti voci: i compensi derivanti dall'attività per conto terzi che, subendo una diminuzione di 331 mila euro circa, si attestano sull'importo di circa 513 mila euro; gli altri ricavi e proventi diversi - pari a complessivi 5,090 milioni di euro circa - che, a causa del venir meno di alcune poste straordinarie previste nel 2021, registrano una diminuzione di oltre 3,194 milioni di euro.

Sul fronte dei costi della produzione, previsti in circa 27,849 milioni di euro, è atteso un aumento pari a 6,031 milioni di euro che è imputabile a quasi tutte le voci ed in particolare: ai servizi della gestione immobiliare previsti in circa 11,130 milioni di euro, con una variazione in aumento di 898 mila euro circa rispetto al dato previsionale 2021; ai servizi dell'attività tecnica, previsti in circa 304 mila, con una variazione in aumento di circa 53 mila euro; all'accantonamento per rischi, previsti in un milione di euro, con una variazione in aumento di 500 mila euro; agli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP, previsti in 5,052 milioni di euro circa, in aumento di circa 3,632 milioni di euro come contropartita

dell'analogo incremento registrato dalle plusvalenze di ERP; infine, agli altri oneri diversi di gestione, previsti in 2,353 milioni di euro circa con una variazione in aumento di 935 mila euro circa rispetto al 2021. Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2022 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 1,833 milioni di euro che migliora di oltre 683 mila euro il risultato previsionale 2021: tale andamento deriva per oltre 653 mila euro dalla diminuzione degli oneri da corrispondere per i mutui L.R. n.22/10, diminuzione ascrivibile oltre che alle vendite realizzate nel 2021, anche al previsto abbassamento dello spread sul tasso di interesse dal 3,25% al 2,00 % (già certo per il primo semestre dell'esercizio). In questo modo, supponendo che il peso dell'imposizione fiscale, sia pari a 1,323 milioni di euro circa, si prevede di conseguire un utile di esercizio di circa 145 mila euro (a fronte dei 39 mila euro circa del preventivo 2021)".

PRESO ATTO degli investimenti in interventi tecnici programmati per il 2022:

Fonte di finanziamento	Destinazione	Importo (1)
autofinanziamento	Piano investimenti - locazione permanente	-
	Piano investimenti - E.R.P.	194.284,59
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi	581.176,74
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS"	-
	Piano investimenti - immobili istituzionali	-
	Piano investimenti - superbonus 110%/ecobonus 65%	-
	Incarichi senza sconto in fattura ma rientranti nel bonus	20.003,89
	Piano investimenti - superbonus 110%/ecobonus 65% lavori e incarichi in autofinanziamento	22.220,96
	TOTALE AUTOFINANZIAMENTO (A)	817.686,18
vendite l.r. 10/04	Piano investimenti - locazione permanente	-
	Piano investimenti - E.R.P.	238.638,97
	Piano investimenti - E.R.P.	1.155.000,00
	TOTALE VENDITE L.R. 10/04 (B)	1.393.638,97
vendite ARTE (patrimonio storico di ERP)	Piano investimenti - locazione permanente	-
	Piano investimenti - E.R.P.	-
	Piano investimenti - Investimenti per interventi diversi	-
	Piano investimenti E.R.P.	-
	TOTALE VENDITE ARTE (C)	-
vendite Legge 80/14	Piano investimenti locazione permanente	-
	Piano investimenti E.R.P.	-
	Piano investimenti E.R.P.	415.629,82
	TOTALE VENDITE ART. 3 L. 80/14 (D)	415.629,82
	TOTALE FINANZIAMENTI AUTOPRODOTTI (A+B+C+D)	2.626.954,97

finanziamenti pubblici	Piano investimenti - locazione permanente	6.457.698,63
	Piano investimenti - E.R.P.	12.231.140,37
	Piano investimenti -investimenti per interventi diversi	585.280,87
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS"	-
	TOTALE FINANZIAMENTI PUBBLICI	19.274.119,87
	TOTALE GENERALE (autoprodotti + pubblici)	21.901.074,84

1) il prospetto non contempla gli interventi di riqualificazione energetica effettuati col superbonus al 110% che beneficiano dello sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020

2) Per le fonti definite autofinanziamento l'Azienda ha indicato il fabbisogno dell'esercizio (pari ai costi che si prevede di sostenere nel medesimo esercizio), mentre per le altre fonti è stato indicato il fabbisogno complessivo dell'intervento assumendo come esercizio di competenza quello di indizione dell'appalto o, se successivo, quello di stanziamento del finanziamento.

ATTESO che il Budget triennale 2022-2024 presenta, in sintesi, le seguenti previsioni:

	Preventivo 2022	Preventivo 2023	Preventivo 2024
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
ricavi delle vendite	3.651.000,00	5.158.562,22	-
ricavi della gestione immobiliare	19.300.038,15	19.845.355,72	19.885.055,72
ricavi derivanti da interventi capitalizzati	2.045.431,42	1.481.676,39	1.149.659,51
ricavi delle prestazioni per conto terzi	-	-	-
variazioni delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	4.713.156,98	5.861.401,71	-
variazione dei lavori in corso su ordinazione (per conto di terzi)	513.590,55	909.825,94	849.014,89
altri ricavi da plusvalenze di immobili patrimoniali di ERP	4.548.000,00	4.263.000,00	1.676.000,00
altri ricavi da plusvalenze di immobili patrimoniali di libero mercato	717.709,08	112.675,30	108.581,00
altri ricavi e proventi diversi	5.090.300,00	4.940.300,00	4.940.300,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	31.152.912,22	30.849.993,86	28.608.611,12
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-
per servizi generali	1.275.618,32	1.309.400,00	1.344.600,00
per servizi della gestione immobiliare	11.130.292,36	11.789.737,76	12.179.505,86
per servizi dell'attività tecnica	304.700,00	314.200,00	324.000,00
per godimento beni di terzi	-		
costi per il personale	5.760.650,00	5.731.100,00	5.774.000,00
ammortamenti e svalutazioni	972.600,00	972.600,00	972.600,00
accantonamento per rischi	1.000.000,00	800.000,00	800.000,00
oneri diversi derivanti dall'accantonamento di fondi ERP	5.052.545,72	4.761.445,72	2.102.041,53
altri oneri diversi di gestione	2.353.382,83	1.866.122,83	1.868.422,83

TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	27.849.789,23	27.544.606,31	25.365.170,22
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	3.303.122,98	3.305.387,55	3.243.440,90
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
altri proventi finanziari	19.600,00	18.100,00	18.100,00
interessi ed altri oneri finanziari	1.853.530,73	1.735.737,16	1.563.635,64
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	1.833.930,73	1.717.637,16	1.545.535,64
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.469.192,25	1.587.750,39	1.697.905,26
IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO	1.323.400,00	1.335.000,00	1.335.000,00
UTILE DELL'ESERCIZIO	145.792,25	252.750,39	362.905,26

CONSIDERATO che il debito residuo dei mutui in ammortamento è il seguente:

Ente mutuante	Descrizione	debito residuo al 31/12/2022	debito residuo al 31/12/2023	debito residuo al 31/12/2024
MPS	mutuo in acollo per acquisto immobili da "Consorzio ARTI Edili Società Consortile Cooperativa"	887.632,47	797.499,48	704.912,82
CARISPEZI A	mutuo sottoscritto per il saldo dell'acquisto degli immobili da "Consorzio ARTI Edili Società Consortile Cooperativa"	986.025,32	844.690,13	698.267,22
Cassa DDPP	mutui per nuove acquisizioni ed interventi	36.896,72	0,00	0,00
CARIGE	mutuo per il finanziamento di parte dell'operazione di recupero dell'ex Manifattura Tabacchi destinata alla vendita	451.899,70	271.139,78	90.379,86
Cassa DDPP	mutuo per il finanziamento di quota parte dell'acquisizione del patrimonio immobiliare ASL 3	1.354.372,50	1.036.462,84	705.145,16
		400.000,00	300.000,00	200.000,00
CARIGE	finanziamento ipotecario per l'acquisto del patrimonio l.r. n. 22/2010 (suddiviso in tre mutui contratti in data 11/12/2017).	76.951.274,02	69.323.110,22	66.591.523,59
TOTALE		81.068.100,73	72.572.902,45	68.990.228,65

PRESO ATTO che il Revisore dei conti, in data 7 aprile 2022 ha espresso parere favorevole all'approvazione del bilancio preventivo economico per l'esercizio 2022 e non si è opposto all'ulteriore corso del Piano delle attività per il triennio 2022-2024.

In particolare, il Revisore rileva che - secondo le previsioni formulate dall'azienda - anche l'esercizio 2022 continuerà ad essere significativamente influenzato dalle poste riguardanti il Patrimonio L.R. n. 22/2010 e che, relativamente alle previsioni di vendita - pur prendendo favorevolmente atto dei consistenti volumi di vendita realizzati nel 2021 - raccomanda comunque che le stesse siano improntate alla massima prudenza allo scopo di valutare attentamente le procedure da attuare nell'eventualità che i volumi di vendita, già oggi insufficienti al rimborso del debito, si dovessero ulteriormente ridurre.

Il Revisore, inoltre, con riferimento alla riduzione di 1,25 punti percentuali dello spread sul tasso di interesse che scontano i tre mutui a supporto dell'operazione effettuata ai sensi della LR n. 22/10 - prendendo positivamente atto che per il primo trimestre 2022 tale riduzione è già certa - rileva che, allo stato, Banca Carige s.p.a. non lo ha ancora formalmente estesa al secondo semestre e, pertanto, partendo dal presupposto che il mancato avveramento della previsione porterebbe ad un aumento degli oneri finanziari, raccomanda

all'azienda di continuare l'interlocuzione con la Banca al fine di pervenire al più presto al raggiungimento dell'accordo nei termini ipotizzati anche per la seconda parte dell'esercizio in esame.

PRESO ATTO del "Piano di attività 2022-2023-2024 e del relativo Budget triennale" approvato dall'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia (A.R.T.E.) della Provincia di Genova con decreto n. 146 del 08 aprile 2022 dell'Amministratore Unico dell'Azienda stessa in premessa citato;

VISTA la DGR n. 106 del 18/02/2022 concernente il riparto tra le ARTE liguri della dotazione finanziaria per il 2022 del fondo di cui all'art. 6 della L.R. n. 18/2015, con la quale è stato assegnato, per il solo esercizio 2022, all'ARTE di Genova l'importo di euro 4.500.000,00;

RITENUTO, pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, di approvare il "Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2022" dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia (A.R.T.E.) della Provincia di Genova, approvato con decreto n. 146 adottato in data 08/04/2022 dall'Amministratore Unico dell'Azienda stessa, e di prendere atto delle annualità del budget economico 2023 e 2024, fermo restando che gli importi relativi ai trasferimenti regionali devono essere adeguati e contabilizzati in base agli importi formalmente attribuiti;

SU PROPOSTA del Presidente della Giunta Regionale e dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio Regionale, Urbanistica, Pianificazione Territoriale, Demanio Marittimo e Tutela del Paesaggio, Politiche abitative ed Edilizia, Attività estrattive, Rapporti con i lavoratori transfrontalieri;

DELIBERA

per quanto in premessa specificato e che qui si intende integralmente riportato, di:

- 1) approvare il "Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2022" dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia (A.R.T.E.) della Provincia di Genova, approvato con Decreto n. 146 del 08 aprile 2022 dell'Amministratore Unico dell'Azienda stessa;
- 2) prendere atto delle previsioni per l'esercizio 2023 e per l'esercizio 2024 con la raccomandazione del necessario adeguamento a quanto verrà formalmente assegnato dalla Giunta Regionale a titolo di fondo di cui all'art. 6 della l.r. n. 18/2015, provvedendo alle conseguenti riduzioni dei costi;
- 3) stabilire che l'azienda debba tener conto delle eventuali minori risorse regionali provvedendo alle conseguenti riduzioni di costi;
- 4) prendere atto del Piano di attività 2022-2023-2024 approvato dall'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia (A.R.T.E.) della Provincia di Genova con decreto n. 146 del 08 aprile 2022 dell'Amministratore Unico dell'Azienda stessa;
- 5) dare atto che, ai sensi della DGR n. 1206 del 23/12/2021, in attuazione del Principio Contabile applicato concernente il bilancio consolidato– allegato n. 4/4 del D.lgs. n. 118/2011 e ss. mm. II., l'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia (A.R.T.E.) della Provincia di Genova è compresa nel bilancio consolidato per l'esercizio 2022 della Regione Liguria;
- 6) stabilire, nei confronti dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia (A.R.T.E.) della Provincia di Genova, le seguenti prescrizioni:
 - le attività previste nei documenti di programmazione dell'Azienda, finanziati da risorse regionali, potranno essere avviate previa verifica delle risorse effettivamente allocate ed impegnate sul bilancio di previsione regionale 2022-2024;
 - le poste derivanti da trasferimenti regionali e, comunque, da trasferimenti pubblici devono essere contabilizzate in base agli importi formalmente attribuiti;

- le erogazioni in conto capitale devono essere destinate a finalità compatibili ed utilizzate per sostenere costi per investimenti e prevalentemente ad utilità pluriennale;
- deve essere rispettato il vincolo di destinazione delle fonti di finanziamento;
- la verifica positiva di conformità del presente atto non costituisce alcuna autorizzazione relativamente agli interventi tecnici e/o alle attività di carattere amministrativo oggetto di rilevazione contabile e quindi inseriti a bilancio qualora per l'attuazione degli stessi necessiti uno specifico provvedimento del competente organo regionale;
- i costi il cui finanziamento trova riscontro in entrate derivanti da alienazioni o da trasferimenti pubblici è subordinato all'effettivo realizzo di tali risorse;
- le alienazioni patrimoniali possono essere effettuate solo a seguito della prevista autorizzazione regionale;
- l'utilizzo di somme derivanti dalla vendita di patrimonio deve trovare corrispondenza con i piani di utilizzo previsti dalla vigente normativa ed approvati da questa Amministrazione;
- le procedure, le condizioni e le modalità per l'utilizzo delle somme contabilizzate nel "Fondo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica" devono tenere conto dei criteri e degli indirizzi di contabilizzazione delle entrate derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico;
- i piani di utilizzo del "Fondo E.R.P." devono essere sottoposti alla funzione di controllo ex articolo 12 lettera e) della l.r. n. 9/1998, fatti salvi i programmi di E.R.P. già cofinanziati dall'Amministrazione regionale o, comunque, già autorizzati dalla Regione;
- poiché il Fondo di cui all'art. 6 della L.R. n. 18/2015 è stabilito in quote annuali costanti di euro 7 milioni e dura solo fino al 2024, la contrazione di nuovi debiti non può basarsi, per quanto riguarda la copertura dei relativi oneri, sul Fondo stesso;
- la gestione del bilancio deve assicurare il rispetto delle norme statali direttamente applicabili nonché le disposizioni regionali destinate agli Enti strumentali della Regione e, in particolare, le disposizioni contenute nella DGR 117/2021 in premessa citata;
- fatta salva l'autonomia organizzativa dell'Azienda, le assunzioni di personale o comunque le modifiche organizzative che comportano maggiori oneri, devono essere preventivamente comunicate ai competenti uffici regionali tenuto conto della compatibilità con le vigenti norme statali e regionali e con le relative risorse finanziarie disponibili e gli equilibri di bilancio e tenuto conto di quanto stabilito all'articolo 2 della legge regionale 24 febbraio 2021, n. 1;
- di proseguire con particolare attenzione l'azione volta al recupero della morosità degli inquilini;
- di proseguire nel monitoraggio dei crediti derivanti da trasferimenti regionali (articolo 11, comma 6 lettera j) del D.lgs. n. 118/2011) al fine di consentire gli adempimenti richiesti dalla vigente normativa (verifica crediti/debiti, verifica costi/ricavi, bilancio consolidato regionale) e nel monitoraggio dei rapporti credito/debito e costi/ricavo nei confronti dei soggetti rientranti nel gruppo di consolidamento regionale e di procedere alle eventuali sistemazioni contabili.

Avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al T.A.R. entro 60 giorni o, in alternativa, ricorso amministrativo straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla notifica, comunicazione o pubblicazione dello stesso.

Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento

Identificativo atto 2022-AC-435

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	Giovanni TOTI		09/05/2022 16:36
Approvazione Amministratore proponente	Marco SCAJOLA		09/05/2022 13:54
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Claudia MORICH		06/05/2022 14:29
* Approvazione Segretario Generale (regolarità amministrativa e tecnica)	Pietro Paolo GIAMPELLEGRINI		05/05/2022 18:01
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Roberta SCOLA		05/05/2022 15:42
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Silvia RISSO		05/05/2022 15:05
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Marina SCIUTO		05/05/2022 15:00
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Carlo LEPORE		05/05/2022 14:26

* La regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell'atto è attestata da ciascun soggetto sopraindicato nell'ambito delle rispettive competenze.

Trasmissione provvedimento:
Sito web della Regione Liguria

Firmato digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e s.m. limitatamente ai fini del riconoscimento come atto ufficiale della Regione Liguria dal Segretario Generale