

OGGETTO: ADOZIONE DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

- 1) BILANCIO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2022;
- 2) PIANO DI ATTIVITA' 2022-2023-2024 E DEL RELATIVO BUDGET TRIENNALE.

Il presente decreto è stato formulato e trasmesso per l'Approvazione dell'Amministratore Unico, previa verifica sulla sussistenza dei presupposti di legge, a seguito di specifica attività istruttoria ed è corredato della relativa documentazione necessaria per l'adozione del presente atto. In particolare, si dà atto che lo stesso è stata redatto nel rispetto dei principi e dei precetti contenuti nel "Modello di gestione, organizzazione e controllo" di cui agli articoli n. 6 e 7 del D.Lgs n. 231/2011 e delle procedure aziendali in esso contenute.

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.

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
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



RITENUTO opportuno, per quanto attiene al summenzionato Piano delle attività 2022 – 2024 ed al relativo Budget triennale, fare ogni e più ampio riferimento alla documentazione allegata al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale.

PREMESSO che:

- il bilancio preventivo economico 2022 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	€ 31.152.912,22
COSTI DELLA PRODUZIONE	<u>€ 27.849.789,23</u>
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 3.303.122,98
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 1.833.930,73
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	<u>€ 0,00</u>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 1.469.192,25
IRAP - IRES	<u>€ 1.323.400,00</u>
UTILE DI ESERCIZIO	€ 145.792,25

PREMESSO altresì che:

- con Decreto A.U. n. 140 del 6 aprile 2022 l'azienda ha approvato il progetto di Bilancio preventivo economico per l'esercizio 2022 ed il progetto di Piano delle Attività 2022-2023-2024;
- in esito alla verifica effettuata, in data 7 aprile 2022 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 31,152 milioni di euro circa e comprende le seguenti voci:
 - ✓ i ricavi delle vendite dei cosiddetti "immobili merce" (voce A.1.1) per 3,651 milioni di euro che, al netto della variazione delle rimanenze rappresentata al punto A.2 (-4,713 milioni di euro circa), determinano un componente negativo di reddito di circa 1,062 milioni di euro. Come dettagliato nell'allegato n. 6, 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;

- ✓ i ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2) pari a circa 19,300 milioni di euro che, con riferimento alle voci principali, sono così composti:
 - i canoni di locazione degli alloggi di ERP realizzati con il contributo dello Stato per 7,125 milioni di euro, che risultano in incremento di 207 mila euro rispetto al Preventivo 2021;
 - i canoni di locazione degli alloggi di ERP realizzati senza il contributo dello Stato per 419 mila euro, che risultano in incremento di 19 mila euro rispetto al dato previsionale dell'esercizio precedente;
 - i canoni dei locali per 1,813 milioni di euro, che risultano in decremento di 57 mila euro rispetto al 2021;
 - i canoni degli alloggi in locazione permanente per 1,057 milioni di euro, che risultano in aumento (+ 29 mila euro) rispetto al dato previsionale dell'esercizio precedente;
 - i canoni degli alloggi in locazione a termine derivanti dall'entrata in reddito, nel 2021, di alloggi realizzati nel centro storico cittadino per 45 mila euro;
 - i canoni degli alloggi di edilizia sovvenzionata realizzati con la L. 203/91 per 272 mila euro, allineati al dato dell'esercizio precedente;
 - gli affitti derivanti da unità immobiliari con contratto precario per 106 mila euro che risultano anch'essi pressoché allineati al dato dello scorso anno;
 - i canoni di alloggi di libero mercato per 271 mila euro, che risultano in aumento di 21 mila euro rispetto al 2021;
 - i corrispettivi derivanti dalla gestione degli alloggi di proprietà comunale in forza della L.R. 10/04 per 1,518 milioni di euro circa che, rispetto alle previsioni 2021, registrano un incremento di circa 5 mila euro circa, dovuto all'avvio della gestione degli immobili di Sestri Levante;
 - i corrispettivi derivanti dalla gestione dei servizi a rimborso (art. 14 della L.R. n. 10/04) pari a 259 mila euro che registrano una diminuzione di 196 mila euro rispetto alle previsioni formulate per il trascorso esercizio;
 - il recupero delle spese di attuazione dei Piani vendite per complessivi 721 mila euro circa, con incremento complessivo di 641 mila euro circa rispetto al 2021: di tale importo, 13 mila euro circa riguardano le alienazioni effettuate ai sensi della L. 80/2014, 186 mila euro circa riguardano, invece, le vendite dei cosiddetti "immobili di pregio" ed, infine, 521 mila euro circa riguardano le alienazioni effettuate ai sensi della L.10/2004, per la quali è prevista la predisposizione di un nuovo Piano vendite;
 - il recupero dei servizi e delle spese condominiali a carico degli utenti che, considerando cumulativamente tutti i relativi conti, risulta ammontare alla cifra di oltre 5,541 milioni di euro, con incremento di circa 271 mila euro rispetto al dato

previsionale del precedente esercizio, dovuto principalmente al previsto aumento delle spese ascrivibile al cosiddetto “caro bollette”.

- ✓ i ricavi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto proprio (voce A.1.3) per euro 2,045 milioni circa, dettagliati nella relazione illustrativa allegata sub 2 e nel prospetto allegato sub 7, che risultano in aumento di circa 1,502 milioni di euro rispetto al 2021. Tali ricavi comprendono, alla voce “Compensi per servizi tecnici a terzi”, anche l'importo di circa 661 mila euro relativo alla realizzazione di interventi su stabili di proprietà del Comune di Genova avvalendosi del Superbonus al 110%;
 - ✓ i ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto terzi (voce A.3) per complessivi 513 mila euro circa, dettagliati nella relazione illustrativa allegata sub 2 e nel prospetto allegato sub 7, che registrano un decremento di circa 331 mila euro rispetto allo scorso anno. Peraltro, è opportuno evidenziare che tale decremento è, almeno in parte, imputabile alla realizzazione degli interventi col “bonus edilizio”, forieri dei compensi tecnici rappresentati alla voce A.1.3, che hanno contenuto quelli di tipo tradizionale;
 - ✓ le plusvalenze sulle vendite di immobili patrimoniali di ERP per 4,548 milioni di euro (accantonate, unitamente al fondo ERP, alla categoria B.14.1), che risultano in aumento di 3,710 milioni di euro rispetto al dato previsionale 2021 e per le quali si rimanda alla relazione illustrativa allegata sub 2 ed al prospetto allegato sub 6;
 - ✓ le plusvalenze sulle vendite di immobili patrimoniali di libero mercato (categoria A.5.2) per circa 717 mila euro, che risultano in aumento di circa 109 mila euro rispetto al dato del 2021 grazie, essenzialmente, alle maggiori entrate attese dalle alienazioni delle aree (si vedano, anche in questo caso, la relazione e l'allegato n. 6);
 - ✓ gli altri ricavi e proventi diversi per 5,090 milioni di euro circa (voce A.5.3), che registrano un decremento di circa 3,194 milioni di euro rispetto al dato previsionale 2021 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. Il decremento è dovuto 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 col Comune di Genova riguardante le gestioni 2015-2017;
- i “costi della produzione”, complessivamente previsti nell'importo di 27,849 milioni di euro circa comprendono le seguenti voci principali:
- ✓ i “costi per servizi generali” (voce B.7.1), pari a 1,275 milioni di euro circa, che risultano pressochè allineati rispetto al dato del Preventivo 2021 e riguardano, per citare solo le poste di importo superiore ai 100 mila euro, il compenso dell'Amministratore Unico (pari a circa 136 mila euro), le spese per l'amministrazione e la manutenzione degli uffici (pari a circa 316 mila euro, considerando cumulativamente tutti i relativi conti), le spese legali (pari a circa 126

mila euro) ed, infine, le spese per i buoni pasto (182 mila euro circa);

✓ i “costi per i servizi della gestione immobiliare” (voce B.7.2) che, ammontando a 11,130 milioni di euro circa, risultano in aumento di circa 898 mila euro rispetto al dato previsionale 2021. Si citano di seguito solo le voci di importo superiore ai 150 mila euro, che sono:

- l'assicurazione degli stabili (euro 316 mila), in decremento di 26 mila euro rispetto al dato dello scorso anno;
 - le spese condominiali (1,444 milioni di euro circa), pressoché allineate al dato del 2021;
 - 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 1,244 milioni di euro circa, che registrano un decremento di 6 mila euro circa rispetto al dato del 2021;
 - la voce relativa alle spese di manutenzione del patrimonio di ERP in condominio (419 mila euro), che registra un incremento di 69 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 557 mila euro per la cosiddetta “quota fissa” ed in circa 767 mila euro per la cosiddetta “quota variabile”, che allo scopo di allinearle al dato effettivo registrato nel 2021 sono state quantificate complessivamente in circa 1,325 milioni di euro, con un incremento di 170 mila euro circa rispetto al dato previsionale dello scorso anno;
 - le spese per la manutenzione dei cosiddetti “servizi non residenziali” (271 mila euro circa), che registrano un incremento di 45 mila euro circa rispetto al 2021, il cui dettaglio è riportato nell'allegato n. 8 al Bilancio;
 - le spese per la manutenzione degli alloggi di libero mercato “extra quota C” (349 mila euro circa), che registrano un incremento di circa 38 mila euro rispetto al trascorso esercizio (per il dettaglio si veda, anche in questo caso, l'allegato n. 8);
 - le spese per gli interventi in condominio “extra quota C” per circa 220 mila euro, non presenti nel Preventivo dello scorso anno (per il dettaglio si veda, ancora una volta, 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 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 un aumento delle spese previsto con il “caro bollette”;
- ✓ i “costi per servizi dell'attività tecnica” (voce B.7.3), ammontanti ad euro 304 mila circa con un incremento di circa 53 mila euro rispetto al dato previsionale 2021;
- ✓ i “costi del personale” (voce B.9), complessivamente previsti in circa 5,760

milioni di euro (dettagliati nell'allegato n. 10 al bilancio), che registrano un incremento di 12 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 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 250 mila euro, e l’accantonamento al fondo svalutazione crediti verso gli assegnatari di ERP, pari a 750 mila euro, che l’azienda ha determinato prudenzialmente di effettuare in aggiunta all’accantonamento al Fondo ERP, con un aumento di 500 mila euro rispetto al dato previsionale 2021;

✓ gli oneri derivanti dall’accantonamento di fondi ERP (categoria B.14.1), quantificati in 5,052 milioni di euro circa, che riguardano per circa 504 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 4,548 milioni di 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 sottrarre 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 2,353 milioni di euro, con un incremento di circa 935 mila euro rispetto allo scorso anno dovuto, almeno in parte, all’aumento della voce delle “altre imposte e tasse” (+ 307 mila euro circa), all’aumento delle minusvalenze attese dalle vendite degli alloggi realizzati col 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.

EVIDENZIATO, pertanto, che la differenza tra valore e costi della produzione (Risultato operativo) è prevista ammontare a circa 3,303 milioni di euro.

CONSIDERATO, altresì, che:

- i “proventi finanziari” (euro 19 mila circa), risultano in aumento di circa 3 mila euro rispetto al dato del 2021;
- gli “oneri finanziari”, previsti in complessivi 1,853 milioni di euro circa con una diminuzione di circa 679 mila euro rispetto al Preventivo 2021, 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 1,634 milioni di euro circa, come illustrato nella relazione della competente Struttura e nel prospetto allegato n. 3 al bilancio, configurando un'economia di circa 653 mila euro rispetto al Preventivo 2021 a causa, oltreché della riduzione dell'esposizione debitoria dovuta ai consistenti introiti da vendita conseguiti nello scorso esercizio, anche del previsto abbassamento dello spread sul tasso di interesse dal 3,25% al 2,00% che, per il primo semestre, è già stato accordato da Banca Carige spa;
 - i costi relativi agli interessi sui mutui contratti per far fronte all'attività ordinaria dell'azienda, previsti in complessivi 109 mila euro circa (con una diminuzione di circa 47 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 1,469 milioni di euro circa e, considerando i costi che si prevede di sostenere per le imposte (1,323 milioni di euro circa), il risultato d'esercizio dopo le imposte è previsto ammontare ad un utile di 145 mila euro circa.

PRESO ATTO che il raffronto con il Conto consuntivo 2020 determina i risultati di seguito riportati:

		Preventivo 2022	Consuntivo 2020	Differenze
A	TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE	31.152.912,22	24.540.338,67	+ 6.612.573,55
1.1	RICAVI DELLA VENDITE	3.651.000,00	5.510.300,00	- 1.859.300,00
1.2	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	19.300.038,15	18.061.174,04	+ 1.238.864,11
1.3	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	2.045.431,42	715.650,11	+ 1.329.781,31
1.4	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	0,00	2.000,00	- 2.000,00
2	VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-4.713.156,98	-7.964.785,81	+ 3.251.628,83
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	513.590,55	663.271,94	- 149.681,39
5.1	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	4.548.000,00	383.382,39	+ 4.164.617,61
5.2	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	717.709,08	781.083,43	- 63.374,35
5.3	ALTRI RICAVI E PROVENTI	5.090.300,00	6.388.262,57	- 1.297.962,57
B	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	27.849.789,23	20.384.222,64	+ 7.465.566,59
6	PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
7.1	PER SERVIZI GENERALI	1.275.618,32	1.100.515,76	+ 175.102,56
7.2	PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	11.130.292,36	10.075.945,28	+ 1.054.347,08
7.3	PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	304.700,00	178.102,07	+ 126.597,93
8	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0,00	0,00	+ 0,00
9	PER IL PERSONALE	5.760.650,00	5.657.766,06	+ 102.883,94
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	972.600,00	953.636,27	+ 18.963,73
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00	+ 0,00
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	1.000.000,00	103.000,91	+ 896.999,09
14.1	ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	5.052.545,72	1.002.929,03	+ 4.049.616,69
14.2	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.353.382,83	1.312.327,26	+ 1.041.055,57
A - B	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	3.303.122,98	4.156.116,03	- 852.993,05
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-1.833.930,73	-3.755.516,43	+ 1.921.585,70
D	RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0,00	0,00	+ 0,00
A.B+C+D	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.469.192,25	400.599,60	+ 1.068.592,65
	IRAP - IRES	1.323.400,00	1.315.665,30	+ 7.734,70
	UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	145.792,25	-915.065,70	+ 1.060.857,95

CONSIDERATO che da tale raffronto emerge che:

- il valore della produzione dovrebbe aumentare di circa 6,612 milioni di euro (+ 26 punti percentuali circa) a causa, essenzialmente, delle seguenti principali dinamiche:
 - ✓ il consistente decremento delle minusvalenze attese per il 2022 dalle vendite degli immobili merce (- 1,392 milioni di euro circa, pari alla somma algebrica delle differenze delle categorie A.1.1 e A.2), derivanti per lo più dal patrimonio L.R. n. 22/10;
 - ✓ l'aumento dei ricavi della gestione immobiliare (categoria A.1.2) pari a circa 1,238 milioni di euro;
 - ✓ l'aumento dei ricavi derivanti da interventi capitalizzati (categoria A.1.3) pari a circa 1,329 milioni di euro;
 - ✓ l'aumento delle plusvalenze previste dalla vendita degli immobili di ERP (categoria A.5.1) pari a circa 4,164 milioni di euro circa;
 - ✓ il decremento degli "altri ricavi e proventi" (categoria A.5.3) di circa 1,297 milioni di euro;
- i costi della produzione dovrebbero aumentare di circa 7,465 milioni di euro (+ 36 punti percentuali circa) a causa, essenzialmente, delle seguenti principali dinamiche:

- ✓ l'incremento delle spese per i servizi generali (categoria B.7.1) di 175 mila euro circa;
- ✓ l'incremento delle spese per la gestione immobiliare (categoria B.7.2) di 1,054 milioni di euro circa;
- ✓ l'incremento dei servizi dell'attività tecnica (B.7.3) di 126 mila euro circa;
- ✓ l'incremento previsto alla categoria B.9 riguardante le spese di personale di circa 102 mila euro;
- ✓ l'incremento previsto alla categoria dell'accantonamento per rischi (B.12) di 896 mila euro circa;
- ✓ l'incremento degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (categoria B.14.1) di circa 4,049 milioni di euro, da mettere in relazione, essenzialmente, all'operatività del Piano vendita degli immobili "di pregio" e al già citato nuovo Piano vendita della L.10/2004;
- ✓ l'incremento degli oneri diversi di gestione (categoria B.14.2) di 1,041 milioni di euro circa;
- il risultato operativo diminuirà, pertanto, di circa 852 mila euro, pari ad un decremento percentuale del 20% circa;
- l'utile prima delle imposte registrerà, nonostante le dinamiche sopra descritte, un incremento consistente, pari a circa 1,068 milioni di euro circa (+ 266% circa), a causa del miglioramento del saldo negativo della gestione finanziaria, quantificabile in circa 1,921 milioni di euro circa (+ 51% circa);
- il peso dell'imposizione fiscale è previsto in leggero aumento rispetto a quello del 2020 (+ 7 mila euro circa) e, pertanto, il risultato d'esercizio registrerà, presumibilmente, un incremento di circa 1,060 milioni di euro (+ 115% circa).

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:

- 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 3,365 milioni di euro, con una previsione di minusvalenze 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, è 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 in questione;
- 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 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. 22/10 peggiori il risultato d'esercizio di circa 2,863 milioni di euro;

- 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 4,532 milioni di euro ed il risultato d'esercizio previsionale ammonta ad un utile di circa 3,009 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.

DATO ATTO che il bilancio preventivo per l'esercizio 2022 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 2022-2023-2024”:

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

1. Di approvare il Bilancio economico di previsione per l'esercizio 2022 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 3.303.122,98 e nell'utile d'esercizio previsionale di euro 145.792,25 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 4,532 milioni di euro ed il risultato d'esercizio previsionale ammonta ad un utile di circa 3,009 milioni di euro.

D E C R E T A, altresì

4. Di approvare il “Piano delle attività 2022-2023-2024” e relativi allegati, come richiamati in premessa, che costituiscono parte integrante del presente decreto.

L' Amministratore Unico

Il Dirigente ad interim della
Struttura Amministrazione e Gestione

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
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

