

## ANALISI CREDITI E DEBITI AL 31/12/2024

A completamento della documentazione contabile riferita al bilancio economico 2024, si riportano, distinti per conto e sottoconto, i crediti ed i debiti rilevati, corredati da una breve disamina delle ragioni che li hanno determinati.

### CREDITI

Conto 1501 "Crediti per canoni":

Conto 1501/1 "Canoni di locazione alloggi A.R.T.E.-edilizia sovvenzionata"	4.251.875
" 1501/2 "Canoni di locazione locali ad uso diverso dall'abitazione"	1.160.417
" 1501/3 " Canoni di locazione alloggi A.R.T.E.- edilizia agevolata"	864.297
" 1501/4 "Canoni di locazione alloggi di proprietà del Comune"	1.873.830
" 1501/5 "Crediti verso banca per accrediti utenti e assegnatari"	166.170
" 1501/20 "Recupero spese per servizi a rimborso"	2.392.085
" 1501/30 "Quote di amministrazione per alloggi ceduti in proprietà"	12.802
" 1501/31 "Recupero spese di manutenzione e condominiale"	44.975
" 1501/33 "Corrispettivi diversi"	9.155
" 1501/35 "Quote sindacali diverse da parte degli assegnatari"	144.831
" 1501/36 "Depositi cauzionali da utenti" "	4.842
" 1501/37 "Interessi ed indennità di mora da assegnatari" "	71.113
" 1501/38 "Recupero spese condominiali da ripartire""	341.025
" 1501/40 "Credito per I.V.A. su bollette-""	260.503
" 1501/50 "Rimborsi per la stipulazione dei contratti"	45.745
" 1501/52 "Recuperi e rimborsi diversi"	78.989
	<u>€ 11.722.654</u>

Conto 1505 "Crediti derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico"

" 1505/1 "Credito residuo v/cessionari alloggi e locali"	584
" 1505/10 "Credito residuo v/cessionari alloggi "	101.902

" 1505/20 "Rate di riscatto vincolate e non vinc. art. 25 Legge 513/77"	6.583
" 1505/21 "Rate di riscatto Legge Regionale 10/'04"	2.129

I crediti rilevati nei conti di cui sopra provengono da quanto addebitato agli inquilini e riscattatari diversi a vario titolo e risultanti insoluti al termine dell'esercizio.

Ogni anno la morosità viene aggiornata, riducendola della parte recuperata ed integrandola dei canoni, delle rate di riscatto e delle quote servizi di competenza non corrisposte entro l'anno.

A questo proposito si deve evidenziare che ogni anno si effettua un accantonamento al Fondo svalutazione crediti, appositamente creato per far fronte ad eventuali perdite a seguito di crediti inesigibili. A seguito del consistente incremento della morosità è stato deciso di effettuare un accantonamento ulteriore, determinato in € 100.000-. Tale Fondo rettifica il valore dei crediti e deve essere portato direttamente in diminuzione degli stessi, di seguito si fornisce una dettagliata spiegazione:

Totale Fondo accantonato al 31/12/2023	€ 4.072.980
Utilizzo quota per eliminazione crediti divenuti inesigibili	€ 1.767
Accantonamento quota prudenziale a seguito dell'incremento della morosità	€ 100.000
1501/80 "Fondo rischi su crediti verso assegnatari" al 31/12/2024	€ 4.171.213

Proseguendo nella trattazione dei successivi conti, si precisa quanto segue:

Conto 1506/1 " Crediti v/Stato per finanziamenti di interventi diversi" € 348.640

Si tratta del credito per i finanziamenti ministeriali stanziati per l'intervento "Contratto di Quartiere Umberto I", riferiti ai saldi dell'intervento di ristrutturazione dell'ex liceo Pacinotti ed alle quote di saldo degli altri interventi del programma che saranno erogate a seguito del collaudo dello stesso.

Conto 1506/10 "Crediti v/Regione Liguria per finanziamenti di interventi diversi" € 316.458

Nel corso del 2024 oltre al credito contabilizzato relativo all'ultima quota di saldo dei finanziamenti per il recupero di alloggi sfitti, stanziati con D.G.R. 395/2013 per € 75.544-, si è rilevato il credito per il finanziamento L.80/2014, di cui alla DD 8711/2023, stanziato per

il LOTTO 2 dell'ACCORDO QUADRO 2024-2026 pari ad € 39.080 e di cui alla DD -AM 7114, per l'intervento nel comune di Arcola, via Gaggiano per € 201.834,44;

Conto 1506/21 "Contributi per svolgimento funzioni di E.R.P." € 87.332

La maggior parte dei comuni della provincia ha delegato l'Azienda per lo svolgimento delle funzioni E.R.P., mediante la stipula di apposite convenzioni, a fronte delle quali erogano un contributo; nel corso del 2024, alcuni comuni non hanno versato le somme dovute per l'anno in corso e per gli anni pregressi, come meglio dettagliato nel prospetto allegato al Bilancio.

Conto 1506/40 "Credito v/I.N.A. indennità di fine rapporto" € 992.291

Questo credito è rappresentato dall'accantonamento per il trattamento di fine rapporto effettuato presso la compagnia assicurativa Generali – INA Assitalia SpA.

Conto 1506/50 "Credito v/condomini" € 5.427

Si rileva il credito residuo verso un proprietario, rilevato nel 2020, per il recupero delle somme relative a lavori eseguiti in via Fornaci 55 nel comune della Spezia per € 66, oltre al credito sorto nel 2023 verso i proprietari di via Gaggiano per € 5.221 ed infine la quota residua per l'intervento nel condominio di via Saffi per € 140.

Conto 1507/10 "Fondi anticipati per cassa interna" € 2.700

E' costituito dal fondo amministrato dall'Economo, necessario per fronteggiare le piccole spese di gestione.

Conto 1507/30 "Crediti verso Erario" € 829.668

E' rappresentato dal credito verso l'Erario, scaturente dalla definizione delle imposte sui redditi del 2024 che riporta un saldo a credito IRAP, rispetto agli acconti versati, pari ad € 9.686 oltre al credito residuo per la detrazione fiscale spettante all'Azienda per gli interventi eseguiti con i benefici del Bonus 110%, ai sensi del DL 34/2020 e con il bonus caldaia, ai sensi della L. 296/2006, per € 819.982.

Conto I 507/40 "Crediti verso Tesoreria c/o BPER Banca" € 157.044

A seguito dell'incremento dei tassi di interesse si è rilevato il credito verso la banca per la maturazione degli stessi, che saranno accreditati nel mese di gennaio 2025.

Conto I 507/50 "Crediti v/imprese per diritti di segreteria" € 34.772

Tale credito risulta dalla rendicontazione dei diritti, degli oneri e delle spese per la stipulazione dei contratti con le imprese. L'importo è determinato in base alle spese sostenute, i diritti spettanti e quanto versato in acconto dagli aggiudicatari, il credito vantato dall'Azienda è riferito a contratti stipulati dal 2018 al 2023. Il credito verso imprese riferito ai diritti di segreteria ed oneri sulla stipulazione dei contratti nel 2024 è contabilizzato tra le fatture da emettere poiché saranno emesse nei primi mesi del 2025.

Conto I 507/60 "Crediti diversi" € 43.902

In questo conto vengono inseriti i crediti che non trovano una classificazione specifica. Si esaminano, qui di seguito, le principali voci che lo determinano:

– Somme anticipate per conto Comune La Spezia - € 25.919

Nel 2024 sono stati eseguiti lavori di efficientamento energetico nel fabbricato di via XXIV Maggio 353 di proprietà del Comune, nei confronti del quale si è rilevato il credito che sarà incassato nel gennaio 2025.

– Somme anticipate per conto Comune Sarzana - € 5.315

Con la D.G.C. n. 248 del 11-10-2024 il Comune e ARTE hanno sottoscritto un protocollo d'intesa per assistenza amministrativa e tecnica per il bando di assegnazione alloggi ERP dal 21/10/24 al 19/12/2024, per l'attività svolta si è rilevato il credito che sarà incassato nel gennaio 2025.

– Somme da recuperare dai sindacati € 508

A dicembre 2024 è stato effettuato un versamento eccedente delle quote sindacali, generando un credito verso le organizzazioni sindacali. Il recupero avverrà tramite compensazione nei versamenti di febbraio e marzo 2025

– Somme anticipate per conto degli inquilini - € 5.529

A seguito della modalità di pagamento delle bollette di affitto da parte della maggior

parte degli inquilini, tramite addebito RID sul c/c bancario, si rileva il credito nei loro confronti per il costo sostenuto dall'Azienda.

– Somme anticipate per conto Comune La Spezia - € 3.829

Nel 2015 a seguito della diversa modalità con cui era stata effettuata la registrazione dei contratti di locazione degli alloggi comunali, non più adeguata alla normativa attualmente vigente, è sorto l'onere per l'Azienda di regolarizzarli anticipando le spese per conto del comune, proprietario degli alloggi, al quale sono stati addebitati.

– Somme anticipate per conto terzi € 405

L'Azienda, nel 2019, ha anticipato le somme per un intervento urgente in via Gozzano, eseguito per conto di un'impresa commissionata dal comune di Lerici al quale l'Azienda ha richiesto il rimborso.

– Somme da recuperare dall'INPS € 2.233

Si tratta di somme che sono state addebitate in eccesso dall'INPS nel 2020 e che si è ancora in attesa di recuperare.

– Somme da incassare da proprietari alloggi in fabbricati amministrati € 124

E' il credito verso il proprietario di un alloggio per il recupero delle spese tecniche/amministrative relative ai lavori di manutenzione eseguiti al condominio di via Alighieri 23-25 in Sarzana

– Somme da incassare da Liguria Digitale s.p.a. € 40

Si tratta del credito verso Liguria Digitale spa per l'incasso della quota di dividendo 2023.

Conto I507/70 " Crediti v/personale dipendente" € 10.078

Si tratta del credito vantato nei confronti di alcuni dipendenti che hanno optato per una forma di assicurazione sugli infortuni (ASSIDAI), il cui premio è pagato anticipatamente dall'Azienda e sarà recuperato dai dipendenti nel corso del 2025.

Conto I507/90 " Fatture da emettere" € 225.267

Si rilevano i crediti dell'Azienda verso le imprese, per oneri e diritti di segreteria per i contratti stipulati nel 2024, pari ad € 34.804, oltre alla fattura da emettere per il saldo degli interventi di manutenzione eseguiti, in base ad apposita convenzione, sugli impianti degli

alloggi sociali di proprietà del Comune e direttamente gestiti pari ad € 87.840. Inoltre si rileva il credito per € 10.292 per l'indennità di requisizione da fatturare al comune di La Spezia e quello per l'estinzione del diritto di prelazione pari ad € 25.821.

**Totale crediti al 31/12/2024 al lordo del Fondo svalutazione crediti** **€ 14.887.431**

**Totale crediti al 31/12/2024** **€ 10.716.218**

## **DEBITI**

Conto 3604 "Mutui" € 2.352.124

3604/1 "Mutui contratti con istituti di credito" € 2.268.768

Si rileva la quota residua al 31/12/2024 del mutuo ipotecario, stipulato in data 31/3/2021 con la UBI Banca per € 2.700.000- ottenuto al tasso fisso del 2.04%, per 20 anni.

3604/2 "Finanziamenti da enti diversi" € 83.356

Si rileva la quota residua al 31/12/2024 del finanziamento erogato dal Comune di Lerici, a seguito di un accordo stipulato in data 30/12/2022, per il recupero di alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda siti nel comune di Lerici per far fronte alle esigenze delle famiglie bisognose residenti nel comune in attesa di un alloggio.

Conto 3605 "Acconti" € 235.478

“ 3605/5 "Debito v/assegnatari vendita alloggi con contrib. dello Stato L.513/77" € 101.903

Questo rappresenta il debito verso gli assegnatari per i rientri vincolati art. 25 Legge 513/77, trova contropartita tra le attività al conto 1501/75, quali crediti verso gli acquirenti di alloggi a riscatto con pagamento rateale del prezzo di cui si è già trattato.

“ 3605/10 "Acconti ricevuti in corso d'opera da enti diversi per interventi su ordinazione”

In questa voce erano contabilizzati finanziamenti ricevuti per interventi ancora da eseguire. Dal 2024, su indicazione della Regione, i finanziamenti in attesa di essere utilizzati sono rilevati nella voce “Risconti passivi” alla quale si rimanda.

Inoltre si sono rilevati gli "Acconti da assegnatari per la cessione degli alloggi" a seguito dell'incasso di un acconto per la vendita di un alloggio, il cui atto non è stato stipulato al 31/12/2024.

" 3605/25 "Acconti da assegnatari per cessione alloggi L.R. 10/04" € 133.575

Si tratta del debito verso gli assegnatari per gli acconti che hanno versato a seguito della partecipazione alle aste e relativa assegnazione degli alloggi ceduti ai sensi L.R. 10/04, per i quali non è ancora stato stipulato il rogito. Si è rilevato anche l'incasso da parte di un assegnatario per l'estinzione del diritto di prelazione che sarà fatturato nel 2025.

Conto 3606 "Debiti v/impres e fornitori vari" € 3.023.993

" 360601 "Debiti v/fornitori" € 1.362.508

Si tratta dei debiti verso fornitori aperti al 31/12/2024 per fatture da pagare. Particolarmente significativo è il debito verso un'impresa che ha eseguito l'intervento costruttivo nell'ambito del PPP per l'utilizzo del bonus fiscale l 10%, per il quale risulta ancora da pagare l'importo dell'IVA.

" 3606/1 "Lavori di manutenzione straordinaria per conto terzi" € 730.154

Si tratta di somme incassate a fronte di lavori da eseguire per conto di alcuni comuni, pertanto si è rilevato il corrispondente debito che si riduce a seguito dell'utilizzo delle stesse per la realizzazione degli interventi.

" 3606/25 "Interventi costruttivi edilizia agevolata e/o c/terzi" € 3.161

" 3606/68 "Spese per servizi diversi" € 837

" 3606/82 "Spese manutenzione alloggi comunali " € 401

" 3606/90 "Fatture da ricevere" € 926.932

In fase di redazione del bilancio sono pervenute alcune fatture che seppure siano state emesse nel 2025 sono relative a lavori o prestazioni di servizi di competenza del 2° semestre del 2024, pertanto si è imputato il costo ed il relativo debito.

Conto 3611 "Debiti risultanti dalla gestione del patrimonio pubblico" € 7.085.164

" 3611/30 "Fondo per gli interventi di E.R.P." € 6.613.628

Il Fondo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica è stato creato su indicazioni della Regione Liguria dettate dalla delibera della Giunta Regionale n. 960 del 04.08.2003, ed è costituito dai rientri vincolati e non vincolati ai sensi dell'art. 25

Legge 513/77, dai rientri vincolati L.R. 10/04 e dall'accantonamento dello 0,50% del valore locativo degli alloggi; pertanto il fondo subisce delle variazioni in aumento per gli accantonamenti effettuati ed in diminuzione per gli utilizzi dello stesso ai fini previsti dalla norma istitutiva. Si evidenzia che la redazione del bilancio economico comporta che in base ai principi contabili vigenti, le cessioni di alloggi possano essere iscritte come ricavi al momento in cui avviene il rogito, e conseguentemente anche l'accantonamento al fondo, pertanto le somme incassate a titolo di acconto e/o saldo sono rilevate al conto 3605/25, tra i debiti nello Stato Patrimoniale, in attesa di perfezionare l'atto di compravendita.

“ 3611/70 " Fondo regionale per il sostegno economico all'utenza" € 471.536  
 E' il contributo erogato dalla Regione quale sostegno economico nei confronti di situazioni di effettivo disagio economico-sociale dell'utenza, al fine di ridurre l'incidenza del costo dei servizi accessori qualora questi rappresentino un onere significativo rispetto al reddito del nucleo familiare. Nel corso del 2024 è stata attribuita una quota pari ad € 34.473.

Conto	3612	"Debiti tributari"	€	100.892
“	3612/2	"Debito v/Erario Iva vendite"	€	19.796
“	3612/10	"Debito v/Erario per imposte dirette"	€	72.675
“	3612/20	"Ritenute erariali e di acconto a terzi"	€	8.421
Conto	3613	"Debiti verso enti previdenziali ed assistenziali"	€	59
“	3613/1	" Debiti verso enti previdenziali"	€	59
Conto	3614	"Altri debiti"	€	799.163
“	3614/20	"Quote sindacali diverse da assegnatari"	€	201.166
“	3614/21	"Anticipi in conto spese varie a rimborso"	€	72.524
“	3614/22	"Assegnatari e cessionari per depositi e versamenti vari"	€	342.478
“	3614/25	"Debiti per servizi a rimborso con rendicontazione e lavori"	€	62.430
“	3614/30	"Anticipi in conto diritti di segreteria"	€	1.947
“	3614/31	"Deposito condominiale assegnatari "	€	34
“	3614/77	" Indennità e compensi Organismo Vigilanza "	€	2.250

“ 3614/71 "Altri debiti diversi" € 116.334

In quest'ultimo conto acceso ai debiti diversi sono raggruppati quei debiti che non trovano una specifica classificazione, per i quali sembra opportuno fornire maggiore dettaglio:

- Liguria assicurazioni SpA € 83.309

A seguito rescissione in danno con Ati Rivvek spa/Elettra srl, titolare di un contratto di appalto per l'esecuzione di un lotto dell'intervento "Contratto di Quartiere Pianazze", la Liguria Assicurazioni SpA ha versato questa somma all'Azienda. Poiché tale importo deve essere utilizzato per completare i lavori si è registrato il relativo debito.

-Trattenuta a garanzia per imprese varie € 33.025

Si tratta delle somme trattenute ad alcune imprese a garanzia da riversare.

**Totale debiti al 31/12/2024**

**13.596.873**

IL REVISORE UNICO

Rag. Giuseppe Menchelli

L'AMMINISTRATORE UNICO

Arch. Marco Tognetti