

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO
SUL BILANCIO ECONOMICO
RIFERITO ALL'ANNO 2024

Il bilancio economico è stato redatto sulla base del regolamento di contabilità economico patrimoniale adottato dall'Azienda con decreto dell'Amministratore Unico n. 176 del 20/12/2008, in base alle disposizioni della Legge Regionale n. 10 del 28/04/2008 e successive modificazioni ed integrazioni. Tale regolamento di contabilità presuppone che il bilancio sia redatto sulla base dei principi contabili vigenti in materia, e sulla base delle disposizioni legislative nazionali e regionali che disciplinano il settore dell'E.R.P.. Il bilancio si compone del Conto Economico, dello Stato Patrimoniale, del Rendiconto Finanziario, della Nota Integrativa, della Relazione dell'Amministratore, del parere del Revisore Unico.

Il Bilancio presenta la seguente situazione:

STATO PATRIMONIALE

Attività	€	157.136.333
Passività	€	18.134.548
Patrimonio netto	€	139.001.785
Utile d'esercizio	€	14.739

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	€	11.610.281
Costi della produzione	€	11.416.780
Risultato gestione caratteristica	€	193.501
Risultato gestione finanziaria	€	134.235
Utile prima delle imposte	€	327.736
Imposte dell'esercizio	€	312.997
Utile d'esercizio	€	14.739

Disponibilità liquide al 1/1/2024	€ 7.957.991
Disponibilità liquide al 31/12/2024	€ 3.507.806
<u>Decremento delle disponibilità totali</u>	€ - 4.450.185

Il conto economico presenta un risultato operativo positivo, in quanto la differenza tra valore della produzione e costi della produzione è pari ad € 172.208-, questo valore, che esprime il risultato della gestione caratteristica dell'Azienda, deve essere valutato attentamente nelle singole voci che hanno contribuito a determinarlo. In particolare è stato effettuato un accantonamento al Fondo svalutazione crediti per sopperire alla situazione di crescente morosità attesa, soprattutto a seguito dell'incremento delle spese energetiche da recuperare dagli assegnatari a cui sono state destinate le somme disponibili risultanti dal bilancio, pari ad € 100.000-. Il risultato della gestione finanziaria è positivo pari ad € 134.235 a seguito della rilevazione di interessi attivi maturati sulle somme depositate sul conto corrente bancario-.

Come si evince dagli schemi, il risultato economico registra un utile, dopo l'applicazione delle imposte sui redditi di competenza dell'anno, pari ad € 14.739-.

Tale risultato economico positivo è espressione di differenti attività poste in essere dall'Azienda tenuto conto del contesto gestionale che si inserisce in una più ampia dinamica economico-sociale locale. Il problema della morosità e delle difficoltà abitative è accentuato dalla vocazione turistica della città, che comporta un innalzamento generalizzato dei canoni di locazione nel mercato privato e una conseguente carenza di alloggi disponibili per la locazione residenziale. Questa situazione, oltre a incidere sulla capacità di pagamento degli assegnatari, contribuisce a rendere più complessa la gestione del patrimonio immobiliare destinato all'edilizia residenziale pubblica.

Il patrimonio: attività costruttiva, manutentiva e di recupero alloggi e fabbricati

Nel corso del 2024 l'Azienda ha posto in essere una serie di interventi localizzati nel Comune della Spezia ed in altri Comuni della Provincia. Si tratta di programmi volti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo mediante il recupero di alloggi sfitti di risulta resisi

disponibili a fronte dell'elevato turnover degli aventi diritto, in progressivo aumento, che necessitano di rilevanti interventi di adeguamento impiantistico e rinnovo delle finiture.

Particolare importanza è stata data al monitoraggio degli alloggi sfitti ed alla programmazione del sistema di abbinamenti con gli aventi diritto, riferiti ad una sostenibilità economica (per quanto interamente a carico ARTE) e celere attuazione degli interventi di recupero edilizio necessari.

In questa tipologia di interventi puntuali, sono stati inoltre perseguite finalità di efficientamento energetico, intervenendo sulle superfici trasparenti e sui generatori di calore.

Sono stati inoltre promossi programmi di recupero di interi edifici, volti alla loro manutenzione straordinaria con spiccate caratteristiche di efficientamento energetico e miglioramento sismico, quali:

- PNRR: attuazione degli interventi previsti nella DGR 3578 del 07/06/22:
- S. Stefano Magra – via Vecchia del Piano - € 2.171.292.69
- Sarzana, via Villefranche - € 1.744.441.07
- Sarzana, via Moro 1/3 - € 3.329.441.07
- Programma di recupero edificio comunale sito alla Spezia via Venezia 17/19/21/23 per l'importo di € 1.347.200; l'esecuzione dei lavori, di cui era prevista l'ultimazione entro il 31/12/2022 è stata interrotta a causa della risoluzione in danno del contratto determinata con DAU 282/2022 a causa di grave ritardo e grave inadempimento dell'appaltatore; nel 2023 oltre alle connesse procedure giudiziarie è stato approvato il progetto di appalto dei lavori di completamento e svolta la gara; a seguito dell'affidamento e del contratto, i lavori sono ripartiti nel 2024.
- Programma di recupero edifici siti in Levanto N. S. della Guardia e Sella Mereti finanziati con DGR 4053/22 rispettivamente con € 795.000,00+134.481,15 ed euro 725.775,47 euro, avviati nel 2023
- Programma di recupero alloggi comunali sfitti LOTTO I per € 600.000 + €130.541 e LOTTO II, per € 845.000, cofinanziati con il Fondo Sviluppo e Coesione di cui alla DGR 906/2023 e DGR 6352/2024
- Riquilificazione fabbricato nel comune di La Spezia Via Bragarina 52, finanziato con il Fondo FSC di cui alla DGR 910/2023 per € 1.000.000;

Infine i seguenti interventi sono stati conclusi:

- Programma di recupero tre edifici siti in comune di Arcola loc. Gaggiano 27 a/b/c: per l'importo di € 777.600;
- Intervento di recupero 36 alloggi ERS di proprietà dell'Azienda cofinanziato con DGR 1060/2022 per € 348.085;
- Recupero alloggi nei comuni di Lerici e S. Stefano Magra, Lotti 5 e 6 Accordo Quadro 2021-2023 per € 378.045.

La manutenzione ordinaria è necessaria per garantire gli interventi urgenti e mantenere il patrimonio dell'ente in buono stato di funzionalità, mentre quella straordinaria è principalmente costituita dagli interventi di recupero degli alloggi sfitti, con successiva riassegnazione ai richiedenti tramite bandi di concorso ed in situazione di emergenza abitativa con procedimenti comunali ai sensi dell'art.9 L.R. 10/2004. Si evidenzia che tra gli interventi manutentivi rientrano anche quelli relativi all'adeguamento, alla normativa vigente, degli impianti tecnologici (elettrici, riscaldamento, ascensori ecc...). Le più significative voci di manutenzione ordinaria e straordinaria si possono qui di seguito sintetizzare: esecuzione dei lavori e somministrazioni dei materiali, noli, prestazioni di manodopera, occorrenti per la manutenzione conservativa ordinaria e d'urgenza degli alloggi abitati, delle parti comuni, degli impianti; interventi di manutenzione delle aree verdi; recupero edilizio degli alloggi sfitti; servizio di vuotatura fosse settiche, pulizia condotte fognarie; servizio di disinfestazioni e derattizzazioni; predisposizione dei progetti esecutivi e pratiche autorizzative, occorrenti per la manutenzione ai fabbricati; l'esecuzione di verifiche, con relativo rilascio delle certificazioni DM 37/2008 e s. mod. ed int. degli impianti elettrici, di distribuzione del gas per usi domestici, degli impianti di riscaldamento autonomo, delle canne fumarie, manutenzione linee vita, ecc..

Sono stati attuati due appalti di manutenzione ordinaria e straordinaria urgente oltre agli ulteriori servizi gestionali quali: gestione ascensori, centrali termiche, antincendio, taglio erba, manutenzione linee vita e gruppi di pompaggio.

Cessioni e assegnazioni alloggi e fondi

Nel corso dell'anno 2024 è stato venduto n. 1 alloggio sito nel comune di Bonassola, ai sensi dell'avviso di vendita di alloggi E.R.S. di nuova costruzione – Bonassola – Loc. Montaretto, decreto dell'amministratore unico n. 97 del 17/05/2019.

Si è proceduto all'assegnazione di n. 61 alloggi nei seguenti comuni:

42 nel comune della Spezia

14 nel comune di Arcola

1 nel comune di Beverino

2 nel comune di S.Stefano di Magra

2 nel comune di Sarzana

Relativamente agli immobili ad uso non abitativo nell'anno 2024 ne è stato locato 1 nel Comune della Spezia.

Si evidenzia che nel corso del 2024 non sono pervenute ordinanze sindacali aventi ad oggetto la requisizione di alloggi per far fronte a gravi situazioni di disagio abitativo.

L'introito derivante dalla cessione degli alloggi e dall'estinzione del diritto di prelazione costituisce una delle più importanti risorse per la realizzazione dei programmi di recupero e nuove costruzioni, soprattutto a seguito della contrazione dei finanziamenti ministeriali e regionali, perché consentono di finanziare parte dell'attività costruttiva e manutentiva, mantenendo un equilibrio economico tra i piani d'investimento ed i piani di vendita, come prevede l'art. 21 della Legge Regionale n. 10 del 29/06/2004.

Andamento morosità

La morosità complessiva, relativa agli assegnatari, per canoni di locazione di alloggi e fondi commerciali, quote di riscatto, servizi ecc., è in progressivo aumento, a causa della contrazione della capacità economica e d'acquisto degli assegnatari di alloggi ERP ed ERS, in relazione anche alla particolare fragilità sociale e di conseguenza economica di parte degli assegnatari ERP, connessa all'aumento dell'inflazione con conseguente impatto sui prezzi e costo della vita.

L'Azienda si pone tra gli obiettivi primari il recupero di tale morosità utilizzando tutti gli strumenti che la legge consente, in particolare :

1. consolidando l'attività connessa alle procedure di recupero coattivo del credito, mediante l'attivazione di procedure di pignoramento presso terzi, al fine di contenere la massa debitoria e ridurre al minimo le ripercussioni sull'equilibrio di bilancio con l'utilizzo di una risorsa dedicata allo studio delle singole capacità

redditali dei componenti i nuclei familiari debitori, alla predisposizione degli atti preparatori e giudiziari per concretizzare il recupero dei crediti.

2. favorendo ed implementando l'utilizzo di piani di rientro rateali personalizzati e basati sulle singole situazioni socio – economiche nel tentativo di ridurre l'importo debitorio dei singoli, principalmente nei casi in cui non sia possibile procedere con una procedura esecutiva, per la tipologia di reddito, o nei casi in cui la limitata entità del debito consente una definizione bonaria.

Nel corso del 2024 il tasso di morosità totale dell'anno si è ridotto del 2,75% rispetto al 2023 con un'incidenza del 16,18%. In particolare si rileva una diminuzione di quella per l'edilizia agevolata pari al 15,80%, con un lieve decremento dell' 1,43% rispetto al dato del 2023, e quella per i locali adibiti a fondi e uffici che è pari a circa il 22%, con un decremento di circa il 3%.

Per quanto concerne la 'morosità incolpevole', così definita dalla normativa nazionale e regionale, è riferita a quelle situazioni in cui la morosità è sopravvenuta a seguito della crisi economica ed è determinata da quella fascia di assegnatari che non riesce più a far fronte al costo dell'affitto.

A causa dei motivi esposti si riducono le possibilità di recupero dei crediti nel breve termine, pertanto è necessario monitorare attentamente la morosità pregressa. Per determinare la quota parte di morosità difficilmente recuperabile, viste le difficoltà socio-economiche degli assegnatari, si sono considerati i seguenti parametri: l'entità del credito e la vetustà dello stesso. Ne consegue che la morosità nel pagamento dei canoni e delle spese accessorie maturata, riguardo ad immobili ERP, ERS e non abitativo e attualmente superiore ad € 15.000,00 per ogni singola posizione debitoria, è pari al 48% della morosità totale, di cui il 60% dovuta a inquilini di ERP, 18% ad inquilini di edilizia agevolata ed il 22% ad assegnatari di uffici e fondi.

L'Azienda gestisce i servizi di riscaldamento, ascensore, energia elettrica, servizi antincendio, manutenzione aree verdi, ecc. per conto degli assegnatari, fruitori degli stessi, così come effettua lavori di manutenzione, per conto degli inquilini ed a questi rateizzati nella bolletta di affitto. Le spese necessarie per l'erogazione dei servizi minimi a favore degli assegnatari sono anticipate dall'Azienda, che ne sostiene l'onere iniziale mentre il recupero del corrispondente credito continua a presentare criticità, sebbene la morosità

abbia registrato un lieve miglioramento, passando dal 17,15% dell'anno precedente al 16,66% nel 2024.

Attività di rilievo poste in essere nel 2024

Certificazione parità di genere Uni PRD 125 Gender Quality

Si deve evidenziare che l'Azienda ha ottenuto la Certificazione di parità di genere - Uni PDR 125 Gender Quality, un impegno forte e determinato verso l'uguaglianza, in linea con i valori universali di civiltà e con l'intento di promuovere un ambiente di lavoro più inclusivo e dinamico. A.R.T.E. considera l'uguaglianza di genere come un pilastro per la creazione di valore e per lo sviluppo aziendale, riconoscendo che un ambiente inclusivo, in cui ogni individuo ha pari opportunità, favorisce l'innovazione e il miglioramento continuo. La direzione ha dunque adottato prassi, linguaggi e comportamenti che mirano a garantire la parità di genere in tutte le fasi del ciclo di vita lavorativo, dalla selezione e sviluppo delle risorse umane fino alla promozione di una cultura inclusiva e di crescita professionale.

Stipulazione prestiti chirografari con la Cassa Depositi e Prestiti

Dal 2024 si assiste ad una riduzione dei finanziamenti statali e regionali a favore dell'edilizia residenziale pubblica, l'Azienda deve far fronte ad interventi finalizzati al recupero degli alloggi sfitti, che sono in progressivo aumento, e ad interventi di manutenzione straordinaria non più procrastinabili in attesa di adeguate fonti finanziarie. Per tale motivo si è predisposta l'istruttoria si è addivenuti al perfezionamento della procedura per contrarre due prestiti chirografari con la Cassa Depositi e Prestiti, ciascuno da € 2.000.000- con durata trentennale al tasso del 4,020%, per realizzare due importanti interventi di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico dell'involucro opaco e trasparente del complesso di Arcola via Calesana e di un edificio sito in via Parma alla Spezia.

Ufficio per la comunicazione e informazioni con i cittadini

Nel corso del 2024 è stato avviato l'Ufficio per la comunicazione e informazioni con i cittadini ai quali fornire supporto, risposte e migliorare i servizi offerti ai nostri inquilini e assegnatari con l'obiettivo di favorire la gestione dell'utenza e della potenziale utenza. Con questo obiettivo il sito internet è stato reso maggiormente fruibile, come già detto, sono state inserite le FAQ e un video tutorial che agevola il cittadino nella ricerca delle informazioni più semplici senza necessità di recarsi presso gli uffici o di intasare il

centralino per ottenere risposte. E' sempre possibile, su appuntamento, recarsi presso l'ufficio e ricevere, in un ambiente accogliente, tutte le informazioni necessarie. Inoltre si è creata una rete intorno all'inquilino al quale offrire un servizio il più possibile completo e soddisfacente per le sue esigenze. In questa logica da gennaio 2025 sarà aperto uno sportello di assistenza sociale e fiscale che, in collaborazione con centri autorizzati, fornirà assistenza gratuita fiscale e sociale agli inquilini di ARTE La Spezia e sono in previsione ulteriori servizi e accordi da definire, tra i quali, di prossima sottoscrizione, la convenzione con una cooperativa per un servizio socio educativo a sostegno di percorsi di inclusione sociale.

Provvedimenti assunti in merito alla gestione dell'Azienda

Nel corso dell'anno 2024 sono stati complessivamente emanati n. 326 decreti a firma dell'Amministratore Unico, che hanno interessato principalmente:

- decadenze dall'assegnazione per morosità e occupazione abusiva;
- concessione in locazione di locali ad uso commerciale;
- affidamento di incarichi di consulenza tecnica, di consulenza in materia contabile e fiscale, di consulenza in materia di diritto del lavoro, ed assistenza legale;
- autorizzazione dell'elenco spese a carattere ripetitivo e obbligatorio;
- adeguamento dei canoni di locazione ai sensi della Legge Regionale 21/06/1996 n.27;
- affidamento di lotti per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria in alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà e/o gestiti da ARTE La Spezia siti nella provincia della Spezia con l'utilizzo dell'Accordo Quadro previsto all'art. 54 del Codice Appalti, valevole per il triennio 2024/2026";
- bando di concorso per l'assegnazione in locazione di n.36 alloggi di E.R.S. siti nei Comuni di La Spezia, Sarzana, Bolano e Bonassola;
- bando di concorso per l'assegnazione in locazione di alloggi di E.R.P. nel comune di Sarzana;
- approvazione piano di vendita l.r. 29/06/2004 n.10 e s.m.i.;

- adozione Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza L.190/2012 e s.m.i. e D.lgs 33/2013 per gli anni 2024-2026;
- adozione regolamento per la disciplina delle segnalazioni di violazioni (Whistleblowing);
- adozione regolamento delle procedure di riconsegna immobili E.R.P. a seguito di cessazione del rapporto locativo;
- adesione alla ripetizione della convenzione regionale per la gestione del servizio di Tesoreria;
- l'affidamento del Servizio assicurativo a copertura del rischio "Vita e invalidità permanente" ai sensi dell'art. 18, comma 5) CCNL Dirigenti Federcasa Confservizi alla compagnia assicurativa GENERALI SPA;
- approvazione del Programma Triennale, dei suoi aggiornamenti annuali e dell'elenco annuale dei lavori ai sensi del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2018 n.14;
- aggiornamento Modello di organizzazione, gestione e controllo (M.O.G.C.);
- rinnovo componenti Organismo di Vigilanza;
- approvazione delle Convenzioni tra ARTE e fondazione AUT AUT / Distretto 19 Sarzana - Val di Magra e tra ARTE e Organizzazione di volontariato "Su la Testa" / Distretto 17 Val di Vara;
- recepimento accordo sindacale del 15/03/2024 - approvazione progetti premio di risultato anno 2024;
- Recepimento accordo sindacale del 14/06/2024 – Integrazioni Reperibilità;
- Affidamento diretto per servizio di pronto intervento per interventi di piccole entità su fabbricati, tubazioni e messa in sicurezza;
- procedura di selezione del personale finalizzata all'assunzione di figure professionali nell'area Amministrativa – Ufficio Relazioni con il pubblico;
- concessione congedo maternità obbligatoria ad una dipendente previsto dal D.L 151/2001;
- trasformazioni a tempo indeterminato di figure professionali nell'area amministrativa e tecnica;
- assunzioni a tempo determinato di figure professionali nell'area amministrativa e tecnica;

- presa d'atto delle dimissioni volontarie e collocamento a riposo di un dipendente inquadrato a tempo pieno e indeterminato nell'area "A", livello AI, profilo Tecnico;
- delega al Dirigente Tecnico in caso di assenza od impedimento dell'Amministratore Unico, alla stipula di atti in nome e per conto dell'Azienda;
- adeguamento retribuzione variabile incentivante della Dirigenza con riferimento agli anni 2021-2022;
- approvazione Retribuzione variabile incentivante della Dirigenza anno 2023;
- approvazione Premio di risultato anno 2023;
- prestazione lavorativa di personale interinale a tempo determinato;
- revisione periodica delle partecipazioni detenute al 31/12/2023 in ottemperanza al D.Lgs. 175/2016 art. 20;
- approvazione Bilancio economico di esercizio 2023;
- aggiornamento del Bilancio economico di previsione per l'anno 2024;
- approvazione del Bilancio economico di previsione per l'anno 2025;

* * * * *

L'Azienda A.R.T.E. La Spezia, nell'ambito delle proprie finalità istituzionali rivolte all'edilizia residenziale pubblica, ha operato anche nell'esercizio in esame perseguendo l'obiettivo di garantire un'efficiente gestione economico-patrimoniale, orientata alla sostenibilità e alla valorizzazione delle risorse disponibili.

In tale ottica, l'Azienda ha posto particolare attenzione al contenimento dei costi, razionalizzando le spese e ottimizzando i processi interni, con l'intento di assicurare il mantenimento degli standard qualitativi dei servizi erogati. Parallelamente, si è lavorato al rafforzamento della capacità di generare ricavi, attraverso un'attenta gestione del patrimonio immobiliare, il recupero delle morosità e l'efficientamento dei flussi derivanti dai canoni di locazione.

Si procede ora ad illustrare le singole categorie componenti il bilancio economico, redatto in termini di costi e ricavi di competenza, attività, passività e patrimonio netto, secondo il regolamento di contabilità economico-patrimoniale, evidenziando il contenuto delle voci di maggiore interesse per l'attività svolta dall'Azienda.

CONTO ECONOMICO

R I C A V I

VOCE A – 41 VALORE DELLA PRODUZIONE - 11.610.281

CATEGORIA 4101 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni 8.907.367

I ricavi conseguiti dall’Azienda sono rappresentati nella categoria 410102 – Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare- sono principalmente costituiti dai canoni di locazione per un totale di € 6.265.439- le cui singole voci sono qui di seguito riportate:

4101020101 –	Canoni di locazione alloggi di proprietà A.R.T.E.	3.858.750
4101020102 –	Canoni di locazione di alloggi di edilizia agevolata	492.980
4101020104 –	Canoni da locali ad uso diverso di abitazione	512.338
4101020107 –	Canoni di locazione alloggi di proprietà comunale	1.401.371

Questa categoria rappresenta la voce di ricavo maggiormente significativa per l’Azienda, poiché garantisce le risorse necessarie per lo svolgimento delle attività aziendali.

Nel 2024 si assiste ad un incremento di questo ricavo di € 59.837 - rispetto al dato dell’anno precedente, determinato principalmente dalla presentazione certificazioni ISEE più elevate o la mancata presentazione degli stessi e dall’indicizzazione ISTAT.

Tra i ricavi è collocata la voce relativa a:

41010204 - Rimborsi per la gestione dei servizi – 1.621.665

Si tratta del recupero delle spese relative a servizi a rimborso anticipate dall’Azienda per garantire i servizi minimi agli assegnatari, quali riscaldamento, ascensore energia elettrica, servizi antincendio, manutenzione aree verdi, ed a questi imputati in bolletta.

Altre voci di ricavo per l’Azienda sono:

41010202 -	Corrispettivi e rimborsi di amministrazione –	95.170
41010203 -	Corrispettivi e rimborsi di manutenzione –	9.019

Questi corrispettivi sono dovuti all'Azienda per la gestione dei servizi di riscaldamento, ascensore, energia elettrica, servizi antincendio, manutenzione aree verdi, lavori di manutenzione ecc., per conto degli inquilini ed assegnatari in genere.

41010205 - Corrispettivi diversi – 53.254

Gli uffici dell'Azienda provvedono direttamente all'istruttoria delle pratiche ed alla predisposizione della documentazione necessaria alla stipula dei contratti di appalto, che si concludono mediante la sottoscrizione di atti in forma pubblica amministrativa; questa attività comporta la rilevazione di un corrispettivo.

41010206 - Corrispettivo per svolgimento funzioni di E.R.P. per c/terzi 163.184

Un ricavo per l'Azienda è rappresentato dal corrispettivo annuo che percepisce dal Comune della Spezia e da altri Comuni per lo svolgimento delle funzioni amministrative in materia di E.R.P., quali l'emissione dei bandi di assegnazione, la sottoscrizione degli atti convenzionali di locazione ed in generale tutte le determinazioni inerenti la gestione del rapporto locativo, per conto dei comuni stessi che hanno delegato l'Azienda tramite la sottoscrizione di apposite convenzioni, come riportato nell'allegato A. Nel corso del 2024 il ricavo è incrementato per gli adeguamenti ISTAT dell'importo stabilito nelle convenzioni.

41010207 - Corrispettivi tecnici per interventi edilizi 699.636

L'attività costruttiva e di recupero comporta la determinazione di compensi per rimborso spese, spettanti alla stazione appaltante. Nel 2024 i corrispettivi sono stati rilevati per i seguenti interventi:

- lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria in alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà ed in gestione dal Comune di La Spezia con i Fondi della L.R. 10/04;
- lavori di riqualificazione fabbricati con L.80/2014
- interventi di recupero alloggi sfitti realizzati con i lotti dell'Accordo Quadro 2021-2023 e 2024-2026;
- interventi di riqualificazione di fabbricati realizzati con i fondi del PNRR

- interventi di riqualificazione fabbricati e recupero alloggi con i fondi del FSC di cui alla DGR 910/2023.

CATEGORIA 4105 - Altri ricavi e proventi 2.702.914

La voce 410501 - Proventi e ricavi diversi € 820.723- è costituita principalmente dai ricavi derivanti dall'alienazione di stabili e dagli importi relativi al diritto di prelazione sulla vendita di immobili, così come segue:

- Alienazione stabili costruiti con contributo dello Stato	58.075
- Alienazione alloggi, aree, locali costruiti con fondi propri	15.463
- Proventi per estinzione diritto di prelazione	130.485

Alla fine del 2022 l'Azienda ha disposto l'alienazione, mediante asta pubblica, di alloggi disponibili compresi nel piano di vendita e di alloggi E.R.P che è proseguita nel corso del 2023 con l'alienazione di n. 7 alloggi e nel 2024 si è conclusa con l'alienazione di n.1 alloggio. Inoltre si sono rilevate le rate di ammortamento riferite a cessioni rateizzate agli assegnatari ed i proventi per l'estinzione del diritto di prelazione in favore dell'Azienda.

Il provento dell'alienazione degli alloggi costruiti con finanziamento, unitamente a quello per l'estinzione del diritto di prelazione ed alle quote di ammortamento per gli alloggi ceduti a rate, è stato accantonato tra gli oneri diversi di gestione, come disposto dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 1746/2004. Tale accantonamento, ai sensi della D.G.R. 960/2003, incrementa il conto 3611.30 – Fondo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, rilevato tra le passività dello Stato Patrimoniale. Per maggior chiarezza si rinvia al prospetto riepilogativo allegato al bilancio;

- 41050107 - Rimborsi da assicurazione per danni ai fabbricati	37.251
- 41050108 – Recupero spese sostenute per conto terzi	219.424

Si tratta del contributo erogato dalla Regione Liguria quale quota parte del Fondo di compensazione per la gestione del patrimonio di E.R.P., istituito ai sensi L.R. 20/2023, per superare l'attuale situazione di sofferenza economico-finanziaria derivante dalla crisi del settore immobiliare e le situazioni di disagio abitativo;

- 41050109 – Recupero spese per lavori eseguiti per conto terzi 173.657

Si tratta del corrispettivo spettante all'Azienda a seguito della convenzione stipulata con il comune di La Spezia per la manutenzione degli alloggi sociali gestiti dal Comune stesso e da quello spettante ai sensi della convenzione stipulata con il comune di Sarzana per lo svolgimento di attività di consulenza ed assistenza ad un bando di assegnazione di alloggi comunali.

- 41050110 - Altri ricavi e proventi 173.887

In questo conto sono contabilizzati ricavi e proventi che non trovano specifica collocazione in bilancio. Nel corso del 2024 sono incrementati per la rilevazione di alcune sopravvenienze attive conseguenti alla corretta imputazione di alcune voci: si tratta della contabilizzazione di somme incassate da finanziamenti e assegnatari a copertura di costi sostenuti in anni precedenti.

In particolare si rileva che nel 2024 è stata registrata una sopravvenienza attiva di € 111.396 riferita all'intervento di riqualificazione dell'edificio di Levanto in via San Gottardo 10, 10 A-B-C finanziato dal programma FESR-ENERSHIFT, a seguito dell'adeguamento della spesa sostenuta con il quadro economico finale. Per lo stesso motivo si è rilevata la sopravvenienza di € 57.213 riguardante l'intervento di riqualificazione del fabbricato in La Spezia in Salita Castelvechio 24, con una rimodulazione del quadro economico finale che ha determinato il recupero dell'IVA effettivamente sostenuta.

- 41050111 – Recupero spese su procedimenti legali 12.081

L'importo è principalmente costituito dal recupero delle spese su numerosi procedimenti per pignoramento per morosità degli inquilini e per il versamento di maggiori fitti a carico di un'inquilina a seguito di accertamenti sulla dichiarazione ISEE.

Il conto 410502 Contributi in conto esercizio € 1.481.325- rileva gli utilizzi di finanziamenti e contributi erogati all'Azienda per interventi manutentivi posti in essere su alloggi comunali o su alloggi di proprietà per i quali non è possibile procedere con la capitalizzazione.

- 41050202 – Contributi in conto esercizio dalla Regione 1.481.325

In questa categoria si rilevano le quote del finanziamento regionale L.80/2014 utilizzate per il recupero di alcuni fabbricati comunali nel comune di La Spezia, via Lamarmora, via Venezia e via Corridoni, oltre al recupero di alloggi sfitti inseriti nel lotto 4 e 7 dell'Accordo Quadro 2021-2023 e del lotto 2 dell'Accordo Quadro 2024-2026. In aggiunta si è contabilizzato il finanziamento del Fondo Sviluppo e coesione di cui alla DGR 906/2023 per il Lotto I e II per il recupero di alloggi comunali sfitti.

- 41050301 – Utilizzo fondi disponibili- Fondi ERP 3.905

- 41050302 – Utilizzo disponibilità L.R. 10/04 396.961

Si rileva la quota di utilizzo di tali disponibilità per interventi di recupero degli alloggi sfitti e per interventi di manutenzione straordinaria realizzati su alloggi di proprietà dei comuni gestiti dall'Azienda.

C O S T I

VOCE B - 52 COSTI DELLA PRODUZIONE 11.416.780

CATEGORIA 5206 - Costi degli interventi 1.719.928

In questa categoria sono riportati i costi sostenuti nell'esercizio per interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria di alloggi e fabbricati realizzati per conto terzi, e per manutenzione straordinaria non capitalizzabile, finanziati con le risorse disponibili quali: fondi propri, fondi disponibili ai sensi dell'art. 21 della L.R. 10/2004, fondi regionali per il recupero e la riqualificazione del patrimonio immobiliare comunale sfitto ai sensi della L. 80/2014.

Queste spese sono contabilizzate in funzione della tipologia di finanziamento, nelle seguenti voci e sottovoci di bilancio:

520602	Costi degli interventi costruttivi a carico di altri enti	1.350.070
520603	Costi degli interventi a carico L.R. 10/04 e Fondo ERP	369.858

CATEGORIA 5207 - Costi per servizi 4.290.904

L'Azienda per lo svolgimento della propria attività ordinaria necessita di acquisire all'esterno varie tipologie di servizi che esauriscono la loro utilità nel corso dell'esercizio. Questa categoria di costi, nel suo complesso, è incrementata del 16% rispetto al 2023, ma è necessario analizzare l'andamento delle singole voci che la compongono.

I costi per servizi si suddividono in base alla natura ed alla destinazione ed ognuno è ripartito in ulteriori voci di dettaglio.

Spese generali 548.290

Questa categoria rappresenta il 12% del totale dei costi per servizi, e vi sono riportate tutte le spese riferite a servizi destinati alla generalità delle prestazioni effettuate. Le voci maggiormente significative risultano:

52070101 – Indennità, compensi e rimborsi amministratore e revisori -	112.228
52070103 – Spese e servizi per manutenzione uffici -	66.203
52070104 – Spese postali e telefoniche -	89.383
52070105 – Spese cancelleria, stampati e pubblicazioni -	18.390
52070107 – Manutenzione macchine da ufficio -	4.048
52070108 – Gestione sistema informativo -	65.595
52070109 – Partecipazioni a corsi seminari -	11.475
52070110 – Consulenze e prestazioni professionali -	49.185
52070112 – Fornitura buoni pasto, visite mediche e vestiario al personale	19.913
52070113 – Diarie e trasferte al personale -	5.616
52070114 – Altre spese per il personale	8.825
52070116 – Spese legali -	57.319
52070120 – Spese diverse -	40.110

Nel 2024 si evidenzia un decremento per le spese per la gestione e manutenzione degli uffici ed un aumento delle spese per le consulenze e prestazioni professionali determinato principalmente dalla spesa sostenuta per il servizio di consulenza ai fini dell'ottenimento della certificazione sulla parità di genere secondo la prassi UNI/PdR

125:2022 avvenuto in data 19/12/2024 mentre le altre spese risultano essere in linea con il 2023. Si rileva inoltre un incremento della voce spese diverse all'interno delle quali viene contabilizzato il servizio di vigilanza agli uffici ed ai cantieri, che consente di limitare gli episodi di disturbo e molestia nei confronti del personale dell'Azienda.

Le spese legali non presentano un andamento costante, in quanto dipendono da fattori variabili e non programmabili. Nel 2024 risultano inferiori rispetto al 2023, anno in cui si sono sostenute spese più elevate a causa dei costi legati alla sentenza con l'Azienda Trasporti Consortile SpA.

520702 - Spese della gestione immobiliare 3.573.524

Questa categoria di spesa, che rappresenta l'84% dei costi per servizi, accoglie i costi che l'Azienda sostiene per la sola gestione immobiliare.

Le principali voci che la compongono sono:

52070201 - Spese di amministrazione	193.265
5207020101 – Assicurazione degli alloggi e locali -	175.956
5207020104 – Procedimenti legali -	17.309

52070202 - Spese di manutenzione 1.698.140

La spesa per gli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti sugli alloggi di proprietà A.R.T.E., su quelli gestiti dall'Azienda, di proprietà del Comune e il contributo erogato agli inquilini a fronte di lavori eseguiti a loro carico assume rilevante importanza per l'Azienda. A tale proposito si rileva che la spesa totale rappresenta circa il 39% del totale dei costi per servizi.

52070203 - Spese di gestione dei servizi a rimborso 1.682.119

Tale voce è costituita da tutte quelle spese inerenti la gestione del patrimonio immobiliare dell'Azienda quali: riscaldamento, ascensore, energia elettrica, fornitura gas e combustibile, lavori eseguiti per conto degli inquilini, sfalcio erba, vuotatura pozzi neri, spese segreteria ed invio bollette, ecc. che sono anticipate dall'Azienda per conto degli inquilini il cui recupero è contabilizzato tra i ricavi alla voce 41010204 – Rimborsi per la gestione dei servizi, di cui si è trattato. Nel corso del 2024 si sono rilevate maggiori spese rispetto all'anno precedente che l'Azienda dovrà recuperare dagli inquilini e

assegnatari nel corso del 2025. In considerazione dell'elevato tasso di morosità questi recuperi avverranno in misura inferiore rispetto alla spesa e dilazionati negli anni, incidendo negativamente sulle disponibilità di cassa dell'Azienda.

520703 - Spese dell'attività tecnica 169.090

La spesa, che rappresenta il 4% del costo per servizi, è riferita alla progettazione, direzione dei lavori, al coordinamento della sicurezza e dei collaudi che necessariamente devono essere affidate a professionisti esterni.

CATEGORIA 5208- Costi per il godimento di beni di terzi 10.499

Questa categoria rappresenta il totale dei costi sostenuti nell'esercizio per il noleggio delle fotocopiatrici, per le quali si è ritenuto maggiormente conveniente questa tipologia di contratto che consente di disporre di macchinari sempre efficienti e di dilazionare il costo, lungo tutta la durata della vita utile delle stesse. Inoltre si è stipulato un contratto per noleggio automezzi, da mettere a disposizione dei dipendenti per sopralluoghi ed altro, contenendo la spesa per i rimborsi missione e benzina.

CATEGORIA 5209 - Costi per il personale 2.424.200

Il costo del personale è in linea rispetto a quello rilevato nel 2023 perché a seguito di pensionamenti e/o dimissioni si sono perfezionate assunzioni a tempo determinato e trasformazioni a tempo indeterminato di personale assunto nel 2023. Si evidenzia inoltre, una maggior spesa per il servizio di Reperibilità avviato nel corso del 2023 e proseguito per l'esercizio corrente.

Le principali voci di cui si compone la categoria sono le seguenti:

520901 - Salari e stipendi 1.667.158

520902 - Oneri sociali 624.144

520903 - Trattamento di fine rapporto 132.898

CATEGORIA 5210 - Ammortamenti e svalutazioni 129.611

In questa categoria si rileva il costo dell'ammortamento di mobili, arredi, macchine d'ufficio e software per € 29.611 - calcolato in base alle normative civilistiche e fiscali in

materia. Inoltre si rileva l'accantonamento al Fondo svalutazione crediti, di cui si è già trattato, che ha lo scopo di poter far fronte ai minori ricavi ottenibili dai canoni di locazione, in ottemperanza al principio di prudenza si è effettuato un accantonamento straordinario, destinando a questo Fondo una quota pari ad €100.000-.

CATEGORIA 5212 - Accantonamenti per rischi 200.000

A titolo prudenziale si è effettuato un accantonamento per € 200.000 per l'eventuale insorgenza di ulteriori contenziosi di natura generale, riconducibili a rischi legali potenziali derivanti dall'attività ordinaria, ritenendo opportuno, in via cautelativa, prevedere un fondo a copertura di possibili passività future.

CATEGORIA 5213 - Altri accantonamenti 341.446

In questa categoria si iscrivono gli accantonamenti che rappresentano costi certi nell'esistenza, ma di importo stimato al 31/12/2024:

521303 - Accantonamenti per oneri diversi 341.446

Questa voce è costituita dall'accantonamento delle somme necessarie per erogare ai dipendenti ed ai dirigenti la produttività aziendale di competenza dell'esercizio, che sarà definita nel primo semestre del 2025, al verificarsi di determinate condizioni, pattuite a seguito di accordo sindacale interno. La quota comprende la stima dell'incentivo per la progettazione spettante alla stazione appaltante, ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs. 50/2016, ed il premio di risultato che si prevede di dover erogare all'Amministratore Unico e l'adeguamento alla retribuzione incentivante dei dirigenti, a seguito di prossima autorizzazione da parte della Regione Liguria, oltre all'accantonamento di una quota per far fronte a spese inerenti l'innovazione e l'accrescimento dell'efficienza dell'Azienda.

CATEGORIA 5214 - Oneri diversi di gestione 2.300.192

521401 - Quota derivante dall'alienazione di beni 197.789

Particolare rilievo meritano le voci relative alle quote accantonate derivanti dall'alienazione degli alloggi:

52140102	Quota derivante dall'alienazione di alloggi propri, Fondo Erp, restituzioni	10.463
52140104	Quota derivante dall'alienazione di alloggi L.R. 10/'04	56.841
52140105	Quota derivante dall'alienazione del diritto di prelazione	130.485
521402 -	Minusvalenze derivanti da cessione di beni patrimoniali	17.865

A seguito della vendita di un alloggio nel fabbricato costruito nel comune di Bonassola, località Montaretto si è determinato un prezzo di vendita inferiore al valore dell'immobile, determinato in base ai costi sostenuti per la costruzione dello stesso.

521403 -	Sopravvenienze e insussistenze passive	174.831
----------	--	---------

Le sopravvenienze sono determinate da operazioni contabili di competenza di altro esercizio che incidono sul risultato dell'esercizio corrente, nel 2024 si rilevano principalmente: € 27.026 relativi a competenze tecniche rilevate nel 2022 per l'intervento nel comune di Arcola, via Gaggiano, 27/B, che, a seguito della definizione del quadro tecnico economico, sono state ridotte, € 144.549 sono dovuti a somme restituite agli inquilini e assegnatari a seguito dei conguagli delle spese condominiali relative ad anni precedenti risultate a loro credito, infine € 3.256 sono sopravvenienze passive dovute a correzioni contabili.

521404 -	Costi ed oneri diversi	409.594
----------	------------------------	---------

In questa categoria si rilevano i contributi associativi versati all'associazione di riferimento Federcasa per € 15.348 nonché i contributi associativi dell'anno 2021 versati a CISPEL.

Il principale costo è rappresentato dalla voce 52140405 - Quota da contabilizzare nel fondo E.R.P.- € 390.296-, si tratta dell'accantonamento dello 0,50% del valore locativo del patrimonio gestito, ad esclusione degli alloggi assegnati alla fascia a) di cui alla L.R. 27/1996, previsto ai sensi della D.G.R. 960/2003. Questi accantonamenti confluiscono nel "Fondo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica", istituito su indicazione della Regione Liguria con delibera di Giunta Regionale n. 960 del 4/08/2003 che ne ha stabilito i criteri di contabilizzazione ed utilizzo. L'ammontare di tale fondo si compone

di differenti risorse, che sono riportate nel prospetto riepilogativo allegato, a cui si rimanda.

L'utilizzo delle risorse in questione trova una naturale destinazione al reinvestimento in iniziative patrimoniali pur tenendo conto delle situazioni particolari delle Aziende, pertanto è previsto che possano essere utilizzate:

- per sostenere gli oneri finanziari conseguenti alla stipulazione di mutui per interventi di locazione permanente;
- per far fronte alla situazione derivante dall'accertamento di crediti inesigibili, dopo aver dimostrato di aver svolto tutte le azioni necessarie per tentare il recupero del credito, è possibile utilizzare queste somme a copertura della sopravvenienza passiva del bilancio;
- per il finanziamento di interventi di ERP con priorità per quelli finalizzati ad incrementare il patrimonio di alloggi da assegnare in locazione e gli interventi funzionali alla riassegnazione del patrimonio resosi disponibile.

A tale proposito si evidenzia che le somme disponibili sono state utilizzate principalmente per interventi di recupero alloggi sfitti. La normativa prevede l'accantonamento, per far fronte alle posizioni debitorie degli assegnatari, di una quota non superiore all'1% dei crediti per canoni e servizi accessori degli alloggi costruiti con il contributo dello Stato, che non è stato effettuato poiché si è raggiunto il limite massimo, pari al 5% del totale dei crediti suddetti.

521405 - Imposte indirette, tasse e contributi 1.500.113

In questa categoria di spesa si rilevano le seguenti imposte e tasse a carico dell'esercizio per l'attività svolta dall'Azienda:

52140501 - Imposta di bollo e registro - 129.426

La principale spesa è dovuta all'imposta di registro che l'Azienda deve versare all'Erario per la registrazione di nuovi contratti di locazione e per i rinnovi degli stessi.

52140505 - Altre imposte e tasse - 3.635

Sono raggruppate in questa voce tutte quelle imposte e tasse versate ai vari Enti, quali la C.C.I.A.A., che non trovano collocazione nelle altre categorie.

52140506 - Imposta Municipale Unica – I.M.U. 219.006

L'I.M.U., istituita con D.Lgs. n.23/2011, anticipata in via sperimentale per l'anno 2012 ai sensi della Legge n. 214 del 22/12/2011, è stata calcolata per tutti gli alloggi non regolarmente assegnati, i beni strumentali, i terreni e le aree.

52140507 - I.V.A. indetraibile pro rata 1.148.046

L'Azienda è sottoposta al calcolo dell'Iva con il cosiddetto metodo del pro-rata di detraibilità a seguito del quale si rileva la quota di IVA indetraibile ed il conseguente costo a carico dell'esercizio. Nel corso del 2024, la quota indetraibile è incrementata poiché l'indice prorata di detraibilità si è ridotto rispetto al 2023, dal 17% al 16%.

Questi oneri gravano sul bilancio dell'Azienda: il totale delle imposte indirette rappresenta ben il 14% del costo della produzione ed il 17% dei ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare.

VOCE C – 43 PROVENTI FINANZIARI - 134.235

Si tratta del ricavo derivante dagli interessi sui c/c bancari, che nel 2024 hanno continuato a registrare un consistente importo.

VOCE C – 5317 INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI - 45.135

Questa voce è costituita principalmente dagli interessi dovuti per il mutuo stipulato per consentire all'Azienda di disporre di maggiori somme a parità di garanzie prestate con un lieve incremento del costo per interessi passivi, oltre alle commissioni su fidejussioni per interventi in corso.

VOCE F – 5522 IMPOSTE- 312.997

Le imposte sul reddito di competenza 2023 si riportano nella categoria 5520 - Imposte:

552001 - I.R.E.S. 270.610
552002 - I.R.A.P. 42.387

La metodologia di calcolo delle imposte sui redditi delle società prevede che si applichino, al risultato di esercizio conseguito, le opportune variazioni in aumento ed in diminuzione, in modo da determinare il risultato fiscale da cui è scaturita una maggiore imposta IRES e una minore imposta IRAP rispetto a quanto rilevato nell'anno precedente.

Le imposte nel loro complesso, dirette ed indirette, rappresentano il 16% del totale dei costi e l'incidenza percentuale delle stesse sul totale dei canoni di locazione è pari al 29%.

STATO PATRIMONIALE

Nel corso dell'esercizio, A.R.T.E. ha mantenuto una solida struttura patrimoniale, fortemente caratterizzata dalla consistenza delle immobilizzazioni materiali, costituite prevalentemente da beni immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica.

La consistenza del patrimonio rappresenta un elemento centrale nella missione aziendale e testimonia l'impegno continuo nella manutenzione, valorizzazione e ampliamento del patrimonio residenziale pubblico, anche attraverso progetti di riqualificazione urbana e nuove realizzazioni.

L'Azienda gestisce un insieme articolato di beni immobiliari, composto in larga parte da fabbricati destinati all'edilizia residenziale pubblica (ERP), cui si affiancano unità abitative concesse in locazione a canone agevolato, immobili in corso di costruzione, aree edificabili e pertinenze. Questo patrimonio, distribuito su tutto il territorio provinciale, rappresenta uno strumento concreto di attuazione delle politiche per il diritto alla casa.

Nel corso dell'esercizio, l'attenzione è stata rivolta al mantenimento del valore del patrimonio esistente, tramite interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e alla sua valorizzazione, anche attraverso nuove progettualità e l'utilizzo di fondi pubblici destinati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio.

Il valore complessivo delle immobilizzazioni materiali riflette sia la consistenza fisica del patrimonio che l'importanza strategica che esso riveste nel bilancio e nella missione dell'Azienda.

In quest'ottica, la gestione del patrimonio immobiliare non assume soltanto un significato economico, ma si conferma come leva principale per il perseguimento delle finalità sociali dell'ente, a favore dei cittadini e delle famiglie che si trovano in condizioni di difficoltà abitativa.

ATTIVITA'

VOCE B - IMMOBILIZZAZIONI	136.630.795
<u>CATEGORIA 11</u> – Immobilizzazioni immateriali	79.935
I 103 - Software	79.935
<u>CATEGORIA 12</u> – Immobilizzazioni materiali	127.737.226
I 201 - Aree	92.000
I 202 - Immobili	127.645.226
I 202/21 Fondo ammortamento immobili	-1.035.839
I 202/91 Fondo ammortamento finanziario alloggi e locali	-8.991.164
<u>CATEGORIA 12</u> - Immobilizzazioni tecniche	67.929
I 204 - Attrezzature	3.330
I 205 – Mobili e arredi	15.617
I 206 – Macchine per l'ufficio	48.982
I 209 – Immobilizzazioni in corso destinate alla locazione	8.738.076
<u>CATEGORIA 13</u> – Immobilizzazioni finanziarie	7.629

Le immobilizzazioni immateriali e tecniche rappresentano i beni durevoli di proprietà dell'Azienda. Questi sono stati raggruppati per categorie omogenee in base all'utilità che apportano all'Azienda, ripartita sui singoli esercizi. A tale scopo per ciascuno è stata calcolata la durata utile e la relativa quota di ammortamento con cui partecipano al risultato di esercizio. Nello Stato Patrimoniale queste devono essere riportate al netto del Fondo ammortamento.

L'importo delle quote accantonate nell'anno è calcolata tenendo conto delle norme civilistiche e fiscali in materia.

Per quanto riguarda le “immobilizzazioni materiali”, il valore dei fabbricati in locazione risulta dal trasferimento ad immobili dei fabbricati ultimati, rettificato nei valori d'inventario per gli alloggi venduti nel corso dell'anno. Questo importo è determinato sulla base del valore totale delle immobilizzazioni al netto dei Fondi ammortamento.

Nella voce “Aree”, è contabilizzata l’area acquistata dalla Società Marinella SPA in liquidazione, a seguito di proposta irrevocabile di vendita dell’appezzamento di terreno sul quale sarà effettuato l’intervento “ERS2”.

Alla voce “Immobili” si contabilizzano i lavori effettuati, valutati in base agli stati avanzamento al lordo delle competenze tecniche spettanti all’Azienda, e decurtando il valore degli immobili che, a seguito del collaudo, sono passati al patrimonio. La quota residua del fondo ammortamento accantonato fino a quando la Corte di Cassazione, con sentenza n. 1367 del 13/10/1983, ha stabilito che gli immobili dell’Ente non possono essere ammortizzati in quanto non strumentali, pertanto ogni anno il fondo viene ridotto di pari importo del valore degli alloggi ceduti.

Nel fondo sono state accantonate le quote pari ad 1/99 del costo di quegli immobili realizzati su aree concesse in diritto di superficie.

Per maggior chiarezza si precisa che la Cassazione è intervenuta anche successivamente, con sentenza 2934 del 29/3/1996, ed ha ribadito che la strumentalità degli immobili non ricorre qualora l’immobile di proprietà sia destinato alla locazione, costituendo questa l’attività imprenditoriale tipica del soggetto contribuente. In pratica gli immobili non si configurano come strumento, ma come oggetto dell’attività e come tale produttivo di reddito, costituito dai canoni percepiti a titolo di corrispettivo. Pertanto si ritiene di poter escludere dai costi di esercizio le quote di ammortamento degli immobili di proprietà concessi in locazione, anche in considerazione del fatto che l’investimento è realizzato con l’utilizzo di specifici contributi. Ne consegue che l’Azienda non sostiene oneri con proprie risorse, ma con risorse esterne, quindi non può far gravare gli oneri dell’ammortamento sul conto economico senza averli sostenuti.

Alla voce “Immobilizzazioni in corso destinate alla locazione” sono rilevati gli interventi costruttivi e di manutenzione che sono ancora in corso al 31/12. Tale voce dell’attivo si incrementa con la capitalizzazione per lavori interni realizzati ciascun anno in cui l’intervento risulta in corso.

L’Azienda detiene una partecipazione nel capitale della società Infrastrutture Recupero Energia Agenzia Regionale Ligure – I.R.E. S.p.A., pari ad € 7.365-, oltre ad un’azione della società Liguria Digitale SpA per € 263,93- acquisita ai sensi della D.G.R. 1150/2014, riportate alla categoria “Immobilizzazioni finanziarie”.

VOCE C - ATTIVO CIRCOLANTE

VOCE C - ATTIVO CIRCOLANTE

20.505.538

L'Attivo Circolante di A.R.T.E. al 31 dicembre 2024 ammonta complessivamente ad € 20.505.538. Tale importo include beni destinati alla vendita, crediti verso utenti ed enti pubblici, nonché le disponibilità liquide.

<u>CATEGORIA I4</u> Rimanenze - immobilizzazioni destinate alla vendita	6.281.514
1410/20 - Immobilizzazione ultimate destinate alla vendita	6.281.514
<u>CATEGORIA I5</u> Crediti	10.716.218
1501 – Crediti verso utenti e assegnatari	7.551.441
1505 – Crediti derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico	111.198
1506 – Crediti verso altri enti	1.750.148
1057 – Altri crediti	1.303.431
<u>CATEGORIA I7</u> Disponibilità liquide	3.507.806
1701/1 – Tesoriere	2.844.774
1701/10 – Conti correnti postali	663.032

Una parte significativa dell'attivo circolante è rappresentata dalle immobilizzazioni destinate alla vendita, per un importo complessivo di € 6.281.514. Questo ammontare riguarda principalmente i beni immobili che sono stati ultimati, ma che non sono ancora stati ceduti sul mercato. Le voci principali in questa categoria riguardano il valore residuo di due progetti di sviluppo immobiliare, il complesso ex "Brun Caprini" nel Comune di Sarzana e il fabbricato in Bonassola, loc. Montaretto. Quest'ultimo ha visto nel corso dell'anno la cessione di un alloggio, riducendo parzialmente il valore residuo. In termini generali, queste rimanenze rappresentano una risorsa per l'azienda, che prevede di monetizzare questi beni attraverso la loro vendita in tempi relativamente brevi.

Un'altra voce di rilievo nell'attivo circolante sono i crediti, che ammontano complessivamente a € 10.716.218. Questa cifra riflette i crediti verso utenti, assegnatari ed enti pubblici, derivanti dalle attività di gestione del patrimonio immobiliare pubblico e da altri servizi.

In particolare, i crediti verso utenti e assegnatari ammontano a € 7.551.441, in crescita rispetto all'anno precedente, a conferma della continua attività di locazione e gestione di alloggi, uffici e fondi. Si rileva un incremento generalizzato del 5% dei crediti rispetto al 2023, con una leggera differenziazione nelle tipologie di inquilini (ad esempio, un aumento del 2% per gli inquilini di alloggi ERP e del 5% per i locatari di uffici e fondi).

In aggiunta, i crediti derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico ammontano a € 111.198, e sono relativi ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su alloggi sociali e ad altri servizi resi in convenzione con la maggior parte dei comuni della provincia.

L'importo per i crediti verso altri enti (Stato, Regione, Comuni) è pari a € 1.750.148 e rappresenta il 15% del totale. Questi crediti sono essenzialmente legati a fondi pubblici e a risorse finanziarie che l'azienda ha anticipato per la realizzazione di interventi infrastrutturali, come ad esempio la ristrutturazione dell'ex liceo Pacinotti. Infine si rileva il credito verso la compagnia assicurativa Le Generali Italia S.p.a presso la quale l'Azienda deposita l'indennità di fine rapporto del personale dipendente.

Infine, un'ulteriore voce, "Altri crediti", ammonta ad € 1.303.431. Si tratta di crediti residuali che non rientrano nelle categorie precedenti, tra cui il credito verso l'Erario costituito da un saldo a credito derivante dalla dichiarazione dei redditi 2024 e dal credito residuo per la detrazione fiscale spettante all'Azienda per gli interventi eseguiti con i benefici del Bonus 110%, e dal credito relativo al bonus caldaia.

Le disponibilità liquide, pari a € 3.507.806, rappresentano una risorsa fondamentale per il funzionamento quotidiano dell'azienda, garantendo la possibilità di far fronte a pagamenti e investimenti immediati. In dettaglio, € 2.844.774 sono depositati sul conto corrente di Tesoreria, mentre € 663.032 è il saldo dei conti correnti postali, sui quali sono accreditati i versamenti mensili degli assegnatari degli alloggi. Rispetto al 2023, si è registrata una significativa riduzione delle disponibilità liquide, che è da attribuire ai

consistenti pagamenti effettuati nel corso del 2024 per finanziare gli interventi programmati. Tuttavia, la disponibilità di liquidità rimane solida, permettendo all'azienda di sostenere le attività operative senza compromettere la sua stabilità finanziaria.

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto pari ad € 139.001.785-, è costituito dal Fondo di dotazione iniziale e dai finanziamenti erogati nel corso degli esercizi a fronte di interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria realizzati sia con i fondi statali, come quelli del “Contratto di Quartiere”, sia con i fondi regionali, come quelli dei vari programmi approvati con le delibere regionali, sia con il ricavato delle vendite ai sensi della L.R. 10/’04. Da evidenziare che è stato effettuato l’accantonamento della quota di utile conseguito nel 2023, pari ad € 12.036 al Fondo di riserva legale.

PATRIMONIO NETTO

<u>VOCE 21</u> – Dotazioni e devoluzioni	144.379
<u>VOCE 24</u> – Fondi di riserva	290.541
<u>VOCE 27</u> – Altre riserve	137.237.560
2701 – Finanziamenti in c/capitale dello Stato	68.238.410
2702 – Finanziamenti in c/capitale della Regione e comuni	21.807.498
2703 – Finanziamenti in c/capitale utilizzo fondi derivanti gestione patrimonio pubblico	6.377.519
2704 – Finanziamenti in c/capitale utilizzo fondi vendite patrimonio L.R. 10/’04	40.814.133
<u>VOCE 28</u> – Utili portati a nuovo	1.314.566
2801 – Fondo manutenzione stabili	1.314.566
<u>VOCE 29</u> – Utile dell’esercizio	14.739

L’Azienda ha consolidato il proprio patrimonio attraverso dotazioni, riserve e finanziamenti per un valore complessivo di oltre 139 milioni di euro. Nel 2024, le risorse principali provengono da finanziamenti statali, regionali e comunali, con un ruolo centrale dei fondi PNRR (DD 3578/2022) e PINQuA (DD 804/2022). Questi sono stati destinati a interventi costruttivi, manutentivi e di riqualificazione energetica nei comuni di La Spezia,

Levanto, Sarzana e Santo Stefano Magra. Tra gli interventi rilevanti si segnalano quelli in via Moro 1-3 e via Villefranche 14-16 a Sarzana, via Vecchia del Piano 6-8 a Santo Stefano Magra, il programma PINQuA per il Borgo di Marinella, oltre agli interventi energetici in via San Gottardo a Levanto e Salita Castelvecchio a La Spezia, finanziati anche con fondi POR FESR 2014/2020. Completano il quadro i contributi della L. 80/2014 per fabbricati a Levanto (loc. Sella Mereti, N.S. della Guardia, Albero d'Oro), Arcola, via Gaggiano, quelli per il recupero alloggi ERS (DGR 1060/2022) e i fondi FSC per la riqualificazione del fabbricato in via Bragarina, per due lotti per il recupero di alloggi sfitti, oltre a un cofinanziamento per il PINQuA.

Una parte consistente dei finanziamenti deriva anche dalla gestione del patrimonio pubblico e dalla vendita di alloggi secondo la L.R. 10/2004. Queste ultime voci sono diventate particolarmente rilevanti a fronte della riduzione dei contributi statali e regionali, consentendo il recupero di alloggi sfitti e la manutenzione straordinaria del patrimonio esistente.

La ripartizione dei finanziamenti in base alla tipologia degli stessi evidenzia che nel corso del 2024 il finanziamento regionale, per il recupero alloggi sfitti, per i programmi previsti dalla L.80/2014, e soprattutto i finanziamenti del PNRR e PINQuA rappresentano il 72% del totale, di cui il 79% riferiti ad alloggi Arte ed il 21% agli alloggi comunali, mentre il finanziamento comunale è riferito esclusivamente agli alloggi gestiti dal Comune stesso. E' importante evidenziare che i finanziamenti derivanti dalla cessione degli alloggi ai sensi L.R. 10/04 e dall'utilizzo del Fondo E.R.P. nel corso del 2024, rappresentano il 22% dei finanziamenti totali.

Nel complesso, l'insieme dei finanziamenti ottenuti nel 2024 ha permesso all'Azienda di proseguire con interventi strategici di costruzione, recupero e riqualificazione del proprio patrimonio immobiliare.

Infine, alla voce "Utili portati a nuovo" è riportato il "Fondo manutenzione stabili", istituito nel 2010, nel quale sono state accantonate le quote disponibili degli utili conseguiti, per poter realizzare interventi necessari a mantenere in buono stato di funzionalità il patrimonio dell'Azienda.

PASSIVITA'

Nella voce relativa alle Passività, alla categoria B si rilevano i Fondi per rischi ed oneri, pari ad € 2.731.978 -. Questi sono riferibili a passività di natura certa, riferite a componenti negativi di competenza dell'esercizio, stimati al 31/12/2024.

FONDI RILEVATI

Fondo per interventi a carattere prioritario	1.533.851
Fondo oneri diversi	445.752
Fondo rischi per cause in corso	752.375

I Fondi rilevati sono i seguenti:

Fondo per interventi a carattere prioritario: questo comprende accantonamenti effettuati negli anni per interventi ancora in corso o non completati, come l'installazione di contabilizzatori e valvole termostatiche, la sostituzione di caldaie obsolete e lo sgombero di edifici dichiarati inidonei staticamente.

Sono inoltre inclusi fondi per la riqualificazione dell'area PINQuA a Marinella di Sarzana, la copertura parziale dell'IVA su interventi edilizi realizzati con il Superbonus l'10% e le spese previste per lavori urgenti sugli impianti ascensore, da realizzarsi nei primi mesi del 2025.

Fondo per oneri diversi: comprende principalmente l'accantonamento per la produttività 2024 spettante a dipendenti e dirigenti, in fase di definizione nel primo semestre 2025, il premio di risultato dell'Amministratore Unico per il 2024, in attesa di autorizzazione regionale. E' previsto anche l'accantonamento, ai sensi dell'art. 45 D. Lgs. 36/2023 per gli incentivi delle funzioni tecniche e per l'innovazione e l'efficienza aziendale.

Fondo rischi per cause in corso: il fondo, istituito a fronte di un contenzioso con il Comune di Sarzana sull'IMU dovuta per gli anni 2012-2019 a seguito del mancato riconoscimento della natura di "alloggi sociali" per alcune unità di proprietà ARTE, è stato in parte utilizzato per aderire al piano di rateizzazione proposto dal Comune. Nel 2024 si è

effettuato un ulteriore accantonamento in via prudenziale per fronteggiare eventuali futuri contenziosi che potrebbero sorgere con i Comuni.

CATEGORIA C - 35 Trattamento di fine rapporto 1.198.725

Nella categoria C si colloca il Fondo Trattamento di Fine Rapporto pari ad € 1.198.725- che viene incrementato annualmente dalle somme accantonate a tale titolo.

CATEGORIA D - 36 Debiti 13.596.873

La categoria D, riferita ai Debiti, pari ad € 13.596.873, rileva una significativa diminuzione rispetto al dato del 2023 ma si deve evidenziare che tale decremento è determinato dalla riduzione della voce “Acconti ricevuti in corso d’opera per interventi diversi”, utilizzati per far fronte agli interventi in corso, inoltre, dal 2024, su indicazione della Regione i finanziamenti incassati in attesa del loro utilizzo, sono contabilizzati nella voce “Risconti passivi”. E’ inoltre importante evidenziare che tra i Debiti è collocato il Fondo E.R.P., che per sua natura rientra nelle disponibilità dell’Azienda e come tale deve essere considerato. Di seguito si fornisce un’indicazione di massima e si rinvia alla relazione allegata.

DEBITI

Mutui e finanziamenti da enti diversi	2.352.124
Acconti	235.478
Debiti verso fornitori	3.023.993
Debiti derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico	7.085.164
Debiti tributari	100.892
Altri debiti	799.163

Al 31 dicembre 2024, i mutui e finanziamenti da enti diversi ammontano ad € 2.352.124, di cui € 2.268.768 relativi al residuo del mutuo ventennale stipulato con UBI Banca nel 2021 per 2,7 milioni di euro, con TAEG del 2,040% ed € 83.356 relativi a un finanziamento erogato nel 2023 dal Comune di Lerici, finalizzato alla ristrutturazione di alloggi ERP, a fronte del quale ARTE ha sospeso la riscossione del corrispettivo annuo

previsto dalla convenzione in essere fino a completo assorbimento del finanziamento in oggetto.

Gli acconti, pari a € 235.478, rappresentano somme incassate per alloggi in vendita in attesa di rogito. I debiti verso fornitori ammontano a € 3.023.993 e riflettono obbligazioni sorte dalla normale gestione aziendale, includendo i debiti per fatture da ricevere e pagare che saranno estinti nei primi mesi del 2025. I debiti derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico sono pari ad € 7.085.164, di cui la quota principale, € 6.613.628, è rappresentata dal fondo per interventi di edilizia residenziale pubblica, come disposto dalla Regione Liguria ai sensi della DGR 960/2003 e dalla DGR 1652/2011.

I debiti tributari ammontano ad €100.892 e includono il saldo IVA e le ritenute d'acconto da versare nel 2025, oltre alla rilevazione del saldo a debito IRES. Infine, la voce "Altri debiti", pari ad € 799.163, raccoglie passività residuali non classificabili nelle voci precedenti, meglio dettagliate nella relazione dedicata all'analisi dei debiti.

CATEGORIA D - 36 Ratei e risconti passivi 606.972

In questo conto è stato rilevato il risconto passivo riferito al credito vantato nei confronti dell'Erario per il provento finanziario derivante dall'applicazione del Bonus 110%, decurtato della quota del 2024. Inoltre, è compresa una quota pari a € 539.995 relativa a finanziamenti incassati e non ancora utilizzati, destinati a interventi attualmente in corso.

A conclusione desidero rivolgere un vivo ringraziamento per la collaborazione prestata nell'interesse dell'Azienda da parte del Revisore Unico per l'assidua ed attenta opera di controllo svolta, nonché al personale tutto.

L'AMMINISTRATORE UNICO
Arch. Marco TOGNETTI