



Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 496-2025 - Seduta N° 3945 - del 09/10/2025 - Numero d'Ordine 2

Prot/2025/478071

Oggetto Bilancio di esercizio 2024 dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Spezia, approvato con decreto dell'Amministratore Unico n. 178 del 11/07/2025

Struttura Proponente Settore Bilancio economico-patrimoniale e controlli

Tipo Atto Deliberazione

Certificazione delle risultanze dell'esame dell'Atto

Presidente MARCO BUCCI - Presidente, partecipanti alla seduta:

Componenti della Giunta		Presenti	Assenti
Marco BUCCI	Presidente della Giunta Regionale	X	
Alessandro PIANA	Vicepresidente della Giunta Regionale	X	
Simona FERRO	Assessore	X	
Giacomo Raul GIAMPEDRONE	Assessore		X
Luca LOMBARDI	Assessore	X	
Massimo NICOLO'	Assessore	X	
Paolo RIPAMONTI	Assessore	X	
Marco SCAJOLA	Assessore	X	
		7	1

Relatore alla Giunta BUCCI Marco, SCAJOLA Marco

Con l'assistenza del Segretario generale Avv. Pietro Paolo Giampellegrini e del Segretario di Giunta Dott.ssa Monica Limoncini

La Giunta Regionale

All'unanimità ha approvato il provvedimento

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

Elementi di corredo all'Atto:

- DOCUMENTI trattenuti agli Atti dalla Struttura Proponente
-

LA GIUNTA REGIONALE

VISTE:

la legge regionale 12 marzo 1998, n. 9 ad oggetto “Nuovo ordinamento degli Enti operanti nel settore dell’edilizia pubblica e riordino delle attività di servizio all’edilizia residenziale ed ai lavori pubblici” così come modificata dalla L.R. 28 febbraio 2023, n. 4;

la legge regionale 28 giugno 1994, n. 28 ad oggetto” Disciplina degli enti strumentali della Regione” così come modificata dalla L.R. 28 febbraio 2023, n. 4 e, in particolare, l’art. 15 bis recante disposizioni in materia contabile applicabili agli enti strumentali e l’articolo 17 commi 2, 6 e 7 che dispongono le procedure di verifica e controllo sul bilancio di esercizio degli enti strumentali rientranti nel Gruppo amministrazione pubblica (GAP) di cui al principio contabile applicato concernente il bilancio consolidato allegato al decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118;

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

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

la Legge regionale 28 dicembre 2023 n. 20 recante “Disposizioni collegate alla legge di stabilità della Regione Liguria per l’anno finanziario 2024 (Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione 2024-2026)” ed in particolare l’art. 23 (Fondo straordinario per le Aziende Regionali Territoriali Misure per l’edilizia - ARTE), il quale stabilisce:

- al comma 1 l’istituzione di un fondo destinato alle ARTE per la copertura degli oneri di operazioni di valorizzazione e dismissione del proprio patrimonio immobiliare i cui proventi netti sono finalizzati al finanziamento delle attività istituzionali, nonché allo svolgimento delle attività istituzionali di cui alla sopra citata l.r. n. 9/1998 e per la copertura degli oneri finanziari relativi ai mutui e ai prestiti in ammortamento al 31 dicembre 2023;
- al comma 2 la dotazione finanziaria massima del sopra citato fondo, costituito a decorrere dal 2024 e per dieci anni, quantificata annualmente in 7 milioni di euro;
- al comma 3 le modalità di ripartizione del fondo tra le ARTE Liguri, in proporzione all’ammontare del debito residuo risultante al 31 dicembre dell’esercizio precedente a quello di riferimento, ad esclusione del debito residuo relativo ad eventuali mutui e prestiti accessi a decorrere dal 1° gennaio 2024;

la legge regionale 28 dicembre 2023, n. 19 “Legge di stabilità della Regione Liguria per l’anno finanziario 2024”;

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

la DGR n. 1256 del 14/12/2023 con la quale, in attuazione del Principio contabile applicato concernente il bilancio consolidato - allegato n. 4/4 del D.lgs. n. 118/2011 e ss. mm. ii., è stato approvato il Gruppo Amministrazione Pubblica Regione Liguria e l’elenco dei soggetti compresi nel bilancio consolidato per l’esercizio 2024;

la DGR n. 980 del 19/12/2024 ad oggetto “Aggiornamento del Gruppo Amministrazione Pubblica di Regione Liguria e dei soggetti compresi nel bilancio consolidato per l’esercizio 2024 ai sensi del D.Lgs. 23/06/2011, n.118 e ss.mm.ii. - Principio contabile applicato concernente il bilancio consolidato (Allegato

4/4)” con la quale è stato approvato l’elenco aggiornato dei soggetti facenti parte del Gruppo Amministrazione Pubblica della Regione Liguria e l’elenco aggiornato dei soggetti compresi nel bilancio consolidato per l’esercizio 2024, tra cui è ricompresa l’Azienda Regionale Territoriale per l’Edilizia della Provincia di La Spezia;

la DGR n. 77 del 1° febbraio 2024 recante “Riparto e assegnazione del fondo copertura oneri di cui all'art. 23 della legge regionale n. 20 del 28 dicembre 2023, in favore delle A.R.T.E. liguri (euro 7.000.000,00=). Impegno e liquidazione delle quote, sul cap. 2930 del bilancio 2024-2026 - esercizio 2024” con la quale è stato deliberato, tra l’altro, di impegnare e liquidare a favore di ARTE La Spezia l’importo di euro 141.439,08 a valere sull’esercizio 2024 per la copertura degli oneri derivanti da operazioni di valorizzazione e dismissione del proprio patrimonio immobiliare e per lo svolgimento delle attività istituzionali di cui alla l.r. n. 9/98 e per la copertura degli oneri finanziari relativi ai mutui e ai prestiti in ammortamento al 31 dicembre 2023”;

la DGR n. 85 del 1° febbraio 2024 recante “Concessione del contributo finanziario straordinario di cui all'art. 44 della legge regionale n. 20 del 28 dicembre 2023, in favore delle A.R.T.E. di Imperia e La Spezia (euro 300.000,00=). Impegno e liquidazione delle quote, sul cap. 2931 del bilancio 2024-2026 - esercizio 2024” con la quale è stato deliberato tra l’altro, di impegnare e liquidare a favore di ARTE Spezia l’importo di euro 50.000,00 a valere sull’esercizio 2024 come contributo finanziario straordinario, idoneo a far fronte all’aumento dei loro costi di funzionamento dovuto alla particolare congiuntura economico – finanziaria indotta dagli eventi geopolitici che ha generato l’aggravio dei costi di approvvigionamento energetico e, quindi, in genere, il costo dei servizi e delle forniture necessarie per lo svolgimento della loro attività istituzionale;

il DD n. 1047 del 13/02/2025 ad oggetto “Approvazione delle “Direttive per la predisposizione del bilancio consolidato della Regione Liguria per l’esercizio 2024” ai sensi dell’allegato 4/4 al D.lgs. 118/2011”;

la DGR n. 1010 del 27/12/2024 ad oggetto “Approvazione criteri per la formazione del regolamento di contabilità delle aziende regionali territoriali per l’edilizia (A.R.T.E.) in sostituzione di quelli approvati con DGR n. 198 del 03/03/2006” e, in particolare, le disposizioni riguardanti il Patrimonio Netto e le modalità di contabilizzazione delle vendite degli alloggi ERP;

la DGR n. 98 del 07/02/2024 ad oggetto “Approvazione del bilancio economico di previsione per l’esercizio 2024 dell’Azienda Regionale Territoriale per l’Edilizia - A.R.T.E. della Provincia di La Spezia approvato con decreto n. 348 del 29 dicembre 2023 dell’Amministratore Unico e presa atto delle previsioni per gli esercizi 2025 e 2026”;

la DGR n. 714 del 19/07/2024 ad oggetto “Approvazione del “Bilancio di Esercizio 2023” di cui al Decreto n. 108 del 30/04/2024 dell’Amministratore Unico dell’Azienda Regionale Territoriale per l’Edilizia della Provincia di La Spezia.”;

le note di Regione Liguria prot n. 287425 del 09/06/2025 e n. 327294 del 02/07/2025 di sollecito ad ARTE Spezia alla presentazione del Bilancio di esercizio 2024;

PREMESSO che:

- in data 03/07/2025 è stato acquisito, con prot.n.329649, il decreto n. 163 del 26/06/2025, dell’Amministratore Unico dell’Azienda Regionale Territoriale per l’Edilizia della Provincia di La Spezia, ad oggetto “Bilancio Economico di esercizio 2024 - approvazione”;
- in data 11/07/2025 è stato acquisito, con prot.n.343427, il decreto n. 178 del 11/07/2025, dell’Amministratore Unico dell’Azienda Regionale Territoriale per l’Edilizia della Provincia di La Spezia, ad oggetto “Bilancio Economico di esercizio 2024 - approvazione” che annulla e sostituisce il decreto n. 163 del 26/06/2025;

ACCERTATO che con il suddetto decreto n. 178 del 11/07/2025 dell’Amministratore Unico dell’Azienda Regionale Territoriale per l’Edilizia della Provincia di La Spezia viene approvato il Bilancio economico

dell'esercizio 2024 dell'Azienda, corredato della relazione illustrativa dell'Azienda, della Nota Integrativa, dei prospetti allegati e del parere del Revisore Unico dei Conti;

PREMESSO che, in merito al suddetto decreto n. 178 del 11/07/2025, la Regione Liguria, con nota prot. 0388162 del 07/08/2025, ha richiesto all'Azienda di acquisire chiarimenti o elementi integrativi di giudizio quali:

- fornire il dettaglio delle movimentazioni contabili relative ai finanziamenti e contributi erogati da Regione di cui alla voce di Bilancio "Contributi in conto esercizio dalla Regione" (conto 41050202) per l'importo di euro 1.481.325, specificando altresì il relativo atto di assegnazione;
- fornire il dettaglio della voce di Bilancio "Recupero spese sostenute per conto terzi" (conto 41050108) per l'importo di euro 219.424;
- fornire il dettaglio delle movimentazioni contabili relative alle voci del Patrimonio Netto "finanziamenti in c/capitale" (mastri 27), con particolare riferimento ai finanziamenti regionali per euro 14.650.475 che registrano una variazione di euro +3.908.024 rispetto all'esercizio precedente, specificando altresì il relativo atto di assegnazione;
- fornire il dettaglio delle movimentazioni contabili relative all'incremento delle immobilizzazioni materiali e la correlazione con la riduzione delle immobilizzazioni in corso acconti per interventi ultimati passati a fabbricato;
- fornire chiarimenti sull'importo relativo agli immobili costruiti con contributi dalla Stato contabilizzato per euro 88.207.150 in Nota Integrativa a pag. 3 e per euro 73.550.905 nello Stato Patrimoniale;
- fornire chiarimenti sulla voce "interventi a carico mutui" per euro 100.00 allocata tra le immobilizzazioni in corso e acconti;
- fornire chiarimenti sull'allocazione a Conto Economico della variazione delle "Rimanenze" per euro 173.875;
- fornire il dettaglio dei finanziamenti erogati da Regione (atto di assegnazione e importo) di cui alla voce di Bilancio "Risconti passivi";
- fornire il prospetto riepilogativo destinazione fondo per l'edilizia residenziale pubblica;
- fornire il Piano di ammortamento mutui;
- indicare le movimentazioni registrate nell'esercizio 2024 al "Fondo Regionale per il sostegno economico all'utenza" pari a euro 471.536;
- fornire indicazioni per il raccordo tra gli importi inseriti nel prospetto riepilogativo "Fondo per l'edilizia residenziale pubblica" e le singole voci di bilancio, con particolare riferimento all'utilizzo delle quote accantonate;

PRESO ATTO della nota prot. 10702 del 3/09/2025, acquisita in pari data con prot.n.420121, con la quale l'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di La Spezia ha fornito i chiarimenti e gli elementi integrativi richiesti con la sopracitata nota regionali;

CONSTATATO che il conto economico al 31/12/2024, rapportato con il bilancio di esercizio 2023, presenta, in sintesi, le seguenti risultanze:

CONTO ECONOMICO	2024	2023	variazione
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.907.367	8.267.517	639.850
variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-	-
altri ricavi e proventi	2.702.914	1.785.740	917.174
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	11.610.281	10.053.257	1.557.024
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
costi degli interventi	1.719.928	597.031	1.122.897
costi per servizi	4.290.904	3.666.131	624.773
costi per godimento beni di terzi	10.499	10.578	- 79
costi per il personale	2.424.200	2.408.210	15.990
ammortamenti e svalutazioni	129.611	168.721	- 39.110

accantonamenti per rischi	200.000	382.421	-	182.421
altri accantonamenti	341.446	481.881	-	140.435
oneri diversi di gestione	2.300.192	2.157.575		142.617
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	11.416.780	9.872.548		1.544.232
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	193.501	180.709		12.792
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
proventi finanziari	179.370	182.412	-	3.042
oneri finanziari	45.135	55.120	-	9.985
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	134.235	127.292		6.943
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-	-		-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	327.736	308.001		19.735
imposte	312.997	295.965		17.032
UTILE DI ESERCIZIO	14.739	12.036		2.703

VERIFICATO che l'esame delle principali voci del conto economico evidenzia quanto segue.

Il **VALORE DELLA PRODUZIONE** è pari a complessivi euro 11.610.281 e comprende le seguenti voci:

i **ricavi delle vendite e delle prestazioni**, pari a complessivi euro 8.907.367 corrispondono ai **“Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare”** di cui:

€ euro 6.265.439 relativi ai *canoni di locazione*:

	31/12/2024	31/12/2023	variazione	
canoni di locazione alloggi di proprietà ARTE	3.858.750	3.872.556	-	13.806
canoni di locazione alloggi di edilizia agevolata	492.980	499.847	-	6.867
canoni di locazione ad uso diverso di abitazione	512.338	485.679		26.659
canoni di locazione alloggi di proprietà comunale	1.401.371	1.347.520		53.851
totale	6.265.439	6.205.602		59.837

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

La variazione in aumento pari ad euro 59.837 rispetto all'anno precedente è principalmente dovuta agli alloggi di proprietà comunale che registrano un consistente incremento dovuto principalmente alla presentazione di ISEE più elevati o la mancata presentazione degli stessi che porta all'applicazione di un canone più alto, così come il superamento dei limiti di permanenza previsti dalla normativa per beneficiare di affitti agevolati. In aggiunta, l'aumento è dovuto in parte all'indicizzazione ISTAT che ha inoltre determinato un aumento dei canoni di locazione di locali ad uso diverso di abitazione.

Nella “Relazione di Gestione dell'Amministratore Unico”, viene, inoltre, evidenziato che *“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”;

€ euro 95.170 per *corrispettivi e rimborsi di amministrazione*, incrementati di euro 55.706 rispetto all'esercizio precedente;

€ euro 9.019 per *corrispettivi e rimborsi di manutenzione*, incrementati di euro 5.974 rispetto all'esercizio precedente;

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;

€ euro 1.621.665 per *rimborsi relativi alla gestione dei servizi*, incrementati di euro 26.468 rispetto all'esercizio precedente;

€ euro 53.254 per *corrispettivi diversi*, incrementati di euro 12.159 rispetto all'esercizio precedente.

Rientrano in questa voce i compensi per l'attività di istruttoria delle pratiche e predisposizione della documentazione necessaria alla stipula dei contratti di appalto che si concludono mediante la sottoscrizione di atti in forma pubblica amministrativa;

€ euro 163.184 quale *corrispettivo per lo svolgimento delle funzioni E.R.P. per conto terzi*, incrementati di euro 5.418 rispetto all'esercizio precedente.

Corrisponde al corrispettivo annuo che spetta all'Azienda dal Comune della Spezia e da altri Comuni per lo svolgimento delle funzioni amministrative in materia di ERP (emissione bandi assegnazione, sottoscrizione atti convenzionali di locazione e in generale tutte le determinazioni inerenti alla gestione del rapporto locativo) per conto dei comuni stessi che hanno delegato l'Azienda tramite apposite convenzioni. La variazione rispetto all'esercizio precedente è determinata dagli incrementi ISTAT applicati annualmente ai corrispettivi dovuti;

€ euro 699.636 relativi a *corrispettivi tecnici per interventi edilizi*, incrementati di euro 474.288 rispetto all'esercizio precedente.

Corrispondono ai compensi tecnici per rimborso spese spettanti alla stazione appaltante per le attività costruttive e di recupero. Nella Relazione dell'Amministratore viene evidenziato che *“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”;*

gli **altri ricavi e proventi**, pari a complessivi euro 2.702.914, incrementati di euro 917.174 rispetto all'esercizio precedente, si riferiscono alle seguenti voci:

€ **Proventi e ricavi diversi** euro 820.723, decrementati di euro 389.383 rispetto all'esercizio precedente, di cui:

- euro 58.075 per *alienazione stabili costruiti con contributo dello Stato;*
- euro 15.463 per *alienazione alloggi, aree, locali ad uso non abitativo costruiti con fondi propri;*
- euro 130.485 relativi a *proventi per estinzione del diritto di prelazione;*
- euro 400 per *Recupero spese istruttoria pratiche diverse;*
- euro 37.251 per *rimborsi da assicurazioni per danni ai fabbricati;*
- euro 219.424 per *recupero spese sostenute per conto terzi*. Nella voce è contabilizzata la quota 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;

Secondo quanto riportato nella nota di chiarimenti prot. 10702 del 3/09/2025 di ARTE La Spezia, vengono dettagliati gli importi, imputati a ricavo nell'anno corrente:

REGIONE LIGURIA -FONDO STRAORDINARIO L.R. 20/2023 ART. 23	141.439
REGIONE LIGURIA - ACCONTO FONDO STRAORDINARIO L.R. 20/2023 ART. 44	50.000
TOTALE DA REGIONE	191.439
S&E GROUP -VERSAMENTO A SALDO -CAUSA ARTE /S&E GROUP SENTENZA RG 1137/2021 TRIBUNALE DELLA SPEZIA BORGHETTO ACQUISTO FABBRICATO NOTAIO LENCIONI	27.985
TOTALE	219.424

- euro 173.657 per *Recupero spese sostenute per lavori eseguiti per c/terzi (Comuni-Convenzioni)*;
- euro 173.887 per altri proventi e ricavi. In questo conto sono contabilizzati ricavi e proventi che non trovano specifica collocazione in bilancio. Nelle Relazione dell'Amministratore è specificato che 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 euro 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 euro 57.213 riguardante l'intervento di riqualificazione del fabbricato in La Spezia in Salita Castelvecchio 24, con una rimodulazione del quadro economico finale che ha determinato il recupero dell'IVA effettivamente sostenuta;
- euro 12.081 per *recupero spese su procedimenti legali*.

In Nota integrativa si evidenzia che nella categoria "Proventi e ricavi diversi" sono rilevate le alienazioni degli alloggi all'asta e di quelli inseriti nel piano vendita, che consentono di finanziare parte dell'attività costruttiva e manutentiva, mantenendo un equilibrio economico tra i piani di investimento ed i piani di vendita, come prevede l'art.21 della Legge Regionale n.10 del 29/06/2024. Tale introito è particolarmente importante poiché i proventi della cessione degli alloggi costituiscono una delle più importanti risorse per la realizzazione dei programmi di recupero e nuove costruzioni. Questi ricavi unitamente ai proventi per l'estinzione del diritto di prelazione ed alle quote di ammortamento per gli alloggi ceduti a rate è accantonato tra gli oneri diversi di gestione, come disposto dalla deliberazione di G.R. n.1746/2004. Tale accantonamento ai sensi della DGR 960/2003 incrementa il conto "*Fondo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica*";

- ☞ **Contributi in conto esercizio** euro 1.481.325, incrementati di euro 1.162.159 rispetto all'esercizio precedente, che rileva 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 1 e II per il recupero di alloggi comunali sfitti;

Secondo quanto riportato nella nota di chiarimenti prot. 10702 del 3/09/2025 di ARTE La Spezia, vengono dettagliati i contributi/finanziamenti rilevati a ricavo solo nel momento in cui corrispondono a spese effettivamente sostenute e quindi divengono certi:

REGIONE LIGURIA - DGR 5710/2021-SALDO FINALE PER A.Q. LOTTO 4 - VIA VOLTURNO E VIA GRAMSCI ALLOGGI COMUNALI	37227,62
REGIONE LIGURIA -DGR 906/2023-FSR 2023 -LOTTO I -INCASSO 1° RATA (15% APPROVAZ. PROGETTO) E 2° RATA (20% CONSEGNA LAVORI)	€ 210.000
REGIONE LIGURIA -SALDO FINALE L. 80/2014 -VIA CORRIDONI	€ 85.496

REGIONE LIGURIA - SALDO FINANZIAMENTO L.80 A.Q. LOTTO 4	€ 9.336
REGIONE LIGURIA -2° RATA FINANZIAMENTO FSC- EX FSR-LOTTO I -.DGR 906/2023	€ 330.000
REGIONE LIGURIA FSC LOTTO II - DGR 910/2023	€ 351.115
CREDITO VERSO REGIONE ACCERTATO AL 31/12/2024 - L.80/2014- DD 8711/2023-AM 8012- ACCORDO QUADRO 2024-2026 LOTTO 2	€ 39.080
IMPUTAZIONE QP. FINANZIAMENTO L.80/2014- DD 6679/20 VIA VENEZIA	€ 304.295
IMPUTAZIONE QP.FINANZIAMENTO L.80/2014-DD3132/2018 PER VIA CORRIDONI	€ 17.271
IMPUTAZIONE PER ACCORDO QUADRO L. 80 LOTTO 4/7 DGR 4009/2022	€ 56.031
IMPUTAZIONE QP. FINANZIAMENTO L.80/2014 ECCEDENZE DGR 4009/2022	€ 41.474
TOTALE RISORSE REGIONALI RILEVATE A CONTRIBUTO DI COMPETENZA 2024	€ 1.481.325

☞ **Utilizzo fondi disponibili** euro 400.866, incrementati di euro 144.398 rispetto all'esercizio precedente, di cui:

- *Utilizzo fondi disponibili – Fondi ERP*: euro 3.905;
- *Utilizzo disponibilità L.R.10/2004*: euro 396.961;

Il fondo è stato utilizzato nel 2024 per interventi di recupero di alloggi sfitti e per la manutenzione straordinaria ad alloggi comunali.

I COSTI DELLA PRODUZIONE, pari a complessivi euro 11.416.780, incrementati di euro 1.544.232 rispetto all'esercizio precedente, riguardano le seguenti voci:

☞ **i costi degli interventi**, pari a complessivi euro 1.719.928, incrementati di euro 1.122.897 rispetto all'esercizio precedente, comprendono:

- euro 1.350.070 per *interventi a carico di altri Enti* di cui euro 1.271.084 regionali ed euro 78.986 comunali;
- euro 369.858 quale *costo degli interventi a carico della l.r. n. 10/2004 e del Fondo ERP*;

Questa categoria rappresenta il totale dei costi sostenuti nell'esercizio per interventi di recupero e manutenzione straordinaria realizzati con finanziamenti regionali, comunali e con fondi propri realizzati per conto dei comuni o su alloggi di proprietà per i quali non è possibile procedere con la capitalizzazione. I costi sono inseriti in base allo stato di avanzamento dei lavori al 31/12/2024;

☞ **i costi per servizi**, pari a complessivi euro 4.290.904, incrementati di euro 624.773 rispetto all'esercizio precedente e riguardano:

- **spese generali** euro 548.290 decrementate di euro 159.436 rispetto all'esercizio precedente, che rappresentano il 12% dei costi per servizi e tra le cui poste principali si rilevano:
 - ☛ indennità compensi e rimborsi amministratore e revisori euro 112.228;
 - ☛ spese e servizi per manutenzione uffici euro 66.203;
 - ☛ postali e telefoniche euro 89.383;
 - ☛ gestione sistema informativo euro 65.595;
 - ☛ consulenze e prestazioni professionali euro 49.185;
 - ☛ spese legali euro 57.319;
 - ☛ spese cancelleria, stampati e pubblicazioni euro 18.390;
 - ☛ fornitura buoni pasto, visite mediche e vestiario personale euro 19.913;
 - ☛ altre spese per il personale euro 8.825;
 - ☛ spese diverse euro 40.110.

L'Azienda osserva che 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.

- **spese derivanti dalla gestione immobiliare** euro 3.573.524, incrementate di euro 736.353 rispetto all'esercizio precedente, che rappresentano il 84% dei costi per servizi, di cui:
 - ☛ servizi di gestione dei servizi a rimborso euro 1.682.119, incrementati di euro 148.060;
 - ☛ spese di amministrazione euro 193.265, decrementati di euro 16.915;
 - ☛ spese di manutenzione euro 1.698.140, incrementate di euro 605.208;

- **spese relative all'attività tecnica** euro 169.090, incrementate di euro 47.856 rispetto all'esercizio precedente, rappresentano il 4% dei costi per servizi;

☞ **i costi per godimento beni di terzi** pari ad euro 10.499;

☞ **i costi per il personale**, pari a complessivi euro 2.424.200, incrementati di euro 15.990 rispetto all'esercizio precedente, di cui:

- euro 1.667.158 per salari e stipendi;
- euro 624.144 per oneri sociali;
- euro 132.898 per trattamento di fine rapporto.

In nota integrativa viene evidenziato che: *“il costo per il personale risulta in linea rispetto al dato rilevato nell'anno precedente a seguito di pensionamenti e/o dimissioni di personale e conseguenti assunzioni a tempo determinato e trasformazioni a tempo indeterminato di personale assunto nel 2023. Inoltre, si rileva una maggior spesa sostenuta per il servizio di Reperibilità avviato nel corso del 2023 e proseguito nel corso di tutto il 2024. Si evidenzia che tutte le voci riguardanti i “Costi per il personale” sono comprensive dei costi per il personale interinale assunto durante il corso dell'anno, per sopperire a momentanee esigenze dell'Azienda. Il costo relativo all'accantonamento al Fondo Trattamento di Fine Rapporto, si è ridotto conseguentemente alla riduzione dell'indice ISTAT; tale voce comprende una quota pari a euro 10.917 destinata alla previdenza complementare ed una pari a euro 4.410 inerente l'accantonamento per i lavoratori interinali. Si precisa che oltre a questo costo si deve sostenere quello per il premio di risultato di competenza 2024, che sarà definito nel mese di aprile 2025, pertanto è stato effettuato un apposito accantonamento al Fondo oneri diversi pari ad euro 265.672”*;

gli **ammortamenti e svalutazioni** ammontano a complessivi euro 129.611 di cui:

- euro 29.611 per ammortamento delle immobilizzazioni materiali;
- euro 100.000 quale accantonamento al *“Fondo svalutazione crediti”* per poter far fronte agli eventuali minori ricavi ottenibili dai canoni di locazione;

☞ **gli accantonamenti per rischi**, pari ad euro 200.000.

L'azienda precisa che tale accantonamento è stato fatto a titolo prudenziale 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;

☞ **gli altri accantonamenti**, pari ad euro 341.446, decrementati di euro 140.435 rispetto all'esercizio precedente, che corrisponde all'accantonamento al *“Fondo oneri diversi”*.

La natura delle spese accantonate nel fondo oneri diversi è descritta dettagliatamente in corrispondenza della voce *“fondi rischi ed oneri”* dello Stato patrimoniale.

☞ **gli oneri diversi di gestione**, pari a complessivi euro 2.300.192, incrementati di euro 142.617 rispetto all'esercizio precedente comprendono:

- **quota derivante dall'alienazione dei beni** per euro 197.789 di cui:

- ☛ euro 10.463 quota derivante dall'alienazione di alloggi propri, fondo ERP e restituzioni;
- ☛ euro 56.841 quota derivante dall'alienazione di alloggi l.r. 10/2004;
- ☛ euro 130.485 quota derivante dall'alienazione del diritto di prelazione;

Tali accantonamenti confluiscono al *“Fondo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica”* istituito con DGR 960/2003;

- **minusvalenze da alienazioni di beni strumentali** per euro 17.865 relative ad un fabbricato di Montaretto, Comune di Bonassola;
- **sopravvenienze e insussistenze passive** per euro 174.831. Come riportato in Nota Integrativa, le sopravvenienze sono determinate da operazioni contabili di competenza di altro esercizio che incidono sul risultato dell'esercizio corrente, in questo caso si rilevano conguagli di spese condominiali restituiti agli inquilini relativi ai saldi dei rendiconti di anni precedenti per euro 144.549. Inoltre, si rileva una sopravvenienza di euro 27.026, relativa alla registrazione delle minori competenze tecniche spettanti alla stazione appaltante per interventi in Via Gaggiano 27/B rilevate

nel 2022. In aggiunta si sono rilevate le sopravvenienze passive derivanti dalla correzione di operazioni contabili eseguite nel 2023 per euro 3.256.

- **costi e oneri diversi** euro 409.594 di cui:
 - euro 19.298 per *contributi associativi diversi* versati all'associazione di riferimento Federcasa;
 - euro 390.296 relativi alla *quota da contabilizzare nel Fondo ERP*. Si tratta dell'accantonamento al "*Fondo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica*" istituito con DGR 960/2003, dello 0,50% del valore locativo del patrimonio gestito ad esclusione degli alloggi assegnati alla fascia a) di cui alla l.r. n. 27/1996, previsto ai sensi della DGR n. 960/2003. Tale accantonamento al fondo costituisce un vero e proprio costo a carico dell'Azienda;
- **imposte indirette, tasse e contributi** per 1.500.113 euro di cui:
 - imposta di bollo e registro: euro 129.426;
 - altre imposte e tasse: euro 3.635;
 - Imposta Municipale Unica – IMU: euro 219.006;
 - IVA indetraibile pro-rata: euro 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%.

La **DIFFERENZATRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE** è pari a euro 193.501

I **PROVENTI E ONERI FINANZIARI** evidenziano un risultato positivo pari ad euro 134.235 generato da proventi finanziari, proventi da partecipazioni e interessi attivi per euro 179.370 e da oneri finanziari e interessi passivi per euro 45.135.

I proventi finanziari sono costituiti principalmente dagli interessi sul c/c bancario che seppur in diminuzione permangono consistenti nel 2024, mentre gli oneri sono principalmente costituiti dagli interessi sostenuti per il mutuo, di cui si è già trattato, oltre alle commissioni su fidejussioni per interventi in corso.

Il **RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE** è pari a euro 327.736.

Le **IMPOSTE** ammontano a complessivi euro 312.997 di cui euro 270.610 per IRES ed euro 42.387 per IRAP.

Il **RISULTATO D'ESERCIZIO** porta un utile pari a euro 14.739 che, come riportato in Nota Integrativa, sarà destinato al fondo di riserva legale.

CONSTATATO che lo stato patrimoniale 2024, rapportato con il bilancio di esercizio 2023, presenta, in sintesi, le seguenti risultanze:

ATTIVO	2024	2023	variazioni
B) IMMOBILIZZAZIONI			
immobilizzazioni immateriali	79.935	79.935	-
immobilizzazioni materiali	127.737.226	124.868.254	2.868.972
immobilizzazioni tecniche	67.929	49.956	17.973
immobilizzazioni in corso destinate alla locazione	8.738.076	5.094.089	3.643.987
immobilizzazioni finanziarie	7.629	7.629	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	136.630.795	130.099.863	6.530.932
C) ATTIVO CIRCOLANTE			

RIMANENZE - IMMOBILIZZAZIONI DESTINATE ALLA VENDITA	6.281.514	6.455.389	-	173.875
CREDITI				
crediti verso utenti e assegnatari	7.551.441	7.246.061		305.380
crediti derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico	111.198	182.674	-	71.476
crediti verso altri Enti	1.750.148	1.739.597		10.551
altri crediti	1.303.431	2.594.000	-	1.290.569
TOTALE CREDITI	10.716.218	11.762.332	-	1.046.114
				-
DISPONIBILITA' LIQUIDE	3.507.806	7.957.991	-	4.450.185
				-
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI				-
TOTALE ATTIVO	157.136.333	156.275.575		860.758
PASSIVO	2024	2023		variazioni
A) PATRIMONIO NETTO				
dotazioni	52	52		-
devoluzioni	144.327	144.327		-
fondo di riserva	290.541	278.505		12.036
finanziamenti in conto capitale dello Stato	68.238.410	68.238.410		-
finanziamenti in conto capitale della Regione e Comune	21.807.498	17.899.474		3.908.024
finanziamenti in conto capitale per utilizzo fondi derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico	6.377.519	5.389.692		987.827
finanziamenti in conto capitale per utilizzo fondi derivanti dalle vendite di patrimonio	40.814.133	40.283.198		530.935
utili portati a nuovo (fondo manutenzione stabili)	1.314.566	1.314.566		-
Utile dell'esercizio	14.739	12.036		2.703
TOTALE PATRIMONIO NETTO	139.001.785	133.560.260		5.441.525
B) FONDO PER RISCHI ED ONERI	2.731.978	2.887.901	-	155.923
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	1.198.725	1.171.700		27.025
D) DEBITI				-
mutui	2.352.124	2.478.505	-	126.381
acconti	235.478	2.636.207	-	2.400.729
debiti verso fornitori	3.023.993	2.961.508		62.485
debiti derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico	7.085.164	8.451.181	-	1.366.017
debiti tributari	100.892	131.461	-	30.569
debiti verso enti previdenziali ed assistenziali	59	55		4
altri debiti	799.163	810.031	-	10.868
TOTALE DEBITI	13.596.873	17.468.948	-	3.872.075
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	606.972	1.186.766	-	579.794

TOTALE PASSIVO	157.136.333	156.275.575	860.758
----------------	-------------	-------------	---------

ATTIVITA'

IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni sono pari a complessivi euro 136.630.795 e comprendono le seguenti voci:

- immobilizzazioni immateriali: euro 79.935;

	31/12/2023 (al lordo amm)	variazioni	31/12/2024 (al lordo amm)	Fondo ammortamento 31/12/23	quota ammortamento 2024	Fondo ammortamento 31/12/24	31/12/24 (valore netto)
Software	231.182	-	231.182	151.247	-	151.247	79.935

- immobilizzazioni materiali: euro 127.737.226 con incremento complessivo rispetto all'esercizio precedente di euro 2.868.972 dovuto, come specificato nella Nota Integrativa, al passaggio ad immobilizzazioni degli interventi destinati alla locazione, al netto del valore degli alloggi ceduti ai sensi L.R. 10/04. Il valore rappresentato nello Stato Patrimoniale è al netto dei fondi ammortamento e delle variazioni intervenute in essi.

L'Azienda evidenzia inoltre che nel corso del 2024 è stato rilevato l'incremento delle "Immobilizzazioni materiali" dovuto al collaudo di interventi di recupero alloggi sfitti e manutenzioni straordinarie apportate ai fabbricati di proprietà dell'Azienda finanziati con la Legge 80/2014 e con i fondi della L.R. 10/04 e con altri finanziamenti regionali.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI				
	31/12/2023	incremento	riduzione	31/12/2023
Immobili costruiti o acquisiti con fondi propri	6.439.693	73.160	-	6.512.853
Immobili costruiti con contributi dello Stato	88.207.150	-	-	88.207.150
Immobili costruiti con Fondo ERP e L.R. 10/04	27.884.701	1.341.752		29.226.453
Immobili costruiti con contributo Regione	12.271.713	1.454.060		13.725.773
	134.803.257	2.868.972	-	137.672.229
Fondo ammortamento alloggi costruiti con contributo	1.035.839			1.035.839
Fondo ammortamento finanziario alloggi in diritto di superficie	8.991.164	-	-	8.991.164
	10.027.003	-	-	10.027.003
Aree	92.000	-	-	92.000
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (AL NETTO AMMORTAMENTO)	124.868.254	2.868.972	-	127.737.226

Come specificato in Nota integrativa, l'importo di euro 1.341.752, indicato come incremento della voce "Immobili costruiti con Fondo ERP e L.R. 10/04, si riferisce al passaggio ad immobili di interventi classificati in precedenza tra le "immobilizzazione in corso destinati alla locazione". Il conto ha subito le seguenti movimentazioni come riportato nella nota di chiarimenti prot. 10702 del 3/09/2025 di ARTE La Spezia:

	31/12/2024	31/12/2023	VARIAZIONE
1202/30 - Immobili costruiti o acquisiti con Fondo ERP e L.R.10/'04	29.226.453	27.884.701	1.341.752
Manutenzione straordinaria a fabbricati e condomini			450.367

A causa di problematiche condominiali sopravvenute in fabbricati amministrati esternamente, alcuni lavori non sono stati eseguiti, pertanto sono state restituite le somme dagli amministratori ad Arte; ne è conseguita una riduzione del valore dei fabbricati con contropartita una riduzione del valore delle riserve c/2704/40	16.459		
Interventi di recupero alloggi sfitti			734.507
Interventi di riqualificazione fabbricati- cofinanziamento ARTE			173.338
Tra gli immobili è iscritta una voce che non trova contropartita nelle immobilizzazioni in corso ma nella voce "Sopravvenienze attive" del Conto Economico	57.213		

- **immobilizzazioni tecniche:** euro 67.929;

Le immobilizzazioni immateriali e le immobilizzazioni 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:

	31/12/2023 (al lordo amm)	Variazioni	31/12/2024 (al lordo amm)	Fondo ammortamento 31/12/23	quota ammortamento 2024	Fondo ammortamento 31/12/24	31/12/24 (valore netto)
Mobili	299.028	5.719	304.747	286.601	3.596	290.197	14.550
Attrezzature	2.500	2.530	5.030	750	950	1.700	3.330
Arredi	82.115	5.470	87.585	80.757	5.761	86.518	1.067
Macchine per ufficio	723.647	33.865	757.512	689.226	19.304	708.530	48.982
Totale Immobilizzazioni tecniche	1.107.290	47.584	1.154.874	1.057.334	29.611	1.086.945	67.929

- **immobilizzazioni in corso destinate alla locazione:** euro 8.738.076.

Trattasi degli interventi costruttivi e di manutenzione che sono ancora in corso al 31/12. La variazione degli immobili in corso, destinati alla locazione, è dovuta all'incremento per i lavori effettuati, valutati in base agli stati di avanzamento al lordo delle competenze tecniche spettanti all'azienda, e decurtando il valore degli immobili che, a seguito del collaudo, sono passati a patrimonio.

Immobilizzazioni in corso destinati alla locazione	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Costruzioni con finanziamento dello Stato	-	-	-
Costruzioni in corso ai sensi L.R. 10/04 e Fondo ERP	713.580,00	555.628,00	157.952,00
Costruzioni con finanziamento della Regione e dei Comuni	7.825.566,00	3.624.282,00	4.201.284,00
Costruzioni con finanziamento Enershift Horizon	-	700.000,00	-
Costruzioni con fondi propri	98.930,00	56.382,00	42.548,00
Interventi a carico mutui	100.000,00	-	100.000,00
Interventi energetici Conto Termico GSE DM 16/2/2016	-	157.797,00	-
	8.738.076,00	5.094.089,00	3.643.987,00

In Nota Integrativa viene evidenziato che l'incremento di valore, determinato in base agli stati avanzamento dei lavori, è riferito a:

- "Costruzioni finanziate con la L.R.10/04 e Fondo ERP" si tratta principalmente del finanziamento a carico dell'Azienda per il recupero degli alloggi sfitti e manutenzione straordinaria apportata ai fabbricati gestiti dall'Azienda ed in amministrazione autonoma, non ancora conclusi. La variazione

- è determinata dalla somma algebrica degli interventi in corso al netto di quelli conclusi nel 2024 e passati a fabbricato;
- “Costruzioni finanziate con fondi regionali/comunali si riferiscono principalmente agli interventi finanziati con i fondi del PNRR e il PINQuA e con i fondi L.80/2014 e con i fondi FSC – fondo sviluppo e coesione.
 - “Costruzioni finanziate con fondi Enershift Horizon ” si tratta degli interventi di riqualificazione energetica finanziati con i fondi POR FESR eseguiti su un fabbricato nel comune di Levanto, via San Gottardo e su un fabbricato nel comune della Spezia, salita Castelvecchio, collaudati e passati a fabbricato;
 - “Costruzioni finanziate con fondi propri” si tratta principalmente degli interventi di ristrutturazione di fabbricati in amministrazione autonoma; nel 2024 la variazione è principalmente determinata dai lavori in corso per l'intervento di recupero alloggi ERS al netto degli interventi in condomini collaudati e passati a fabbricato ultimato;

Secondo quanto riportato nella nota di chiarimenti 10702 del 3/09/2025 di ARTE La Spezia, l'incremento nella voce “Interventi a carico mutui” deriva “*da un accordo tra il Comune di Lerici e ARTE La Spezia, finalizzato a interventi di adeguamento e ristrutturazione di alloggi ERP nel Comune di Lerici, con trasferimento in conto capitale da parte del Comune ad ARTE dell'ammontare di Euro 100.000.*”

Tali somme saranno restituite da Arte al Comune, tramite compensazione con il corrispettivo per lo svolgimento delle funzioni di ERP, delegate dal Comune ad Arte, stabilito in € 8.222 all'anno fino a completa restituzione della somma di € 100.000.”;

- **immobilizzazioni finanziarie:** euro 7.629.
L'Azienda detiene una partecipazione nel capitale della Società Infrastrutture Recupero Energia Agenzia Regionale Ligure - IRE S.p.A. pari ad euro 7.365 ed un'azione della Società Liguria Digitale per euro 264 acquisita ai sensi della DGR 1150/2014.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze - Immobilizzazioni destinate alla vendita

Le immobilizzazioni destinate all'alienazione ammontano a complessivi euro 6.281.514.

In questa voce sono rilevati gli interventi costruttivi ultimati che non sono ancora stati venduti.

In Nota Integrativa viene precisato che l'importo è costituito dal valore degli alloggi e fondi del complesso ex “Brun Caprini” in Sarzana, e del complesso realizzato nel comune di Bonassola, località Montaretto, che risultano ancora nel patrimonio dell'Azienda in attesa di essere ceduti. Nel 2024 è stato ceduto 1 alloggio nel fabbricato di Montaretto nel comune di Bonassola. Tale alloggio è stato ceduto ad un importo inferiore al costo di costruzione attribuito all'alloggio stesso, generando la rilevazione di una minusvalenza imputata al conto economico di euro 17.865.

Secondo quanto riportato nella nota di chiarimenti prot. 10702 del 3/09/2025 di ARTE La Spezia, “*Questa operazione è stata impostata con il metodo diretto senza transitare nel conto economico se non con il risultato plus/minusvalenza*”.

Crediti

I crediti ammontano a complessivi euro 10.716.218 con un decremento di euro 1.046.114 rispetto all'esercizio precedente e di cui:

- **crediti verso utenti ed assegnatari:** euro 7.551.441 (al netto del Fondo rischi su crediti verso assegnatari pari a euro 4.171.213).
In particolare, per quanto riguarda i crediti più significativi per l'Azienda, quali i crediti per canoni di locazione (euro 8.150.419 al lordo del Fondo rischi su crediti) e per servizi a rimborso alloggi in locazione (euro 2.392.085 al lordo del Fondo rischi su crediti), si registrano le seguenti variazioni:

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Crediti per canoni di locazione			

di alloggi di proprietà ARTE	4.251.875	4.144.298	107.577
di alloggi di edilizia agevolata	864.297	867.553	-3.256
di locali ad uso diverso di abitazione	1.160.417	1.102.019	58.398
di alloggi di proprietà comunale	1.873.830	1.811.495	62.335
TOTALE CREDITI PER CANONI DI LOCAZIONE	8.150.419	7.925.365	225.054
RIMBORSI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI	2.392.085	2.434.347	-42.262

Nella Relazione dell'Amministratore Unico viene evidenziato che tale tipologia di crediti è incrementata del 5% rispetto allo stesso dato del 2023, in particolare i crediti verso inquilini di alloggi ERP sono incrementati del 2%, e quelli verso i locatari di uffici e fondi del 5%.

Inoltre, in nota Integrativa viene evidenziato che l'ammontare dei crediti difficilmente esigibili, considerando la morosità nel pagamento dei canoni e delle spese accessorie maturata, riguardo ad immobili ERP, ERS e non abitativo e attualmente superiore ad euro 15.000 per ogni singola posizione debitoria, è pari ad euro 4.589.661 pertanto l'Azienda ha ritenuto di effettuare un ulteriore accantonamento straordinario al fondo svalutazione crediti pari ad euro 100.000.

Nel corso del 2024 detto Fondo è stato utilizzato per l'eliminazione di crediti inesigibili per euro 1.767 riferito ad alcune posizioni debitorie.

Nella voce "crediti verso utenti ed assegnatari" sono, inoltre, compresi, tra le voci più significative (al lordo del Fondo rischi su crediti):

- ☛ Crediti vs. Banca per accrediti utenti e assegnatari euro 166.170;
- ☛ Quota gestione alloggi e locali ceduti in proprietà euro 12.802;
- ☛ Crediti verso assegnatari per spese condominiali euro 44.975;
- ☛ Quote sindacali assegnatari euro 144.831;
- ☛ Indennità di mora euro 71.113;
- ☛ Recupero spese condominiali da ripartire euro 341.025;
- ☛ Credito per IVA su bollette euro 260.503;
- ☛ Recupero e rimborsi diversi euro 78.989;

- **crediti derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico:** euro 111.198 decrementati di euro 71.476 rispetto all'esercizio precedente;

- **crediti verso altri Enti:** euro 1.750.148 incrementati di euro 10.551 rispetto all'esercizio precedente e di cui:

- ☛ euro 316.458 crediti vs. Regione Liguria;
- ☛ euro 348.640 crediti vs. Stato;
- ☛ euro 87.332 crediti vs. Comuni/Province;
- ☛ euro 992.291 crediti vs. INA-indennità fine rapporto;
- ☛ euro 5.427 crediti vs. condomini.

L'Azienda evidenzia che i crediti verso lo Stato, la Regione e altri Comuni per gli interventi posti in essere, rappresentano il 15% del totale dei crediti.

In Nota Integrativa viene specificato:

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Crediti v/lo Stato per finanziamenti interventi diversi	348.640	348.640	0
Crediti v/la Regione per finanziam. interventi diversi	316.458	230.984	85.474
Crediti v/ Regione per Fondo sociale	0	61.071	-61.071
Crediti v/i Comuni per delega funzioni E.R.P.	87.332	106593	-19.261
Crediti verso INA per accantonamento	992.291	985.471	6.820
Crediti verso proprietari condomini	5.427	6.838	-1.411
Totale Crediti verso altri enti	1.750.148	1.739.597	10.551

- il credito verso lo Stato è rimasto invariato, in attesa dell'incasso del finanziamento ministeriale stanziato per l'intervento "Contratto di Quartiere Umberto I", riferito al saldo 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;
 - il credito verso la Regione è costituito dal credito residuo relativo all'ultima quota a saldo dei finanziamenti per il recupero di alloggi sfitti, stanziati con D.G.R. 395/2013, dal credito rilevato nel 2024 per il finanziamento L.80/2014, di cui alla DD 8711/2023, stanziato per il LOTTO 2 dell'ACCORDO QUADRO 2024-2026 e dal credito rilevato per il saldo del finanziamento di cui alla L. 80/2014 - DD -AM 7114, per l'intervento nel comune di Arcola, via Gaggiano;
- **altri crediti:** euro 1.303.431 decrementati di euro 1.290.569 rispetto all'esercizio precedente, tra le cui voci principali si evidenziano:
- ☛ crediti vs. Erario euro 829.668 derivante dalla contabilizzazione della detrazione fiscale del bonus 110% applicato ad alcuni interventi realizzati dall'Azienda;
 - ☛ crediti vs. Banca CARIGE euro 157.044;
 - ☛ fatture da emettere euro 225.267;

L'Azienda, in Nota integrativa, evidenzia che "La categoria "Altri Crediti", presenta una variazione consistente a causa della chiusura del credito verso l'Azienda Trasporti Consortile SpA a seguito della sentenza 781/2023 che ha condannato A.R.T.E. al pagamento delle spese legali ed ha respinto la domanda di risarcimento dell'Azienda".

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide al 31/12/2024 ammontano ad euro 3.507.806 (decremento di euro 4.450.185 rispetto all'esercizio precedente) di cui:

- conti correnti postali euro 663.032;
- tesoriere euro 2.844.774.

Nella Relazione dell'Amministratore Unico viene evidenziato che "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".

PASSIVITA'

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto, pari ad euro 139.001.785, è costituito dal Fondo di dotazione iniziale e dai finanziamenti in c/capitale erogati nel corso dell'esercizio a fronte di interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria realizzati con i fondi statali, con i fondi regionali, con quelli comunali, con il ricavato delle vendite ai sensi della l.r. 10/2004 e con l'utilizzo del Fondo per gli interventi di E.R.P.

I finanziamenti in conto capitale si rilevano a seguito autorizzazione con delibera da parte dell'Ente che li concede, pertanto possono comprendere finanziamenti erogati, non ancora utilizzati.

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
dotazioni e devoluzioni	144.379	144.379	-
fondo di riserva	290.541	278.505	12.036
finanziamenti in c/capitale dello Stato	68.238.410	68.238.410	-
finanziamenti in c/capitale della Regione e Comuni	21.807.498	17.899.474	3.908.024
finanziamenti in c/capitale per utilizzo fondi derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico	6.377.519	5.389.692	987.827
finanziamenti in c/capitale per utilizzo fondi derivanti dalle vendite di patrimonio	40.814.133	40.283.198	530.935
utili portati a nuovo - fondo manutenzione stabili	1.314.566	1.314.566	-
utile dell'esercizio	14.739	12.036	2.703

TOTALE	139.001.785	133.560.260	5.441.525
--------	-------------	-------------	-----------

- l'utile conseguito nel 2023, pari ad euro 12.036, è stato accantonato al Fondo di riserva legale;
- il finanziamento della Regione e Comuni è stato incrementato per euro 3.908.024 rispetto all'anno precedente, secondo quanto riportato nella nota di chiarimenti 10702 del 3/09/2025 di ARTE La Spezia, tale incremento è dovuto dalle somme incassate nel 2024 e contabilizzate dalla voce "Acconti" e specificate nella seguente tabella:

REGIONE LIGURIA -DGR 7053/2022 -L. 80 SELLA MERETI LEVANTO	209.622
REGIONE LIGURIA -DGR 7053/2022 - L.80 SELLA MERETI LEVANTO	344.103
REGIONE LIGURIA- SALDO DGR 1060/2022 ALLOGGI ERS -	21.711
CREDITO V/REGIONE LIGURIA L.80-AQ 2024-2026-LOTTO 2- CREDITO VERSO REGIONE ACCERTATO AL 31/12/2024 - L. 80/2014 - DD -AM 7114 ARCOLA VIA GAGGIANO	201.834
UTILIZZO PER PNRR VIA VECCHIA DEL PIANO - F.DO COMPLEMENTARE PNRR - DD3578/2022 -	560.810
UTILIZZO PER PNRR VIA MORO - F.DO COMPLEMENTARE PNRR - DD3578/2022 -	933.406
UTILIZZO PER PNRR VIA VILLEFRANCHE - F.DO COMPLEMENTARE PNRR - DD3578/2022 -	709.403
UTILIZZO PER FSC BRAGARINA - DGR 910/2023	354.572
UTILIZZO PER IL PINQUA -DD 7960/2022+ 8300/2022+ DGR 910/2023	120.083
UTILIZZO L.80 PER NS SIGNORA GUARDIA -LEVANTO - DGR 7053/2022 -L. 80/2014	318.000
UTILIZZO L.80 PER SELLA MERETI LEVANTO - DGR 7053/2022 -L. 80/2014	134.481

- i finanziamenti in conto capitale per utilizzo fondi derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico rilevano il finanziamento per l'utilizzo dell'accantonamento dello 0,50% del valore locativo del fondo ERP. Inoltre, vi è contabilizzato il finanziamento derivante da fondi residui della gestione speciale da utilizzarsi per nuove costruzioni e recuperi;
- il finanziamento in c/capitale per utilizzo fondi derivanti dalle vendite di patrimonio ai sensi L.R. n. 10/2004 deriva dalla cessione degli alloggi e riveste, a parere dell'Azienda, un ruolo di fondamentale importanza soprattutto a seguito della forte contrazione dei finanziamenti statali e regionali. In particolare, in questo conto si rileva la quota parte a carico dell'Azienda per gli interventi di recupero di alloggi sfitti e per la manutenzione straordinaria apportata ai fabbricati di proprietà dell'Azienda ed in gestione della stessa.

Secondo quanto precisato dall'Amministratore Unico nella propria relazione, 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. L'Amministratore ritiene importante evidenziare, inoltre, 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 fondo "utili portati a nuovo - fondo manutenzione stabili" istituito nel 2010 e ammontante ad euro 1.314.566, 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.

FONDI PER RISCHI ED ONERI pari a euro 2.731.978 di cui:

- ☛ **Fondo per interventi a carattere prioritario** euro 1.533.851 che comprende i seguenti accantonamenti effettuati negli anni ma non ancora interamente utilizzati:
 - euro 560.296 somme accantonate nel 2013 per interventi a carattere prioritario;

- euro 225.943 somme accantonate nel 2016 per l'installazione dei contabilizzatori e delle valvole termostatiche in corrispondenza di ciascun radiatore all'interno delle unità immobiliari che l'Azienda è obbligata ad effettuare ai sensi della direttiva comunitaria 2012/27/CE, recepita con i decreti 102/2014 e 141/2016;
- euro 6.854 somme accantonate nel 2017 per la sostituzione delle caldaie divenute obsolete, non più rispondenti alla normativa vigente, in parte utilizzato nel 2020;
- euro 171.758 somme accantonate nel 2018 per procedere con lo sgombero del fabbricato sito nel comune della Spezia in via Bologna 121 a causa della situazione di inidoneità statica. Le somme residue sono state in parte utilizzate nel 2020 e nel 2022 per gli sgomberi e traslochi degli assegnatari del fabbricato in via Vecchia del Piano nel comune di S. Stefano Magra, che, a seguito di apposita perizia, è risultato mancante di idoneità statica e di sicurezza dell'edificio. Nell'esercizio 2022 sono stati effettuati i seguenti accantonamenti per euro 594.400:
- euro 100.000 per l'acquisto di un'area all'interno del PINqUA di Marinella nel comune di Sarzana per la riqualificazione dell'area che prevede la realizzazione di alloggi ERS;
- euro 389.000 quota parte dell'IVA che rimane a carico dell'Azienda relativa all'intervento di via Bologna 121-123 e 125-127, nel comune della Spezia, realizzato con il partenariato pubblico privato utilizzando il bonus fiscale 110%;
- euro 80.000 per la spesa programmata per interventi urgenti e necessari agli impianti ascensore, causati dalla vetustà degli stessi, che saranno realizzati nei primi mesi del 2024.

☛ **Fondo per oneri diversi:** euro 445.752.

All'interno di tale voce sono ricompresi i seguenti importi:

- euro 265.672 accantonamento relativo alla massa erogabile ai dipendenti ed ai dirigenti, a titolo di produttività, di competenza 2024, che sarà definita nel mese di aprile 2025;
- euro 16.527 retribuzione incentivante che si prevede di dover erogare all'Amministratore Unico, per il 2023, autorizzata con DGR 903/2024, da erogare;
- euro 16.527 retribuzione incentivante che si prevede di dover erogare all'Amministratore Unico, per il 2024, in attesa di autorizzazione dalla Regione Liguria;
- euro 15.762 integrazione della retribuzione incentivante spettante ai dirigenti a seguito eventuale adeguamento con quella autorizzata dalla Regione Liguria per l'Amministratore Unico;
- euro 34.853 di cui euro 1.652 quale maggiore quota della retribuzione incentivante da erogare all'Amministratore Unico a seguito di autorizzazione da parte della Regione Liguria per l'anno 2021, DGR 106/2024, ed euro 33.200 quale conseguente adeguamento a tale parametro per la retribuzione incentivante spettante ai dirigenti;
- euro 115.014 quota del 2024 e quelle residue relative all'accantonamento previsto dalla normativa art. 45 D. Lgs. 36/2023, per far fronte a spese inerenti all'innovazione e l'accrescimento dell'efficienza dell'Azienda;
- euro 16.250 si tratta del saldo residuo delle somme relative a conguagli a debito nei confronti degli inquilini che dovranno essere restituiti nel prossimo anno.

Nel corso del 2024, il Fondo si è ridotto per l'erogazione dei premi di risultato ai dipendenti ed ai dirigenti, e per il pagamento della quota accantonata in favore del Canale Lunense.

- **Fondo rischi per cause in corso:** euro 752.375.

L'Azienda evidenzia che tale Fondo era stato 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.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO pari ad euro 1.198.725.

DEBITI

I **debiti**, pari a complessivi euro 13.596.873, decrementati di euro 3.872.075 rispetto all'esercizio precedente comprendono:

- **mutui:** euro 2.352.124, di cui euro 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 euro 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; con nota di chiarimenti prot. 10702 del 3/09/2025 ARTE La Spezia ha allegato il Piano di ammortamento del mutuo in essere;
- **acconti:** euro 235.478 decrementati di euro 2.400.729 rispetto all'esercizio precedente e corrispondenti alle somme incassate a titolo di acconto e saldo per gli alloggi in vendita per i quali non si è ancora stipulato il rogito. 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";
Nel conto "Acconti da assegnatari per la cessione degli alloggi" si rileva l'incasso di acconti per la vendita di alcuni alloggi, il cui atto non è stato stipulato al 31/12/2024.
- **debiti v/fornitori:** euro 3.023.993. La voce registra un incremento rispetto al dato del 2023 di euro 62.485 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. Tra le voci di maggiore rilevanza:
 - ☛ Lavori di manutenzione straordinaria per c/ terzi euro 730.154;
 - ☛ Debiti vs. fornitori euro 1.362.508;
 - ☛ Fatture da ricevere euro 926.932;
- **debiti derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico:** euro 7.085.164 decrementati di euro 1.366.017 rispetto all'esercizio precedente.

Nella voce è contabilizzato il "Fondo per gli interventi di ERP" per euro 6.613.628 creato su indicazione della Regione Liguria ai sensi della DGR 960/2003 ed il "Fondo Regionale per il sostegno economico all'utenza" pari a euro 471.536 erogato in parte nel 2011 e, successivamente ogni anno dal 2016 al 2023. Nella nota di chiarimenti prot. 10702 del 3/09/2025 di ARTE La Spezia viene riportato utilizzo del fondo regionale per il sostegno economico all'utenza per il 2024:

Beneficiari	Contributo erogato 2024
A	6.544,69 €
B	996,46 €
C	3.822,58 €
D	7.766,62 €
E	3.031,56 €
F	12.310,79 €
Totale	34.472,70 €

- **debiti tributari:** euro 100.892;
- **debiti verso Enti Previdenziali ed assistenziali:** euro 59;
- **altri debiti:** euro 799.163. Tra le voci più significative sono compresi:
 - ☛ quote sindacali diverse assegnatari euro 201.166;
 - ☛ anticipi in conto spese varie a rimborso euro 72.524;
 - ☛ assegnatari e cessionari per depositi e versamenti vari euro 342.478;
 - ☛ debiti per servizi a rimborso con rendicontazione e lavori euro 62.430;
 - ☛ altri debiti diversi euro 116.334;

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Si evidenziano risconti passivi per euro 606.972.

Nel 2024 Si è proceduto alla chiusura del risconto passivo per euro 1.097.464 che era stato rilevato a fronte della imputazione del credito verso l'Azienda Trasporti Consortile SpA, in quanto, a seguito della sentenza n. 781/2023, A.R.T.E. è stata condannata al pagamento delle spese legali e la domanda di risarcimento presentata è stata respinta.

Nel 2023 è stato rilevato il risconto passivo riferito al credito vantato nei confronti dell'Erario per il provento finanziario derivante dall'applicazione del Bonus 110%, che si riduce per la quota di competenza 2024. A

partire dal bilancio 2024 i finanziamenti ricevuti dall’Azienda, in attesa di essere utilizzati e quindi rendicontati, sono rilevati nella voce Risconti passivi; pertanto, per una più chiara esposizione l’Azienda ha riportato, nella tabella sottostante, i valori ad essi corrispondenti rilevati al 31/12/2024 nella voce “Acconti ricevuti per interventi in corso su ordinazione”:

Risconti passivi	31/12/2024	31/12/2023
Risconto in attesa sentenza definitiva Causa ATC –	-	1.097.464
Provento da bonus 110% di competenza anni successivi	66.977	89.302
Totale	66.977	1.186.766
Risconti passivi – Finanziamenti incassati in attesa utilizzo per interventi in corso		
Finanziamento L.80/2014-via Venezia - La Spezia	152.429	456.724
Finanziamento PINQuA – ERS 2 loc.Marinella	313.369	45.464
D.G.R. 365/2013- maggiori somme incassate da destinare	40.857	40.857
Comune di Levanto - somme incassate in attesa di essere impiegate	21.052	21.052
Comune La Spezia- via Volta - somme incassate in attesa di essere impiegate	12.288	12.288
Totale	539.995	

In Nota Integrativa è specificato che la variazione tra il dato al 31/12/2023 e quello al 31/12/2024 è determinata dagli incassi dei finanziamenti avvenuti nel 2024 al netto degli utilizzi delle somme relative al finanziamento L.80/2014 per gli interventi di Via Corridoni, via Venezia e recupero alloggi finanziati, interventi nel comune di Levanto per la ristrutturazione del fabbricato in località Sella Mereti e Albero d’Oro e quelle relative agli interventi finanziati con i fondi del PNRR e previsti nel programma di riqualificazione finanziati con i fondi del PINQuA. Inoltre, è contabilizzata una quota di finanziamento erogata dal comune di Levanto per la ristrutturazione di alloggi non ancora eseguita, una quota di finanziamento della DGR 395/2013 per il recupero alloggi sfitti in attesa di definizione;

Nella nota di chiarimenti prot. 10702 del 3/09/2025 di ARTE La Spezia, viene riportato il prospetto degli acconti rilevati tra i risconti passivi con gli utilizzi nel 2024 specificando che il finanziamento AQ 2021 L.80/2014 incassato per euro 55.500 è stato utilizzato per un eccedenza di euro 23; nel 2025 l’Azienda rileverà la sopravvenienza passiva per l'utilizzo del finanziamento eccedente rispetto a quanto stanziato per euro 23.

Nella nota sopracitata viene anche specificato che “I finanziamenti incassati e non spesi nel corso dell'anno di riferimento sono rilevati nella voce "Acconti", nel momento in cui si sostiene la spesa questi vengono ridotti della corrispondente voce e sono rilevati tra i ricavi come Contributi, se riferiti a beni comunali o non capitalizzabili oppure a Finanziamento. Le somme disponibili sono le quote di finanziamento incassato e non utilizzato nel corso dell'anno, in attesa di essere speso. Dal 2024 queste somme non sono contabilizzate nella voce Acconti conto 3605/10 ma alla voce Risconti passivi conto 3701/10”.

PRESO ATTO che alla nota prot. 10702 del 3/09/2025 ARTE Spezia ha allegato il prospetto riepilogativo destinazione fondo ERP;

CONSIDERATO che al bilancio di esercizio 2024 è stato allegato il rendiconto finanziario di cui all’art. 17 del D.lgs. n. 118/2011, che evidenzia euro 3.507.806 quali disponibilità liquide al 31/12/2024.

PRESO ATTO che il Revisore dei Conti, nella propria relazione del 7 luglio 2025, dopo un’attenta analisi delle singole voci della situazione patrimoniale e del conto economico e verificata la conformità delle stesse alle scritture contabili, attesta che il bilancio consuntivo è stato redatto in conformità alla legislazione vigente ed al regolamento di contabilità dell’Ente e che è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale ed il risultato economico dell’Azienda.

Nella propria relazione, inoltre, il Revisore da atto, tra l’altro, di quanto segue:

- *il fondo svalutazione crediti accantonato come sopra indicato, corrisponde al 36% dei crediti specifici ed al 28% dei crediti generali. Esso è pertanto ritenuto congruo in ossequio al principio di prudenza;*

A tale proposito il Revisore raccomanda di monitorare puntualmente l'evoluzione della morosità, avendo cura di stralciare le posizioni inesigibili utilizzando i fondi appositi iscritti a bilancio e dà atto che il patrimonio netto è idoneo a coprire e sopportare eventuali perdite anche ingenti;

PRESO ATTO, quindi, del parere favorevole espresso dal Revisore dei Conti all'approvazione del bilancio economico per l'anno 2024;

DATO ATTO che fatta salva l'istruttoria tecnica da parte dei competenti uffici regionali, nell'ambito delle rispettive competenze, in materia di controllo sui documenti contabili degli enti strumentali regionali effettuato sulla base della documentazione trasmessa dall'Azienda, resta in capo all'Organo amministrativo dell'Azienda la responsabilità della redazione del bilancio di esercizio, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri, come verificato dall'Organo di Revisione;

RITENUTO, pertanto, alla luce delle argomentazioni sopra svolte, di approvare il Bilancio di esercizio 2024 dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di La Spezia, approvato con decreto dell'Amministratore Unico n. 178 del 11 luglio 2025;

SU PROPOSTA del Presidente della Giunta Regionale e dell'Assessore ai Trasporti, Urbanistica, Rigenerazione urbana, Politiche abitative ed Edilizia, Tutela del paesaggio, Demanio marittimo e costiero, Rapporti con i lavoratori frontalieri, Rapporti con il Consiglio regionale Assemblea legislativa della Liguria, Pianificazione territoriale, Attività estrattive, Programmazione Fse;

DELIBERA

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

- 1) approvare il bilancio di esercizio 2024 dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di La Spezia, approvato con decreto dell'Amministratore Unico n. 178 del 11 luglio 2025, che presenta le seguenti risultanze finali:

CONTO ECONOMICO AL 31/12/2024		
valore della produzione	euro	11.610.281
costi della produzione	euro	11.416.780
differenza tra valore e costi della produzione	euro	193.501
saldo della gestione finanziaria	euro	134.235
risultato prima delle imposte	euro	327.736
imposte	euro	312.997
utile dell'esercizio	euro	14.739
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2024		
ATTIVITA'		
immobilizzazioni	euro	136.630.795
rimanenze	euro	6.281.514
crediti	euro	10.716.218
disponibilità liquide	euro	3.507.806
Risconti attivi	euro	0
TOTALE	euro	157.136.333
PASSIVITA'		
patrimonio netto	euro	139.001.785
fondi per rischi ed oneri	euro	2.731.978
trattamento di fine rapporto	euro	1.198.725

debiti	euro	13.596.873
risconti passivi	euro	606.972
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	euro	157.136.333

2) stabilire, nei confronti dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di La Spezia le seguenti prescrizioni:

- le erogazioni regionali in conto capitale devono essere destinate a finalità compatibili ed utilizzate per sostenere costi per investimenti e prevalentemente ad utilità pluriennale;
- assicurare il rispetto delle disposizioni contenute nella DGR n.117/2021, con particolare riferimento alla voce "contributi agli investimenti";
- assicurare il rispetto del vincolo di destinazione delle fonti di finanziamento;
- assicurare il rispetto delle norme statali direttamente applicabili nonché le disposizioni regionali destinate agli Enti strumentali della Regione;
- per quanto riguarda i corrispettivi tecnici per interventi edilizi, garantire il rispetto di quanto previsto dalla circolare MEF n.4 del 18.01.2022 in merito ai costi di personale ammissibili degli interventi realizzati con i fondi del PNRR, per cui "non possono essere imputati al PNRR e, quindi, non sono rendicontabili all'UE i costi relativi all'espletamento delle funzioni ordinarie delle strutture amministrative interne";
- riservarsi di valutare l'entità dei futuri trasferimenti regionali in relazione alle vigenti normative in materia di riduzione della spesa pubblica;
- continuare a monitorare puntualmente la morosità;
- le procedure, le condizioni e le modalità per l'utilizzo delle somme contabilizzate nel "Fondo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica" devono tenere conto dei criteri e degli indirizzi di contabilizzazione delle entrate derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico previsti dalla normativa vigente nonché dalle disposizioni contenute nella D.G.R. n. 1010 del 27/12/2024;
- sottoporre alla funzione di controllo ex articolo 12 lettera e) della l.r. n. 9/1998 i piani di utilizzo del "Fondo E.R.P." fatti salvi i programmi di E.R.P. già cofinanziati dall'Amministrazione regionale o, comunque, già autorizzati dalla Regione;
- fatta salva l'autonomia organizzativa dell'Azienda, le assunzioni di personale o comunque le modifiche organizzative che comportano maggiori oneri, devono essere preventivamente comunicate ai competenti uffici regionali tenuto conto della compatibilità con le vigenti norme statali e regionali in materie e con le risorse finanziarie disponibili e gli equilibri di bilancio e tenuto conto di quanto stabilito all'articolo 2 della legge regionale 24 febbraio 2021, n.1;
- proseguire nella verifica dei crediti derivanti da trasferimenti regionali (articolo 11, comma 6 lettera j) del D.lgs. n. 118/2011) al fine di consentire gli adempimenti richiesti dalla vigente normativa;
- proseguire nella verifica dei rapporti credito/debito e costi/ricavo nei confronti dell'amministrazione regionale e dei soggetti rientranti nel gruppo di consolidamento regionale e di procedere alle eventuali sistemazioni contabili;
- come raccomandato dal Revisore Unico nella propria relazione del 7 luglio 2025 di monitorare puntualmente l'evoluzione della morosità, avendo cura di stralciare le posizioni inesigibili utilizzando i fondi appositi iscritti a bilancio;

3) pubblicare integralmente il presente provvedimento sul sito web istituzionale della Regione Liguria.

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

Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento

Identificativo atto 2025-AC-579

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	Marco BUCCI		09/10/2025 10:40
Approvazione Amministratore proponente	Marco SCAJOLA		09/10/2025 10:03
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Claudia MORICH		09/10/2025 10:01
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		08/10/2025 15:29
* Approvazione Legittimità	Matteo FELANDA		02/10/2025 16:22
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Roberta SCOLA		02/10/2025 16:17
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Silvia RISSO		02/10/2025 15:26
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Francesca LACETERA		02/10/2025 15:25
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Carlo LEPORE		02/10/2025 15:19

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

Trasmissione provvedimento:
Sito web della Regione Liguria