

NOTA INTEGRATIVA

Il Bilancio Consuntivo al 31/12/2024 è stato redatto in base alla normativa civilistica in ottemperanza degli artt. 2423 e successivi del Codice Civile aggiornati con D.Lgs. 139/2015, ed in base ai principi contabili redatti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e revisionati dall'Organismo Italiano di Contabilità.

E' inoltre stato predisposto seguendo le direttive impartite dalle Leggi Regionali e dalla legislazione vigente in materia di E.R.P..

Ai sensi dell'art. 5 del Regolamento di Contabilità, 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, si è predisposta la nota integrativa, che espone:

- criteri di valutazione, principi contabili e principi di redazione del bilancio d'esercizio;
- analisi e note di commento delle variazioni intervenute nella consistenza delle voci dello stato patrimoniale e del conto economico ad integrazione delle indicazioni già fornite nella relazione della gestione;
- altre informazioni.

E' di primaria importanza evidenziare che la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta secondo prudenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, in aderenza al principio di competenza economica. I criteri di valutazione adottati sono i medesimi utilizzati nell'esercizio precedente, dettati dalla normativa vigente, considerando i rischi e le perdite di competenza anche se conosciuti dopo la chiusura dell'esercizio.

ATTIVITA'

B – Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Software

Il software applicativo acquistato dall'Azienda in proprietà o le licenze d'uso acquistate a tempo indeterminato, sono ammortizzate ai sensi dell'art. 103 del T.U.I.R., per un valore non superiore al 50% , in quote costanti per 3 anni.

	31/12/2024	Acquisti 2024	31/12/2023
Software	231.182	-	231.182

	31/12/2024	Quota ammort. 2024	31/12/2023
Fondo ammortam. Software	151.247	-	151.247

Immobilizzazioni materiali

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Immobilizzazioni materiali	127.737.226	124.868.254	2.868.972

La variazione è dovuta al passaggio ad immobilizzazioni degli interventi destinati alla locazione, ultimati e collaudati, 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.

Nel corso del 2024 si è 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.

Qui di seguito si fornisce il dettaglio dei singoli movimenti:

	31/12/2024	31/12/2023	VARIAZIONE
Aree	92.000	92.000	-
Immobili costruiti o acquisiti con fondi propri	6.512.853	6.439.693	73.160
Passaggi a fabbricato di lavori di ripristino e manutenzione straordinaria ai condomini			73.160
Immobili costruiti con contributo dello Stato	88.207.150	88.207.150	-
Fondo ammortamento immobili costruiti con contributo Stato	1.035.839	1.035.839	-
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			433.907
Interventi di recupero alloggi sfitti			734.507
Interventi di riqualificazione fabbricati- cofinanziamento ARTE			173.338
Immobili costruiti con contributo della Regione	13.725.773	12.271.713	1.454.060
Interventi di riqualificazione fabbricato La Spezia- sal. Castelvechio,24			531.472
Interventi di riqualificazione fabbricato Levante San Gottardo 10 a-c			922.588
220 - Fondo ammortamento finanziario immobili in diritto di superficie	8.991.164	8.991.164	-

Immobilizzazioni tecniche

Mobili e macchine da ufficio, attrezzature, arredi

Tale voce accoglie gli investimenti effettuati al valore di costo comprensivo degli oneri accessori, al netto dei fondi di ammortamento, i quali si incrementano annualmente della quota di competenza calcolata in base alle aliquote vigenti:

- mobili e macchine d'ufficio 12%
- arredi 15%
- impianti macchinari e attrezzature 20%

	31/12/2024	Acquisti 2024	Variazioni	31/12/2023
Mobili	304.747	5.719	-	299.028
Attrezzature	5.030	2.530	-	2.500
Arredi	87.585	5.470	-	82.115
Macchine	757.512	33.865	-	723.647
Totale	1.154.874	47.584	-	1.107.290

	31/12/2024	Quota ammortamento 2024	Variazioni	31/12/2023
Fondo ammortam. Mobili	290.197	3.596	-	286.601
Fondo ammortam. Attrezzature	1.700	950	-	750
Fondo ammortam. Arredi	86.518	5.761	-	80.757
Fondo ammortam. Macchine	708.530	19.304	-	689.226
totale	1.086.945	29.611	-	1.057.334

La voce mobili è composta dalla dotazione di poltrone d'ufficio e mobili in uso presso gli uffici e gli ambienti di lavoro dell'Azienda e dal valore di acquisto di scaffalature per l'archivio nella sede di Salita Castelvechio; nella voce arredi è stato iscritto il valore di nuove tende a rullo in uso presso gli uffici dell'Azienda; alla voce macchine è imputato il valore di acquisto di attrezzature elettroniche d'ufficio in particolare dell'installazione del nuovo sistema telefonico VOIP, di personal computer, materiale informatico e dell'installazione del sistema di allarme.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Le immobilizzazioni in corso rappresentano una parte del patrimonio dell'Azienda, non utilizzabile dalla stessa, perché non ancora ultimate o collaudate. Il passaggio da immobilizzazioni in corso alle immobilizzazioni materiali avviene seguendo il criterio della effettiva funzionalità ed utilizzo dell'immobilizzazione, che in genere coincide con il collaudo.

La variazione degli immobili in corso, destinati alla locazione, è dovuta all'incremento per 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. Si deve evidenziare che gli interventi di recupero alloggi sfitti e manutentivi, sono rilevati al valore di costo, in base agli stati avanzamento lavori, comprensivi delle competenze ma al netto dell'IVA, perché quest'ultima pur essendo per l'Azienda a tutti gli effetti un costo, è un costo generale, ex art. 19, comma 5, e 19 bis del DPR 633/72.

	31/12/2024	31/12/2023	VARIAZIONE
Costruzioni in corso con fondi propri	98.930	56.382	42.548
Imputazione lavori con fondi propri			115.708
- Interventi ultimati passati a fabbricato			-73.160
Costruzioni in corso con fondi L.R. 10/'04 e fondo ERP	713.580	555.628	157.952
Interventi di manutenzione straordinaria e recupero alloggi in corso			50.559
Interventi di recupero alloggi in corso (Accordo Quadro)			971.127
- Interventi ultimati passati a fabbricato			-863.734
Costruzioni in corso con contributo regionale e di altri Enti	7.825.566	3.624.282	4.201.284
Interventi in corso – L. 80/2014/DGR 1060/2022/PNRR/PINQuA			4.845.874
- Interventi ultimati passati a fabbricato			-644.590
Interventi a carico mutui	100.000	-	100.000
Costruzioni in corso con finanziamenti europei - HORIZON/Enershift	-	700.000	-700.000
Interventi ultimati passati a fabbricato - FESR			-700.000
Interventi energetici Conto Termico GSE DM 16/2/16	-	157.797	-157.797
Interventi ultimati passati a fabbricato - FESR			-157.797

Da un'analisi delle singole voci si evince che l'incremento di valore, determinato in base agli stati avanzamento dei lavori, è riferito a:

- “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.
- “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;

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Immobilizzazioni finanziarie	7.629	7.629	-

L'Azienda detiene n. 7.365 azioni della società "I.R.E. S.p.A" per un valore di 7.365. Nel corso del 2014 con autorizzazione della Regione Liguria, di cui alla D.G.R. 1150/2014, è stata acquisita un'azione della società DATASIEL Sistemi e Tecnologie di Informatica S.p.A, ora trasformata in Liguria Digitale S.p.A, per € 264- rappresentata dal certificato azionario n.28.

C – Attivo circolante

Le immobilizzazioni destinate alla vendita, per loro natura non sono destinate a divenire parte del patrimonio dell'Azienda, pertanto, come ribadito dal principio contabile O.I.C. n.16, sono rilevate nell'Attivo Circolante. Contabilmente si registrano gli incrementi per i lavori effettuati, valutati in base agli stati avanzamento al lordo delle competenze tecniche spettanti all'Azienda. Successivamente, a seguito del loro completamento e collaudo, vengono contabilizzate tra le "Immobilizzazioni ultimate destinate alla vendita", in attesa che siano cedute e si perfezioni l'atto di compravendita.

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Immobilizzazioni ultimate destinate alla vendita	6.281.514	6.445.389	- 173.875

Questa voce rappresenta il 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 € 17.865.

Crediti

I crediti sono iscritti secondo il valore presumibile di realizzazione.

Qui di seguito si riportano le variazioni intervenute nei crediti di maggiore interesse per l'Azienda e si rimanda all'apposita relazione per l'analisi dettagliata degli stessi.

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Crediti per canoni di locazione:	10.542.504	10.359.712	182.792
Di alloggi di proprietà A.R.T.E.	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
Rimborsi per la gestione dei servizi	2.392.085	2.434.347	-42.262

Dall'analisi di questi dati si rileva un aumento dei crediti per canoni a causa della continua crescita della morosità con particolare riferimento alla 'morosità incolpevole'. Tale problematica è ancor più aggravata dalla conseguente morosità riscontrata nei rimborsi delle spese per la gestione dei servizi. L'Azienda deve anticipare queste somme per conto degli inquilini al fine di garantire servizi essenziali a tutti gli assegnatari, facendosi carico direttamente dell'onere dei condomini morosi, per evitare che il fabbricato rimanga senza i minimi standard di abitabilità. Il credito risulta particolarmente elevato anche per lo sfasamento temporale tra il sostenimento della spesa ed il recupero della stessa da parte degli inquilini. L'attuale crisi energetica, che ha provocato un imprevisto incremento dei costi per i servizi di ascensore e riscaldamento, ha ulteriormente ridotto la possibilità di recupero della morosità pregressa. Si rileva in particolare il mancato introito dei canoni dei locali ad uso diverso dall'abitazione, quali fondi commerciali e uffici. 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 € 15.000 per ogni singola posizione debitoria, è pari ad € 4.589.661- pertanto si è ritenuto di effettuare un ulteriore accantonamento straordinario al fondo svalutazione crediti pari ad € 100.000-

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

Particolare importanza hanno i crediti che l'Azienda vanta verso altri enti, a seguito dei finanziamenti da questi stanziati per gli interventi manutentivi e costruttivi.

I crediti sono differenziati in base alla tipologia dell'ente finanziatore, a tale proposito si deve evidenziare che alcuni finanziamenti, pur essendo di natura statale o regionale, sono erogati ai comuni capofila, che successivamente inoltrano le somme all'Azienda.

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Crediti verso altri enti:	1.750.148	1.739.597	10.551
Crediti v/lo Stato per finanziamenti interventi diversi	348.640	348.640	-
Crediti v/la Regione per finanziam. interventi diversi	316.458	230.984	85.474
Crediti v/ Regione per Fondo sociale	-	61.071	-61.071
Crediti v/ Comuni per delega funzioni E.R.P.	87.332	106.593	-19.261
Crediti verso GENERALI per accantonamento T.F.R.	992.291	985.471	6.820
Crediti verso proprietari condomini	5.427	6.838	-1.411

I crediti sono stati iscritti in base al valore autorizzato dagli enti stessi, nel 2024 si è rilevato che:

- il credito verso lo Stato è rimasto invariato, si è 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 pari ad € 39.080 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;

- il credito rilevato nei confronti dei comuni, a fronte delle convenzioni stipulate con l'Azienda, per la delega allo svolgimento delle funzioni di ERP è diminuito per la riscossione delle fatture ai comuni emesse negli anni precedenti.

Su questi crediti di natura certa e determinata non si è calcolata la svalutazione poiché non si possono considerare ricavi ai sensi del 1° comma dell'art. 85 del T.U.I.R..

La categoria "Altri Crediti", per un totale di € 1.303.431 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.

Un altro credito significativo è rappresentato dal credito verso l'Erario pari ad € 829.668. L'entità di questo credito è determinata dalla normativa vigente che ha consentito all'Azienda, sottoposta al regime IVA con il calcolo del prorata di detraibilità, di poter considerare la quota dell'IVA indetraibile come un costo inerente all'intervento costruttivo beneficiario del Bonus 110% e come tale di poterlo utilizzare in detrazione nella dichiarazione dei redditi. In base alle indicazioni fornite dall'OIC, nel 2023 si è rilevato il credito totale da utilizzare in compensazione dell'IRES nei successivi 4 anni. La variazione è determinata dall'utilizzo della quota disponibile per il 2024, in compensazione dell'IRES dovuta, e dalla rilevazione del credito scaturito dalla definizione delle imposte in sede di saldo.

Il credito verso la banca è determinato dagli interessi attivi calcolati sulla giacenza media del c/c di Tesoreria, che per l'intero anno 2024 sono pari ad € 157.044 e saranno erogati nel gennaio 2025.

Infine in questa categoria è riportato il credito risultante per le attività svolte nel corso del 2024 che per la loro natura saranno definite e fatturate nel 2025 tra le quali la quota da incassare per gli interventi sugli alloggi sociali di proprietà del Comune della Spezia e gestiti direttamente dallo stesso, eseguiti dall'Azienda sulla base di apposita convenzione pari ad € 87.840. Inoltre si rileva il credito per € 10.292 per l'indennità di requisizione da fatturare al comune di La Spezia, quello per l'estinzione del diritto di prelazione nei confronti di un assegnatario pari ad € 25.821, quelli per oneri e diritti di segreteria per i contratti stipulati nel 2024, pari ad € 34.804, per i compensi spettanti all'azienda per la gestione dei servizi a rimborso quali ascensore e riscaldamento per € 66.510, per un totale di € 225.267.

Disponibilità liquide

Sono valutate al loro valore numerario e rappresentano il saldo dei conti correnti bancari e postali, comprensivi delle competenze maturate e in sintonia con i principi contabili.

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Disponibilità liquide	3.507.806	7.957.991	- 4.450.185
Tesoriere	2.844.774	7.429.930	- 4.585.156
Conti correnti postali	663.032	528.061	134.971

Si evidenzia che l'andamento delle disponibilità liquide è conseguenza della particolare situazione economica di questo periodo, la necessità di eseguire importanti interventi manutentivi ha richiesto il maggior utilizzo delle disponibilità appositamente accantonate. E' di primaria importanza effettuare una costante ed attenta verifica della situazione di cassa. A seguito dei sempre minori flussi di finanziamento e delle modalità con cui saranno liquidati, che prevedono, dopo un primo acconto, l'erogazione in base agli stati avanzamento lavori, l'Azienda dovrà far fronte a consistenti anticipazioni di cassa.

A - Patrimonio Netto

Il patrimonio netto pari ad € 139.001.785-, è costituito dal Fondo di dotazione iniziale e dai finanziamenti in conto 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. 10/04 e con l'utilizzo del Fondo per gli interventi di E.R.P.. I finanziamenti in conto capitale sono a fondo perduto e senza diritto di restituzione, si rilevano a seguito di autorizzazione con delibera da parte dell'Ente che li concede, pertanto possono comprendere finanziamenti erogati, non ancora utilizzati. Da evidenziare che è stato effettuato l'accantonamento dell'utile conseguito nel 2023 interamente al Fondo di riserva legale.

Esso è costituito dai seguenti conti:

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Dotazioni e devoluzioni	144.379	144.379	-
Fondi di riserva	290.541	278.505	12.036

	31/12/2024	31/12/2023	VARIAZIONE
Finanziamenti in c/capitale dello Stato	68.238.410	68.238.410	-
Finanziam. 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	-

Il finanziamento della Regione e comuni è principalmente rappresentato dall'imputazione delle quote relative agli avanzamenti degli interventi realizzati con i fondi del PNRR di cui al DD 3578/2022 e del PINQuA di cui al DD 804/2022. Inoltre vi è rappresentato il finanziamento L.80/2014 per la riqualificazione energetica dei fabbricati nel comune di Levanto in loc. Sella Mereti e N.S della Guardia, Albero d'Oro, Arcola via Gaggiano, il finanziamento per l'intervento di recupero alloggi ERS, DGR 1060/2022 e i finanziamenti del FSC per la riqualificazione del fabbricato in via Bragarina e per il PINQuA.

Nella categoria dei finanziamenti derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico si è rilevato l'utilizzo dell'accantonamento dello 0.50% del valore locativo del fondo ERP. Inoltre vi è contabilizzato il finanziamento derivante dai fondi residui della gestione speciale da utilizzarsi per nuove costruzioni e recuperi.

Il finanziamento derivante dalla cessione degli alloggi ai sensi L.R. 10/04 è stato utilizzato per gli interventi di recupero alloggi sfitti e manutenzione straordinaria apportata ai fabbricati per mantenere e garantire il patrimonio in efficienza, apportando significative migliorie.

A - Passività

B – Fondi rischi ed oneri

In questa categoria si rilevano sia i fondi per oneri, che sono riferibili a passività di natura certa, riferite a componenti negativi di competenza dell'esercizio, stimati al 31/12/2024, che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi e fondi per rischi

che sono caratterizzati da uno stato di incertezza, perché si tratta di passività potenziali il cui esito dipende dal verificarsi di uno o più eventi in futuro.

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Fondo per gli interventi a carattere prioritario	1.533.851	1.737.174	-203.323
Fondo per oneri diversi	445.752	513.328	-67.576
Fondo rischi su cause in corso	752.375	637.399	114.976

Nel dettaglio tra i fondi per oneri sono iscritti:

- Fondo per gli interventi a carattere prioritario € 1.533.851- comprende i seguenti accantonamenti effettuati negli anni ma non ancora interamente utilizzati:

- € 560.296- somme accantonate nel 2013 per interventi a carattere prioritario;

- € 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.

- € 6.854- somme accantonate nel 2017 per la sostituzione delle caldaie divenute obsolete, non più rispondenti alla normativa vigente, in parte utilizzato nel 2024.

- € 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:

- € 100.000- per spese a carico Arte nell'ambito del PINqUA di Marinella nel comune di Sarzana per la riqualificazione dell'area che prevede la realizzazione di alloggi ERS;

- € 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%.

- € 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 2025;

- Fondo per oneri diversi – € 445.752- consiste in:

- € 265.672- accantonamento relativo alla massa erogabile ai dipendenti ed ai dirigenti, a titolo di produttività ed alla quota degli incentivi alle funzioni tecniche di competenza 2024, che sarà definita nel mese di aprile 2025;

-€ 16.527- retribuzione incentivante spettante all'Amministratore Unico per il 2023, autorizzata con DGR 903/2024, da erogare;

-€ 16.527- retribuzione incentivante che si prevede di dover erogare all'Amministratore Unico, per il 2024, in attesa di autorizzazione dalla Regione Liguria;

-€ 15.762- integrazione della retribuzione incentivante spettante ai dirigenti a seguito eventuale adeguamento con quella autorizzata dalla Regione Liguria per l'Amministratore Unico;

-€ 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 l'innovazione e l'accrescimento dell'efficienza dell'Azienda;

- € 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.

Tra i fondi per rischi si rileva il seguente:

- Fondo rischi su cause in corso - € 752.375- a titolo prudenziale si era istituito tale fondo per far fronte all'eventuale esito negativo di un contenzioso con il Comune di Sarzana relativo all'imposta municipale propria I.M.U. per gli anni d'imposta dal 2012 al 2019 che vertono sul non riconoscimento per gli alloggi di proprietà ARTE della caratteristica di "alloggi sociali" così come definiti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture 22/04/2008. Tale accertamento al 31/12/2024 è stato utilizzato per aderire al piano di rateizzazione a seguito di istanza dal parte del comune di Sarzana.

C - Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

L'accantonamento dell'anno al fondo trattamento di fine rapporto dei dipendenti è stato calcolato sulla base delle disposizioni vigenti, al netto delle quote trasferite per i

dipendenti che hanno aderito al fondo di previdenza complementare previsto dal CCNL di categoria. L'importo così determinato è pari ad € 117.571-, a cui si deve sottrarre la quota di T.F.R. erogata ai dipendenti, pari ad € 98.197; sommare il saldo a credito dell'imposta di rivalutazione relativa all'anno precedente di € 10.788, al netto dell'imposta sostitutiva sulle rivalutazioni pari ad € 3.137, determina la variazione del fondo in oggetto.

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Fondo trattamento di fine rapporto	1.198.725	1.171.700	27.025

D - Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale, sono rilevati in base al principio di imputazione dei costi per competenza.

Si riportano le principali voci che li compongono, e si rimanda all'apposita relazione per un'analisi dettagliata.

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Debiti	13.596.873	17.468.948	-3.872.075
Mutui e finanziamenti da enti diversi	2.352.124	2.478.505	-126.381
Mutui	2.268.768	2.386.827	-118.059
Finanziamenti da enti diversi	83.356	91.678	-8.322
Acconti	235.478	2.636.207	-2.400.729
Acconti da cessionari alloggi per rate ammortamento	101.903	172.954	-71.051
Acconti ricevuti per interventi in corso su ordinazione	-	2.379.307	-2.379.307
Acconti da assegnatari di alloggi costruiti in c/vendita	-	31.322	- 31.322
Acconti da assegnatari per cessione alloggi in piano vendita L.R. 10/04	133.575	52.624	80.951
Debiti v/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 e assistenziali	59	55	4
Altri debiti	799.163	810.031	-10.868

Nella categoria dei debiti si rileva il valore del mutuo ipotecario, stipulato in data 31/3/2021 con la UBI Banca, in sostituzione del precedente, per un valore totale di € 2.700.000 con la durata di anni 20 al previsto TAEG del 2,040%.-

In aggiunta, nel conto “Finanziamenti da enti diversi” si rileva la quota residua di un trasferimento in conto capitale da parte del Comune di Lerici di € 83.356 a seguito della stipula di un Accordo finalizzato all’attuazione di interventi di adeguamento e ristrutturazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. A fronte dell’erogazione del suddetto trasferimento A.R.T.E. sospenderà la riscossione dell’importo del corrispettivo annuo dovuto dal Comune di Lerici previsto dall’art. 5 della Convenzione approvata con delibera C.C. n. 63/2022 sino all’integrale copertura di quanto ricevuto.

Tra gli “Acconti”, si rilevano le somme incassate a titolo di acconto e saldo per gli alloggi in vendita, per i quali non si è ancora stipulato il rogito, ed i finanziamenti incassati a titolo di acconto per interventi che l’Azienda deve eseguire.

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

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.

Nella voce relativa ai “Debiti derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico”, è contabilizzato il Fondo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica - € 6.613.628-, creato su indicazioni della Regione Liguria, ai sensi della D.G.R. n. 960/2003, il cui prospetto di dettaglio è allegato al Bilancio. Inoltre è riportato il Fondo regionale per il sostegno economico, pari ad € 471.536-, erogato in parte nel 2011 e, successivamente ogni anno dal 2016 al 2023. Queste somme sono ancora in attesa di essere destinate agli aventi diritto, stante la complessità della normativa di riferimento e la previsione di indicazioni stringenti sui requisiti per poter adire a tali contributi. L’Azienda unitamente alla Commissione nominata e al Comune capofila sta lavorando per una revisione delle procedure, per poter incrementare la partecipazione e la conseguente erogazione dei contributi regionali.

E – Ratei e risconti passivi

Si è proceduto alla chiusura del risconto passivo per € 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 si riportano, nella tabella sottostante, i valori ad essi corrispondenti rilevati al 31/12/2023 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	

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 dell'PINQuA. Inoltre vi 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.

COSTI E RICAVI

I ricavi, proventi, costi ed oneri vengono rilevati in bilancio secondo il principio della prudenza e della competenza economica. In questo contesto, pare opportuno, esaminare quelli che influenzano in modo maggiormente significativo il risultato di esercizio, confrontandoli con gli stessi riferiti all'anno precedente; si rimanda alla relazione gestionale per l'analisi e commenti delle singole voci.

A – Valore della produzione

Canoni di locazione

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Canoni di locazione	6.265.439	6.205.602	59.837
Di alloggi di proprietà A.R.T.E.	3.858.750	3.872.556	-13.806
Di alloggi di edilizia agevolata	492.980	499.847	-6.867
Di locali ad uso diverso di abitazione	512.338	485.679	26.659
Di alloggi di proprietà comunale	1.401.371	1.347.520	53.851
Rimborsi per la gestione dei servizi	1.621.665	1.595.197	26.468

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 € 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.

Corrispettivo per lo svolgimento funzioni di E.R.P.

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Corrispettivo per svolgimento funzioni di E.R.P. per conto dei comuni	163.184	157.766	5.418

Questo è il corrispettivo annuo che spetta all'Azienda 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, che il Comune della Spezia ed altri Comuni della Provincia hanno delegato all'Azienda tramite apposite convenzioni (vedi allegato A). La variazione è determinata dagli incrementi ISTAT applicati annualmente ai corrispettivi dovuti.

Competenze tecniche

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	699.636	225.348	474.288

L'attività costruttiva e di recupero, realizzata nel 2024, ha comportato la determinazione di compensi, per rimborso spese spettanti alla stazione appaltante come di seguito elencate:

ELENCO CORRISPETTIVI SPETTANTI SU INTERVENTI	IMPORTO
COMPETENZE TECNICHE -VIA CORRIDONI SAL 3+STATO FINALE 2023	7.350
COMPETENZE TECNICHE AQ LOTTO 7- 2024	5.900
COMPETENZE TECNICHE AQ LOTTO 5 2024	16.528
COMPETENZE TECNICHE AQ LOTTO 6 2025	21.293
COMPETENZE TECNICHE MANUT.APPALTI LOTTO 11 -2024	15.200
COMPETENZE TECNICHE MANUT.APPALTI VAL DI MAGRA VAL DI VARA E RIVIERA - 2024	21.613
COMPETENZE TECNICHE MANUT.APPALTI LOTTO 13 -2024	5.230
COMPETENZE TECNICHE MANUT.APPALTI LOTTO 14 -2024	9.336
COMPETENZE TECNICHE PNRR VIA VECCHIA DEL PIANO - 2024	68.153
COMPETENZE TECNICHE PNRR VIA MORO - 2024	75.853
COMPETENZE TECNICHE PNRR VIA VILLEFRANCHE - 2024	59.985
COMPETENZE TECNICHE PNRR VIA VILLEFRANCHE - LOTTO 8- 2024	16.100
COMPETENZE TECNICHE INTERVENTO L. 80 LEVANTO N.S.GUARDIA -2024	84.900
COMPETENZE TECNICHE INTERVENTO L. 80 LEVANTO SELLA MERETI -2024	62.600
COMPETENZE TECNICHE INTERVENTO VIA VENEZIA 17/21-2024	37.096
COMPETENZE TECNICHE FSC LOTTO I -2024	78.000
COMPETENZE TECNICHE FSC LOTTO II -2024	40.100
COMPETENZE TECNICHE APPALTI SPURGH I 2024	5.565
COMPETENZE TECNICHE AQ RIMANENZE - 2024	1.074
COMPETENZE TECNICHE LOTTO 100C COLLAUDO	698
COMPETENZE TECNICHE 2024-SALDO VIA GAGGIANO 27/A/C	67.062
TOTALE CORRISPETTIVI SPETTANTI SU INTERVENTI	699.636

Variazioni da rimanenze e capitalizzazione interventi in corso

Gli immobili, ai fini delle registrazioni contabili, si distinguono in base alla loro destinazione, pertanto per gli alloggi costruiti destinati alla vendita si segue il metodo dei costi, ricavi e rimanenze finali, mentre per quelli costruiti con finanziamento, destinati alla locazione, dal bilancio 2016 si segue il metodo patrimoniale. Questo perché i finanziamenti non hanno lo scopo di compensare i costi sostenuti dall'Azienda per la realizzazione delle opere, bensì di fornire i mezzi finanziari per incrementare il patrimonio e permettere all'Azienda di perseguire lo scopo sociale caratteristico della stessa. Questo principio è supportato dall'art. 88 del T.U.I.R. che esclude dalla tassazione I.R.E.S. i finanziamenti in oggetto (“...erogati dallo Stato e dalle Regioni agli I.A.C.P., comunque denominati, per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di E.R.P.”). In questo caso le spese relative agli stati avanzamento lavori incrementano direttamente il valore dell'immobilizzazione materiale, così come il finanziamento deliberato dall'Ente concedente, viene rilevato direttamente tra le poste del Patrimonio Netto.

Altri ricavi e proventi

In questa categoria si 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 d'investimento ed i piani di vendita, come prevede l'art. 21 della Legge Regionale n. 10 del 29/06/2004.

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 Giunta Regionale n. 1746/2004. Inoltre tale accantonamento, ai sensi della D.G.R. 960/2003, incrementa il Fondo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, rilevato tra le passività dello Stato Patrimoniale.

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Alienazione alloggi costruiti con contributo dello Stato	58.075	350.011	- 291.936
Alienazione alloggi, aree e locali ad uso non abitativo costruiti con fondi propri	15.463	10.463	5.000
Proventi per estinzione diritto di prelazione	130.485	134.773	- 4.288
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	400	2.200	- 1.800
Rimborsi da assicurazione per danni ai fabbricati	37.251	1.622	35.629
Recupero spese sostenute per conto terzi	219.424	352.017	- 132.593
Recupero spese per lavori eseguiti per conto terzi (Comuni)	173.657	95.995	77.662
Altri ricavi e proventi	173.887	139.814	34.073
Recupero spese su procedimenti legali	12.081	123.211	- 111.130

Si deve evidenziare che nel recupero spese sostenute per conto terzi è contabilizzata la quota del Fondo di compensazione per la gestione del patrimonio di E.R.P., istituito ai sensi L.R. 20/2023, art. 23, autorizzata per il 2024, per superare l'attuale situazione di sofferenza economico-finanziaria derivante dalla crisi del settore immobiliare e le situazioni di disagio abitativo in continuo un incremento. Il fondo è destinato a coprire gli 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 L. R. 9/1998 e s.m.i..

Gli Altri ricavi e proventi rappresentano una voce residuale in cui sono riportati tutti i ricavi e proventi strettamente collegati all'attività dell'Azienda, ma non classificabili in altre voci.

Nel conto "Recupero spese su procedimenti legali" è rilevata la somma percepita per maggiori fitti da un'inquilina a seguito di accertamenti sulla presentazione ISEE oltre al

recupero delle spese su numerosi procedimenti per pignoramento per morosità degli inquilini.

Tra gli Altri ricavi e proventi si rilevano alcune sopravvenienze attive conseguenti alla corretta imputazione di alcune voci che hanno comportato la rilevazioni dei seguenti ricavi riferiti ad anni precedenti:

- € 111.396 riferiti all'intervento di riqualificazione dell'edificio di Levanto in via San Gottardo 10, 10 A-B-C, finanziato dal programma FESR-ENERSHIFT, derivante da una spesa inferiore a quella inizialmente autorizzata, a seguito dell'adeguamento della spesa sostenuta con il quadro economico finale;
- € 57.213 riferiti all'intervento di riqualificazione del fabbricato in La Spezia, Salita Castelvecchio 24, a seguito di una rimodulazione del quadro economico finale che ha comportato il recupero dell'IVA effettivamente sostenuta;
- € 1.990 per il recupero della spesa sostenuta per il rifacimento dei balconi, inizialmente anticipata e successivamente rimborsata dalla proprietaria;
- € 1.257 per il rimborso a conguaglio ricevuto su una polizza infortuni cumulativa.

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Contributi in c/esercizio	1.481.325	319.166	1.162.159
Dalla Regione	1.481.325	319.166	1.162.159
Utilizzo fondi disponibili – Fondo E.R.P.	400.866	256.468	144.398

In particolare si sono rilevate le quote del finanziamento regionale L.80/2014 utilizzate per il recupero di alcuni fabbricati comunali quali: via Lamarmora, via Corridoni, via Venezia nel comune di La Spezia oltre al recupero di alloggi sfitti inseriti nel lotto 4 e 7 dell'accordo quadro 2021-2023 e del lotto 2 accordo quadro 2024-2026. Inoltre 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 degli alloggi comunali sfitti.

Il Fondo ERP è stato utilizzato per il recupero degli alloggi sfitti e per la manutenzione straordinaria apportata ad alloggi comunali.

B – Costo della produzione

Costi degli interventi

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Costi degli interventi	1.719.928	597.031	1.122.897
Costi degli interventi comunali a carico di finanziamenti regionali	1.271.084	317.918	953.166
Costi degli interventi comunali a carico di finanziamenti comunali	78.986	41.924	37.062
Costi degli interventi comunali a carico dei fondi L.R. 10/04 e fondo ERP	369.858	237.189	132.669

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.

Per una attenta analisi degli interventi costruttivi, manutentivi e di recupero si rimanda al prospetto allegato al Bilancio (Allegato B).

I costi sono inseriti in base allo stato di avanzamento dei lavori a tutto il 31/12/2024.

Costi per servizi

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Spese generali	548.290	707.726	- 159.436

Alcune voci di spesa significative all'interno di "Spese generali" sono le seguenti:

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Indennità, compensi e rimborsi amministratore e revisore	112.228	101.515	10.713
Spese e servizi per manutenzione uffici	66.203	68.502	-2.299
Spese postali e telefoniche	89.383	85.635	3.748
Spese per la gestione del sistema informativo	65.595	71.915	-6.320

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Consulenze e prestazioni professionali	49.185	39.370	9.815
Altre spese per il personale	8.825	10.462	-1.637
Spese legali	57.319	225.649	-168.330

Nel 2024 si registra una diminuzione delle spese per la gestione e manutenzione degli uffici, così come per le spese per la gestione del sistema informatico, mentre aumentano le spese per consulenze e prestazioni professionali, principalmente per il servizio di consulenza legato all'ottenimento della certificazione sulla parità di genere secondo la prassi UNI/PdR 125:2022, rilasciata a dicembre 2024. Le spese legali, che non presentano un andamento costante in quanto dipendono da fattori variabili e non programmabili, risultano in calo rispetto all'anno precedente, quando erano state particolarmente elevate a causa dei costi sostenuti per la sentenza con l'Azienda Trasporti Consortile SpA.

Tra i "Costi per servizi" è inoltre possibile individuare le seguenti categorie di spese:

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Spese della gestione immobiliare	3.573.524	2.837.171	736.353
Spese di manutenzione	1.698.140	1.092.932	605.208
Spese dell'attività tecnica	169.090	121.234	47.856

Si rileva che questa categoria di costi nel 2024 ha subito un incremento principalmente dovuto all'aumento delle spese della gestione immobiliare del patrimonio gestito. Tale crescita è riconducibile, in particolare, all'aumento dei costi dei servizi esternalizzati e all'adeguamento dei contratti di fornitura in relazione all'andamento dei prezzi di mercato. L'aumento delle spese di manutenzione, è riconducibile principalmente a un'intensificazione degli interventi volti alla conservazione e al miglioramento degli immobili.

I costi si suddividono in base alla natura ed alla destinazione ed ognuno è ripartito in ulteriori voci di dettaglio, per le quali si rimanda alla relazione della gestione.

Costi per il godimento di beni di terzi

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Spese noleggio automezzi	5.416	5.401	15
Spese noleggio fotocopiatrici stampanti	5.083	5.177	- 94

L'Azienda ha 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, ed un contratto per il noleggio di fotocopiatrici.

Costi per il personale

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Salari e stipendi	1.667.158	1.651.472	15.686
Oneri sociali	624.144	595.232	28.912
Trattamento di fine rapporto	132.898	161.506	- 28.608

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 € 10.917 destinata alla previdenza complementare ed una pari a € 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 € 265.672.

Durante il corso dell'anno il numero medio di dipendenti è stato di circa 40 unità mentre per il personale somministrato la media è stata di circa poco più di 2 unità.

La ripartizione per categoria/tipologia di incarico del personale dipendente risulta essere la seguente:

Categoria/tipologia di incarico	Personale dipendente al 01/01/2024	Personale dipendente al 31/12/2024	Numero medio nell'anno
Dirigenti	2	2	2
Personale Tecnico	19	20	19,42
Personale Amministrativo	10	11	10,25
Personale Gestionale	5	5	5
Personale Ufficio Legale	3	3	3
Totale	39	41	39,67

La ripartizione per categoria/tipologia di incarico del personale somministrato risulta essere la seguente:

Categoria/tipologia di incarico	Personale interinale al 01/01/2024	Personale interinale al 31/12/2024	Numero medio nell'anno
Personale Amministrativo	1	1	1
Personale Gestionale	1	3	1,33
Totale	2	4	2,33

Accantonamenti ed ammortamenti

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Accantonamento fondo ammortamento Immobilizzazioni immateriali	-	-	-
Accantonamento fondo ammortamento Immobilizzazioni materiali	29.611	18.721	10.890
Accantonamento fondo svalutazione crediti	100.000	150.000	-50.000
Accantonamento fondo rischi cause in corso	200.000	382.421	-182.421
Accantonamento fondo per oneri diversi	341.446	401.881	-60.435

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti è di particolare importanza per il bilancio dell'Azienda perché consentirà di far fronte alle perdite conseguenti ai minori ricavi ottenibili dai canoni di locazione.

Inoltre vi è rappresentato il Fondo rischi su cause in corso in cui si sono accantonate le somme disponibili per l'eventuale esito negativo di contenziosi che possono insorgere con i comuni per il non riconoscimento dell'alloggio di Arte come "alloggio sociale" così come definito dal DM 22/4/2008.

Infine si è iscritto l'accantonamento al Fondo per oneri diversi relativo a spese che, seppure di competenza 2024, saranno definite nel mese di aprile 2025.

Le spese oggetto di questi accantonamenti sono singolarmente indicate nella descrizione dei corrispondenti Fondi, rilevati nel passivo dello Stato Patrimoniale.

Oneri diversi di gestione

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Quota da accantonare al Fondo E.R.P. derivante da alienazione alloggi e rientri per cessione alloggi	56.841	345.440	- 288.599
Quota da accantonare al Fondo E.R.P. derivante da alienazione alloggi propri, restituzioni e recuperi	10.463	9.879	584
Quota da accantonare al Fondo E.R.P. derivante dai proventi per estinzione diritto prelazione	130.485	134.773	- 4.288
Quota da accantonare al Fondo E.R.P. -0,50% del valore locativo-	390.296	405.044	-14.748

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. In particolare l'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, costituisce un vero e proprio costo a carico dell'Azienda.

L'ammontare di tale fondo si compone di differenti risorse, che sono riportate nel prospetto riepilogativo allegato, a cui si rimanda.

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Minusvalenze da beni patrimoniali	17.865	20.675	- 2.810
Sopravvenienze e insussistenze passive	174.831	235.128	- 60.297

Minusvalenze da beni patrimoniali

La cessione di un alloggio nel fabbricato di Montaretto, comune di Bonassola, ad un prezzo inferiore rispetto al costo di costruzione, come già spiegato, ha determinato la rilevazione della minusvalenza di € 17.865.

Sopravvenienze e insussistenze passive

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 € 144.549. Inoltre, si rileva una sopravvenienza di € 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 € 3.256 per un totale di € 174.831.

Imposte e tasse

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Imposte indirette e tasse	1.500.113	990.682	509.431
Imposta di bollo e registro	129.426	218.213	-88.787
Altre imposte e tasse	3.635	1.764	1.871
Imposta Municipale Unica - I.M.U.	219.006	241.109	- 22.103
IVA indetraibile pro rata	1.148.046	529.596	618.450

In questa categoria di spesa si rileva il costo per le imposte e tasse a carico dell'esercizio per l'attività svolta dall'Azienda. In particolare si rileva l'incidenza dell'IVA indetraibile poiché l'Azienda è soggetta al meccanismo del pro rata di detraibilità, ai sensi dell'art.19-bis DPR 633/72, che per il 2024 è risultato pari al 16% . Per quanto concerne

l'IMU e la T.A.S.I., la Legge di stabilità 2016 n. 208/2015 ha modificato con il comma 14 l'articolo 1 della Legge di stabilità 2014, n. 147/2013, escludendo dall'imposizione le "unità immobiliari destinate ad abitazione principale così come definite ai sensi dell'imposta municipale propria", pertanto gli alloggi dell'Azienda sono stati assimilati agli alloggi sociali consentendo l'esclusione dalla tassazione, ad eccezione delle unità che non godono di tale caratteristica per i quali è stata calcolata e pagata l'IMU.

C - Proventi e oneri finanziari

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
Proventi da partecipazioni	40	-	40
Proventi finanziari e interessi attivi	179.330	182.412	-3.082
Oneri finanziari e interessi passivi	45.135	55.120	- 9.985

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 degli interessi sostenuti per il mutuo, di cui si è già trattato, oltre alle commissioni su fidejussioni per interventi in corso.

Imposte sul reddito

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
I.R.E.S.	270.610	243.892	26.718
I.R.A.P.	42.387	52.073	- 9.686

Le imposte sono calcolate applicando al risultato di esercizio conseguito, le opportune variazioni in aumento ed in diminuzione, per il 2024 l'Azienda è risultata a debito rispetto agli acconti versati. In particolare si è determinato un incremento dell'imposta IRES, ed un decremento dell'IRAP, rispetto al dato del 2023, a seguito delle maggiori spese per manutenzione ai fabbricati ed agli alloggi, parzialmente indeducibili IRES, interamente deducibili IRAP.

Risultato di esercizio

	31/12/2024	31/12/2023	variazione
RISULTATO ECONOMICO	14.739	12.036	2.703

Il bilancio presenta un risultato operativo positivo, in quanto la differenza tra il valore della produzione ed il costo della produzione è pari ad € 193.501-; questo esprime il risultato della gestione caratteristica dell'Azienda, a cui va sommato il risultato positivo della gestione finanziaria pari ad € 134.235, che comporta un utile prima dell'applicazione delle imposte pari ad € 327.736. L'utile conseguito pari ad € 14.739 sarà destinato al fondo di riserva legale.

IL DIRIGENTE AMMINISTRATIVO

(Dott. Paolo LANDI)