

# **BILANCIO PREVENTIVO ECONOMICO ESERCIZIO 2023**

(allegato n.2)

## **Relazione Illustrativa**

## Sommario

<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>1. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE</b> .....	<b>6</b>
<b>ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA</b> .....	<b>6</b>
1.1 Conto economico previsionale 2023.....	6
1.2 Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.....	7
1.2.1 Mutui con oneri a totale carico dell’Azienda.....	7
1.2.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11. ....	9
1.3 Fondo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (DGR n. 1652/11).....	9
1.4 Aspetti fiscali e tributari .....	10
1.4.1 IMU - TASI .....	10
1.4.2 IRAP – IRES .....	10
1.5 Operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10.....	10
1.6 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia ai sensi della L.R. n. 10/04 (aspetti contabili).....	11
<b>ATTIVITÀ GESTIONALE</b> .....	<b>12</b>
1.7 Assegnazioni, contratti e volture E.R.P. ....	12
1.8 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia .....	12
1.9 Segreteria delle Commissioni Regionali per l’Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.).....	13
1.10 Morosità del patrimonio di E.R.P. ....	13
1.11 Attività relativa ad ispezioni e accertamenti .....	13
1.12 Canoni e rilevazione redditi del patrimonio di E.R.P. ....	13
1.13 Mobilità dell’utenza del patrimonio di E.R.P. ....	14
1.14 Sfittanza degli alloggi di E.R.P. ....	14
1.15 Assegnazione alloggi destinati a “genitori separati”.....	14
1.16 Condomini, autogestioni e gestione servizi a rimborso .....	14
<b>ATTIVITÀ DI GESTIONE DEGLI AFFARI GENERALI E DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI</b> .....	<b>15</b>
1.17 Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane.....	15
<b>2. STRUTTURA TECNICA</b> .....	<b>17</b>
<b>2.1 Interventi del Piano degli investimenti</b> .....	<b>17</b>
2.1.1 Interventi di ripristino di alloggi di ERP .....	17
2.1.2 Interventi di manutenzione edile .....	18
2.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica .....	19
2.1.4 Interventi di nuova costruzione/recupero .....	20
2.1.5 Interventi su immobili di proprietà dell’Azienda con ricorso ai “bonus edilizi”. ....	20
2.1.6. Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell’ambito del contratto di gestione degli immobili.....	21
<b>2.2 Interventi del Conto economico</b> .....	<b>22</b>
<b>2.2.1 Interventi in conto terzi</b> .....	<b>22</b>
2.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova .....	22

2.2.1.B Attività per conto di Regione Liguria .....	24
2.2.1.C Interventi su immobili di proprietà del Comune di Cogoleto .....	24
2.2.1.D Interventi su immobili di proprietà del Comune di Rapallo.....	25
2.2.1.E Interventi su immobili di proprietà di privati.....	25
2.2.1.F Incarichi professionali a carico dei concessionari .....	25
2.2.1.G Interventi su immobili di proprietà di terzi con ricorso ai “bonus edilizi”.....	25
2.2.1.H Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova con ricorso ai benefici fiscali di cui al DL 19.05.2020 n. 34 – Legge 17.07.2020 (Superbonus al 110%). .....	25
<b>2.2.2 Interventi per conto proprio .....</b>	<b>26</b>
4.2.2.A Manutenzione patrimonio di terzi (conto 5207020210) .....	26
2.2.2.B Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211) .....	26
2.2.2.C Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212) .....	26
2.2.2.D Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215).....	26
2.2.2.E Spese manutenzione alloggi ERP “extra quota c” (conto 5207020220) .....	26
2.2.2.F Spese manutenzione alloggi ERP in condominio “extra quota c” (conto 5207020225) .....	26
2.2.2.G Spese manutenzione alloggi locazione permanente “extra quota c” (conto 5207020230) ....	27
2.2.2.H Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato “extra quota c” (conto 5207020235)..	27
2.2.2.I Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service (conto 52070202025) ....	27
<b>3. AREA VENDITE E LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI.....</b>	<b>28</b>
3.1 Gestione alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente .....	28
3.2 Gestione alloggi di patrimonio “diverso da E.R.P.” .....	28
3.3 Gestione immobili ad uso non abitativo.....	28
3.4 Morosità del patrimonio diverso dall’ E.R.P. ....	28
3.5 Vendite. ....	29
3.6 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/2010 .....	29
<b>4. AREA PROFESSIONALE LEGALE .....</b>	<b>30</b>
<b>5. AREA SISTEMI GESTIONALI E INFORMATICI .....</b>	<b>31</b>
5.1 SOFTWARE GESTIONALE.....	32
5.2 ATTIVITA’ DI COLLABORAZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA .....	33
5.3 PROCEDURE SVILUPPATE/IN FASE DI SVILUPPO.....	33

## PREMESSA

Nel 2023 l'Azienda, già fortemente impegnata in importanti iniziative di riqualificazione urbana, come il recupero di Villa Zanelli a Savona ed il progetto "Restart Begato", ha avviato anche i cantieri dell'ambizioso programma di efficientamento energetico del patrimonio di ERP, sfruttando il bonus fiscale del 110% (il cosiddetto "Superbonus"), e avvierà quelli del Programma "Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica", finanziato col Piano nazionale per gli investimenti complementari al PNRR.

Per quanto riguarda l'intervento di Villa Zanelli a Savona, esso consiste nel recupero di un edificio in stile "liberty" di proprietà di ARTE, inserito nel programma di riqualificazione del "waterfront" savonese: l'intervento - che prevede un investimento di oltre 6,6 milioni di euro, finanziati in parte con le risorse del "Piano periferie" ed in parte con risorse dell'Azienda - comprende il recupero dell'edificio principale, della dependance e del parco storico a fini turistico-ricettivi; peraltro, l'utilizzo di finanziamenti statali implica che la struttura sia destinata anche alla fruizione pubblica (mostre, manifestazioni, visite guidate ed altro).

Per quanto riguarda, invece, il progetto "Restart Begato", ARTE - dopo avere effettuato con pieno successo la delicata fase di "rialloggiamento" dei nuclei familiari residenti negli edifici da demolire (le cosiddette "dighe" rossa e bianca) ed aver portato a conclusione la demolizione - nel corso del 2023 avvierà la terza fase che consiste nella riqualificazione dell'intero quartiere utilizzando il finanziamento del Programma Ministeriale "PINQuA - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 160/2019): nell'ambito di questa complessa riqualificazione, l'Azienda procederà alla realizzazione di 3 edifici in diritto di superficie, di cui uno di ERS (costituito da 20 alloggi) e due di ERP (costituiti da 40 alloggi); procederà, inoltre, per conto dell'Amministrazione comunale, alla riqualificazione degli spazi pubblici realizzando, tra l'altro, la Piazza del Diamante, il Centro per la Cultura, il Parco dell'Energia e dell'Ambiente ed alcune aree ludico-didattiche.

Il programma di efficientamento energetico del patrimonio di ERP che sfrutta il bonus fiscale del 110% (il cosiddetto "Superbonus") riguarda, allo stato, due ambiti territoriali, uno denominato "Valpolcevera/Ponente" e l'altro denominato "Ravel/Diamante" che comprendono sia alloggi di proprietà di ARTE che alloggi di proprietà del Comune di Genova, per un investimento complessivo di oltre 28 milioni di euro.

Per quanto riguarda, infine, il Programma "Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica", finanziato nell'ambito del Piano nazionale per gli investimenti complementari (PNC) al PNRR, esso comprende la manutenzione edile di alcuni edifici, in parte di proprietà di ARTE ed in parte di proprietà del Comune di Genova, per un investimento complessivo che nel triennio 2023-2025 ammonterà a quasi 12 milioni di euro.

Venendo, poi, alla gestione dell'azienda nel suo complesso, la *vision aziendale* sarà improntata alla ricerca di una maggiore concretezza, concentrando le risorse umane e strumentali su quelle attività che costituiscono il *core business* dell'Azienda, quali il ripristino di alloggi sfitti e l'attività manutentiva, allo scopo di dare una risposta il più possibile immediata alle pressanti richieste di aumento del numero di u.i. da assegnare ed a quelle, altrettanto pressanti, di risoluzione delle problematiche manutentive, soprattutto di tipo impiantistico.

Sul fronte degli alloggi sfitti, nel 2023 ARTE realizzerà interventi sul patrimonio di sua proprietà per oltre 2,8

milioni di euro, rendendo disponibili quasi 200 alloggi.

Sul fronte, invece, delle problematiche manutentive, l'azienda – sulla scia dell'esperienza fatta col Partenariato Pubblico Privato (artt. 180 e segg. del D. Lgs. 50/2016) nel campo della “gestione calore” – sta valutando le proposte di Partenariato recentemente presentate per il prossimo contratto di “global service manutentivo”: l'obiettivo è quello di aumentare l'efficienza di questa complessa attività in un contesto caratterizzato da una cronica scarsità di risorse. Nello specifico, l'affidamento in concessione dell'attività manutentiva dell'intero patrimonio in gestione per una durata di circa 10 anni dovrebbe permettere all'azienda di effettuare, nei primi esercizi, significativi interventi di riqualificazione del medesimo patrimonio (con particolare riferimento alla parte impiantistica) che, se da un lato avranno l'effetto di aumentare velocemente l'efficienza degli apparati e contestualmente di ridurre il fabbisogno di manutenzione ordinaria, dall'altro lato potranno essere ripagati progressivamente al concessionario attraverso la corresponsione di un canone di investimento per l'intera durata del contratto.

Per quanto riguarda l'assetto interno, l'Azienda ha avviato una profonda riorganizzazione articolata in due fasi: la prima prevede l'adozione di un organigramma “transitorio” che, nella seconda fase, complete le selezioni per la copertura delle posizioni dirigenziali attualmente vacanti, lascerà il posto a quello “definitivo”. ARTE, inoltre, sta procedendo alla riorganizzazione degli Uffici decentrati: tali Uffici, infatti, pur mantenendo inalterata l'importante funzione di presidio del territorio, non si occuperanno più esclusivamente del front office (ricevimento degli assegnatari), ma verranno maggiormente coinvolti nell'attività gestionale-amministrativa e tecnica dell'azienda, svolgendo direttamente alcune funzioni che attualmente sono di competenza degli Uffici e del personale della sede. In questo modo, il personale tecnico dei decentramenti dovrà occuparsi anche dell'attività di ripristino degli alloggi sfitti e dei sopralluoghi necessari a risolvere le problematiche manutentive. Sul piano delle procedure interne, ARTE si prefigge di mantenere la certificazione ISO 9001 e quella, recentemente rinnovata, della norma ISO 45001 relativa al “Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro”.

Per quanto riguarda, invece, la riqualificazione professionale dei dipendenti, l'Azienda ha mantenuto la sua adesione al progetto di formazione denominato “CASALAB”, sviluppato da Federcasa e SDA Bocconi, i cui oneri risultano a carico del Fondo Paritetico Interprofessionale Nazionale per la Formazione Continua costituito tra l'organizzazione datoriale Confservizi e le organizzazioni sindacali dei lavoratori; si è in attesa della comunicazione dell'effettivo avvio del corso.

Infine, per quanto attiene all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010, nel 2023 si prevede di realizzare un introito da vendite di oltre 7,5 milioni di euro (con minusvalenze pari a circa 88 mila euro), parte dei quali relativi all'alienazione di alcuni cespiti dell'ex Ospedale di Genova Quarto alla ASL 3; nonostante sia ipotizzabile una consistente riduzione del debito, l'atteso incremento dell'Euribor non rende possibile prevedere un decremento degli interessi da corrispondere all'Istituto che ha finanziato l'operazione i quali, anzi, dovrebbero superare la considerevole cifra di circa 3,7 milioni di euro, calcolati supponendo che lo spread rimanga al 2,00%: nel 2023, dunque, ARTE dovrà versare alla Banca una rata che, con esclusivo riferimento a quanto previsto dal piano di ammortamento, è quantificabile in circa 6,3 milioni di euro (circa 3,7

milioni di euro di quota interessi, come già detto, e circa 2,6 milioni di euro di quota capitale), un importo che – se non sarà adeguatamente sostenuto dal finanziamento previsto dalla L.R. n. 18/2015 - metterà a dura prova l'equilibrio economico e quello monetario dell'Azienda.

F.to L'Amministratore Unico

## 1. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

### ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA

Di seguito si illustrano le previsioni sull'andamento economico atteso nell'anno 2023 e si approfondiscono alcuni aspetti ritenuti di particolare interesse quali quelli relativi all'indebitamento dell'azienda, al Fondo per gli interventi di ERP ex D.G.R. n. 1652/2011 (in quanto posta di particolare interesse regionale), all'imposizione fiscale e tributaria, alle fonti di finanziamento a supporto dell'attività tecnica programmata nell'esercizio, all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010 ed, infine, alla gestione degli immobili comunali di ERP.

Inoltre, è necessario evidenziare che il presente Bilancio risulta coerente con il Piano delle attività ed il relativo Budget triennale 2023-2025, redatti ai sensi del D.lgs. n. 118/2011, da presentare unitamente al Preventivo.

#### 1.1 Conto economico previsionale 2023

Di seguito si riporta una sintesi delle previsioni relative all'andamento economico dell'esercizio, con l'avvertenza che un'analisi più approfondita di tale andamento è contenuta nel decreto di adozione del bilancio.

Le proiezioni del Conto economico 2023 evidenziano un reddito operativo di circa 4,621 milioni di euro, con un incremento di circa 1,318 milioni di euro rispetto a quello atteso a Preventivo 2022: tale dinamica è il frutto di un decremento del valore della produzione di circa 610 mila euro che, pertanto, si dovrebbe assestare sull'importo di circa 30,542 milioni di euro, e di un decremento dei costi della produzione che, previsti in diminuzione di circa 1,929 milioni di euro, si dovrebbero assestare sull'importo di circa 25,920 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi, la diminuzione attesa non è correlabile, a differenza di quanto accaduto negli scorsi esercizi, alle minusvalenze derivanti dalle vendite del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10: infatti, le alienazioni previste nell'anno, pari ad oltre 7,504 milioni di euro, dovrebbero produrre minusvalenze per soli 88 mila euro circa, con una diminuzione di circa 1,034 milioni del dato previsionale 2022. Sono, invece, le poste "ordinarie" quelle che nell'esercizio 2023 dovrebbero risentire di una serie di variazioni in diminuzione suscettibili di influire sul valore della produzione ed in particolare: i ricavi della gestione immobiliare che, registrando un decremento di circa 642 mila euro, si attestano sull'importo di 18,657 milioni di euro circa; i compensi per l'attività tecnica eseguita per conto proprio che, subendo una diminuzione di circa 728 mila euro, si attestano sull'importo di circa 1,317 milioni di euro; i compensi per l'attività tecnica per conto terzi che, subendo una diminuzione di circa 179 mila euro, si attestano sull'importo di circa 334 mila euro; le plusvalenze relative alla vendita di immobili di ERP che, registrando una variazione in diminuzione di 244 mila euro circa, si attestano sulla cifra di 4,303 milioni di euro circa; infine, gli "altri ricavi e proventi diversi" che, diminuendo di circa 20 mila, si attestano sull'importo di circa 5,070 milioni di euro: peraltro, tale diminuzione è ascrivibile al decremento di 100 mila euro del contributo erogato ai sensi della L.R. n. 18/2015 che risulta parzialmente compensato dall'incremento di alcune altre voci. In controtendenza sono, invece, le plusvalenze relative alla vendita di immobili di libero mercato che, subendo un incremento di 106 mila euro circa, si attestano sull'importo di 823 mila euro circa.

Sul fronte dei costi della produzione, previsti in circa 25,920 milioni di euro, è atteso un decremento pari a 1,929 milioni di euro circa che è imputabile a quasi tutte le categorie ed in particolare: ai servizi generali,

previsti in circa 1,146 milioni di euro, con una variazione in diminuzione di circa 129 mila euro rispetto al dato previsionale 2022; ai servizi della gestione immobiliare, previsti in circa 11,021 milioni di euro, con una variazione in diminuzione di 108 mila euro circa; agli accantonamenti per rischi, che risultano azzerati rispetto al milione di euro del 2022; agli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP, previsti in 4,810 milioni di euro circa, in diminuzione di circa 242 mila euro come contropartita dell'analogo decremento registrato dalle plusvalenze di ERP; infine, agli altri oneri diversi di gestione, previsti in 1,825 milioni di euro circa, con una variazione in diminuzione di 528 mila euro circa rispetto al 2022.

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2023 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 3,890 milioni di euro che peggiora di oltre 2,056 milioni di euro il risultato previsionale 2022: tale dinamica è ascrivibile all'aumento degli oneri da corrispondere per i mutui L.R. n. 22/10 a causa del fatto che il tasso annuo di interesse "finito" è atteso nel valore del 5,00% (Euribor pari al 3% e spread pari al 2%).

In questo modo - supponendo che il peso dell'imposizione fiscale risulti pari a 694 mila euro circa, con una diminuzione di circa 629 mila euro rispetto al 2022 dovuta alle detrazioni fiscali conseguenti alla realizzazione di interventi di efficientamento energetico/sismico - l'utile d'esercizio è previsto in circa 37 mila euro (a fronte dei 145 mila euro circa del Preventivo 2022).

## 1.2 Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.

Le posizioni debitorie attualmente in essere con gli enti mutuanti sono quelle di seguito descritte avendo a riferimento l'allegato n. 3 al Bilancio.

### 1.2.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.

#### A. Mutui a carico dell'Azienda derivanti da posizioni debitorie pregresse.

Con decorrenza luglio '08 l'Azienda ha completamente rimborsato anche l'ultimo dei mutui appartenenti a questa categoria, quello contratto con il Banco di Napoli di capitale originario pari ad euro 723.039,66.

#### B. Mutui a carico dell'Azienda per nuove acquisizione ed interventi, contratti con Istituti di Credito:

Il mutuo contratto con Intesa S. Paolo per l'acquisto di n. 3 locali commerciali in Via Paglia è stato completamente ammortizzato il 31/12/2014.

E' opportuno evidenziare come nell'esercizio 2014 ARTE Genova ha acquistato dal CONSORZIO ARTI EDILI SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA SRL n. 34 alloggi siti in Via H. Berlioz 5-7 - Begato Genova. In conseguenza di tale acquisto, ARTE si è accollata il mutuo acceso dal Consorzio con Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Originariamente il mutuo era stato stipulato per un importo di euro 1.800.000,00 da ammortizzare in 20 anni a far data dal 2010; ARTE, subentrando nel corso del 2014, si è accollata un debito residuo di euro 1.624.211,97 comprensivo delle quote capitali relative al 2013 poste a carico dell'Azienda alle medesime condizioni, che prevedono rate semestrali anticipate ad un tasso calcolato sull'Euribor a 6 mesi più uno spread pari allo 0,68%. Il debito residuo al 31 dicembre 2023 risulterà pari ad euro 793.893,31.

Inoltre, sempre per l'acquisto dell'immobile di Via H. Berlioz 5-7, è stato acceso con CARISPEZIA un secondo mutuo per un importo di euro 2.000.000,00. Tale mutuo, con un tasso variabile (spread 1,75%) ed una durata pari a 15 anni, al 31 dicembre 2023 avrà un debito residuo di euro 847.423,69.

- C. Mutui a carico dell’Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: l’ultimo mutuo ancora in essere, relativo alla ristrutturazione di Via delle Fabbriche 23, sarà completamente ammortizzato nel corso dell’esercizio 2023.
- D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell’ARTE.  
In tale categoria rientra il mutuo contratto con la Cassa DDPP, completamente ammortizzato nel 2019.
- E. Mutui per il finanziamento di parte dell’operazione d’acquisto e recupero dell’ex Manifattura Tabacchi.  
Trattasi di due mutui contratti per finanziare parte dell’operazione di recupero del complesso dell’ex Manifattura Tabacchi ed, in particolare, la parte destinata alla vendita: il primo, di capitale originario pari a 3.226.515,42 euro, è stato contratto con la banca CARIGE ed è andato in scadenza il 30/06/2021, mentre il secondo, di capitale originario pari a 3.615.198,30 euro, è stato contratto con la Cassa DDPP ed andrà in scadenza nel 2025.  
Il debito residuo del mutuo ancora in essere risulterà al 31/12/2023 pari ad euro 271.139,78.
- F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di ri-funzionalizzazione dell’edificio sito in località Morego da destinarsi a sede dell’IIT.  
Il presente mutuo, con la rata del 30/06/2017, è stato completamente ammortizzato.
- G. Mutui per il finanziamento dell’operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell’ASL n. 3.  
Trattasi di due mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per il finanziamento dell’operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell’ASL n. 3, di cui il primo di importo pari a 5 milioni di euro al tasso annuo fisso del 4,174% annuo ed il secondo di importo pari a 2 milioni di euro ad un tasso variabile che prevede uno spread dello 0,18%; entrambi andranno in scadenza il 31/12/2026.  
I debiti residui dei due mutui sopracitati risulteranno al 31/12/2023 rispettivamente pari ad euro 1.036.462,84 e ad euro 300.000,00.
- H. Finanziamenti ipotecari per la ristrutturazione del debito contratto per il patrimonio acquistato ai sensi della L.R. 22/10.  
In ordine all’esigenza di ristrutturare l’esposizione debitoria contratta con Banca Carige spa per l’operazione in questione, rappresentata da n. 3 aperture di credito per un finanziamento complessivo di oltre 109 milioni di euro, nel mese di dicembre 2017 l’azienda ha sottoscritto 3 finanziamenti ipotecari che, a seguito della rinegoziazione conclusa nel mese di dicembre 2020, scontano le seguenti principali condizioni:
- preammortamento fino al 31/12/2021;
  - durata del periodo di ammortamento: anni 15;
  - piano di ammortamento che prevede il rimborso del debito attraverso: a) il versamento una quota capitale annua calcolata su una parte del debito e b) il versamento di un “baloon finale” alla scadenza dei 15 anni che viene ridotto dalle vendite realizzate nel corso degli anni fino al suo azzeramento (in tal modo le vendite possono essere utilizzate esclusivamente per ridurre il baloon e non per pagare la quota capitale annua);
  - spread pari al 3,25%;
  - tasso di riferimento: euribor a 12 mesi;

- applicazione della clausola denominata “floor” nella determinazione del tasso di interesse: nel caso in cui l’euribor sia negativo, il tasso di interesse “finito” sarà determinato considerando esclusivamente la componente dello spread senza applicare la riduzione dovuta alla negatività del tasso di riferimento;
- tasso di mora annuo pari all’euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread del 5%.

Per il primo e secondo semestre 2022 Banca Carige s.p.a. ha accordato, a seguito di una specifica richiesta dell’azienda, una riduzione di 1,25 punti percentuali dello spread, riservandosi di applicare tale riduzione anche allo spread dei semestri successivi.

Gli interessi di competenza dell’esercizio 2023, pari a circa 3,709 milioni di euro, sono stati calcolati, considerando un tasso annuo “finito” del 5,00% per l’intero esercizio, ipotizzando che il debito residuo scenda progressivamente dai circa 79,172 milioni di euro di inizio d’anno ai 69,023 milioni di euro circa di fine esercizio.

### **1.2.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11.**

I mutui rientranti in questa categoria contratti con la Cassa DD.PP. per il finanziamento di interventi di manutenzione straordinaria o nuova costruzione nel periodo intercorrente dal 1950 al 1983 sono stati totalmente rimborsati al 31/12/2016. I mutui contratti nel periodo più recente sono, invece, confluiti nella categoria C.

Il debito residuo derivante dall’insieme dei mutui contratti dall’Azienda a fine 2023 risulterà essere dunque di circa 72,272 milioni di euro, dei quali circa 3,248 milioni di euro riferibili ai mutui “ordinari” e circa 69,023 milioni di euro ai tre mutui relativi all’operazione della L.R. n. 22/2010. Gli interessi da corrispondere agli Enti finanziatori ammontano a complessivi 3,814 milioni di euro circa, dei quali circa 105 mila euro riferibili ai mutui “ordinari” e circa 3,709 milioni di euro a quelli dell’operazione della L.R. n. 22/2010. Le quote capitali ammontano, invece, a circa 14,831 milioni di euro, dei quali circa 972 mila euro riferibili ai mutui “ordinari” e circa 13,859 milioni di euro a quelli dell’operazione della L.R. n. 22/2010.

### **1.3 Fondo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (DGR n. 1652/11)**

A seguito delle disposizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 1652/11, che ha parzialmente modificato la precedente D.G.R. n. 960/03, è stato previsto di contabilizzare le risorse finanziarie derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico in un apposito fondo denominato “Fondo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica”.

La disponibilità del fondo ad inizio d’anno è prevista essere di circa 7,080 milioni di euro circa, cui va aggiunto l’accantonamento dell’esercizio in esame che ammonterà a circa 506 mila euro e sarà destinato interamente alla copertura della morosità di sfittanze successive al 31/12/02, ai sensi del punto 2, comma 2 dei “Criteri” allegati alla DGR n. 1652/11.

Nel corso del 2023 è previsto l’utilizzo di fondi per un importo di 3,5 milioni di euro a copertura della morosità inesigibile di “ex utenti”.

L’ammontare finale del fondo, al netto del suddetto utilizzo, sarà pari a 4,087 milioni di euro circa.

Il dettaglio dei dati riguardanti la contabilizzazione del Fondo ERP è riportato nell’allegato n. 4 al Bilancio.

## 1.4 Aspetti fiscali e tributari

### 1.4.1 IMU - TASI

L'importo previsto in circa 599 mila euro risulta pressoché allineato a quello effettivamente sostenuto negli esercizi immediatamente precedenti ed è relativo all'imposta dovuta su immobili di natura strumentale e su quelle abitazioni che non hanno i requisiti di "alloggi sociali", locate cioè a condizioni di libero mercato. Per il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. 22/10 è prevista una spesa di circa 59 mila euro, che tiene conto delle alienazioni previste nell'anno.

### 1.4.2 IRAP – IRES

#### IRAP

I dati del preventivo portano alla previsione di un esborso di 96 mila euro circa, che tiene conto della realizzazione di una serie di interventi di efficientamento energetico/sismico.

#### IRES

L'esborso ai fini IRES è stato previsto ammontare a 598 mila euro, che – anche in questo caso - tiene conto della realizzazione di una serie di interventi di efficientamento energetico/sismico.

## 1.5 Operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10.

Allo stato degli atti, le vendite dovrebbero seguire il cronoprogramma di seguito riportato, per un introito complessivo di circa 56,848 milioni di euro e minusvalenze complessive per circa 11,943 milioni di euro:

- anno 2016: euro 201.000,00 pari al valore di iscrizione a bilancio (dato di Consuntivo);
- anno 2017: euro 1.153.764,18 con plusvalenze di euro 8.446,98 (dato di Consuntivo);
- anno 2018: euro 1.256.600,00 con minusvalenze di euro 36.719,59 (dato di Consuntivo);
- anno 2019: euro 50 mila con plusvalenze di circa 6 mila euro (dato di Consuntivo);
- anno 2020: euro 5,3 milioni con minusvalenze di circa 2,503 milioni di euro (dato di Consuntivo);
- anno 2021: euro 19,010 milioni (dei quali 1,05 milioni già incassati nel 2019) con minusvalenze di circa 5,560 milioni di euro (dato di Consuntivo);
- anno 2022: euro 2,165 milioni (dei quali 455 mila euro già incassati nel 2021) con minusvalenze di circa 819 mila euro (dato di pre Consuntivo);
- anno 2023: euro 7.504.007,26 milioni con minusvalenze di circa 88 mila euro;
- anno 2024: euro 2.758.719,47 milioni con minusvalenze di circa 726 mila euro;
- anno 2025: euro 2.300.000,00 con minusvalenze di circa 329 mila euro;
- anni successivi: euro 15.149.397,49 milioni di euro con minusvalenze di circa 1,893 milioni di euro.

In particolare, gli introiti del 2020 si riferiscono alla vendita dell'ex "Padiglione Barella" di Costarainera (Imperia), quelli del 2021 si riferiscono, per la maggior parte, all'ex Ospedale di S. Margherita Ligure, all'ex Ospedale Martinez di Pegli ed all'immobile di Via Adelasia ad Alassio. Gli introiti del 2022 si riferiscono, invece, alle vendite del locale commerciale di Vico Massafferro ad Alassio e dell'ex Colonia Olivetti a Sarzana. E' opportuno evidenziare che – quand'anche l'Azienda riuscisse a realizzare tutte le vendite previste dal 2023 in poi (pari a circa 27,712 milioni di euro) da aggiungere a quelle già realizzate nel periodo precedente (pari a circa 29,136 milioni di euro circa) ed arrivasse, quindi, ad introitare tutti i 56,848 milioni di euro circa ricavabili dalle vendite - per coprire l'intero indebitamento che supporta l'operazione dovrebbe attingere da altre fonti

finanziarie il considerevole importo di circa 54,151 milioni di euro, dei quali 2,562 milioni di euro circa già restituiti con il versamento della prima quota capitale del 2022.

## 1.6 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia ai sensi della L.R. n. 10/04 (aspetti contabili).

A seguito dell'entrata in vigore della Legge 23/12/14 n. 190<sup>1</sup>, che ha posto in capo ai Comuni l'onere del versamento dell'IVA esposta sulle fatture attive emesse da ARTE, è stato necessario adeguare le modalità di rendicontazione dei saldi di gestione e, pertanto, i prospetti previsionali allegati al presente Bilancio riportano anche la separata indicazione dell'IVA da versare all'Erario che – pur essendo compresa nel saldo di gestione - non è più anticipata dall'azienda.

A fine 2021 ARTE ha assunto anche la gestione del patrimonio di ERP del Comune di Sestri Levante e, pertanto, sono saliti a sei i comuni che hanno affidato all'azienda il proprio patrimonio di edilizia pubblica.

Di seguito si riepilogano i risultati attesi nell'esercizio 2023 per ciascuno di essi:

Progr	Comune	Saldi di gestione 2023	IVA "in split payment" a carico delle Amministrazioni comunali	Crediti (+) / debiti (-) nei confronti di ARTE
1	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI GENOVA	-3.360.632,62	1.126.461,36	-2.234.171,26
2	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI COGOLETO	4.915,00	1.202,65	6.117,65
3	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI ROSSIGLIONE	-3.057,13	936,09	-2.121,04
4	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI RAPALLO	-52.055,00	14.823,11	-37.231,89
5	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI CAMOGLI	-7.234,00	1.449,21	-5.784,79
6	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI SESTRI LEVANTE	-78,54	1.992,53	1.913,99

E' opportuno evidenziare che è allo studio una nuova modifica del rapporto di gestione con i comuni, in particolare con il Comune di Genova, che dovrebbe prevedere l'affidamento "in concessione" degli immobili comunali: tra le conseguenze di questa impostazione, una delle più evidenti è che le entrate derivanti dagli immobili oggetto di concessione nonché i costi di gestione degli stessi immobili saranno inquadrabili per ARTE, rispettivamente, come poste di ricavo e di costo che contribuiranno alla determinazione del reddito d'esercizio e di quello imponibile per le imposte dirette.

Peraltro, la concessione in questione - stante la natura di Servizio di Interesse Generale "non economico" dell'ERP (secondo la definizione dell'art. 34 della Carta di Nizza), che non garantisce adeguati ritorni economici al concessionario - non solo non comporterà per l'azienda il versamento di alcuna somma all'Amministrazione comunale (concessione a titolo "gratuito"), ma anzi richiederà lo corresponsione di un contributo pubblico (canone di concessione) da parte della stessa Amministrazione comunale.

<sup>1</sup> La Legge n. 190/14 (Legge di Stabilità 2015) ha introdotto un nuovo regime IVA denominato "split payment" (scissione dei pagamenti) da utilizzarsi a partire dal 1° gennaio 2015 in caso di cessione di beni o prestazioni di servizi nei confronti di Enti pubblici. In particolare il comma 629 lettera b) della norma in questione stabilisce che quando l'Ente pubblico riceve una fattura con l'annotazione "scissione dei pagamenti" dovrà versare al cedente (o prestatore) solo l'imponibile del documento mentre l'IVA esposta nel medesimo documento andrà versata direttamente all'Erario.

## ATTIVITÀ GESTIONALE

### 1.7 Assegnazioni, contratti e volture E.R.P.

Nel corso dell'anno 2023 l'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale stipulerà per tutte le nuove assegnazioni, volture e cambi, a seguito delle nuove modifiche apportate nel giugno 2017 alla L.R. 10/2014, tutti gli atti convenzionali di locazione e proseguirà nell'attività di registrazione nel programma informatico aziendale dei dati relativi ai nuclei familiari assegnatari titolari di nuovo atto convenzionale di locazione e nell'archiviazione dei contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Saranno svolte tutte le pratiche inerenti la gestione del rapporto contrattuale finalizzato alla voltura degli atti convenzionali di locazione come previsto dalla normativa regionale vigente.

Inoltre provvederà a:

- convocare gli assegnatari per la stipula degli atti convenzionali di locazione, consegnare degli alloggi (coordinandosi con gli Uffici Decentrati) e la relativa documentazione, verificare il versamento del deposito cauzionale;
- convocare i restanti assegnatari in possesso dei requisiti per la permanenza nell'assegnazione per la "ri-stipula" dei vecchi atti convenzionali di locazione così come previsto dalle nuove modifiche alla L.R. 10/04;
- stipulare le "convenzioni transitorie" di cui all'art. 9 della legge 10/2004 e a determinare, in accordo con l'amministrazione comunale competente, il canone di locazione;

Inoltre nel corso del 2023 per gli alloggi destinati alle FF.OO. per esigenze di servizio ex L. 52/76 e ss.mm.ii., assegnati dalla Prefettura di Genova, verranno stipulati dall'Ufficio i relativi contratti di locazione e svolte tutte le incombenze inerenti l'iter contrattuale, mentre per gli alloggi ex D.I. 13/05/1991 n. 152, convertito con modificazioni, dalla L. 12/07/1991 n. 203, entrando nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) ai sensi della L. 21/2001, art. 5, c. 2, si provvederà ad effettuare le verifiche sul possesso dei requisiti, le relative comunicazioni al Comune di Genova e le conseguenti stipule degli atti convenzionali di locazione per gli aventi titolo.

### 1.8 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia

L'Ufficio provvederà all'espletamento di tutti gli adempimenti previsti nelle Convenzioni stipulate a titolo oneroso nel corso degli anni con i Comuni della Provincia, in particolare per le n. 27 Convenzioni per l'affidamento dell'attività di emanazione del bando di concorso e/o formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi E.R.P./E.R.S.:

- emanazione dei Bandi di concorso;

- esame delle domande di partecipazione ai bandi di concorso;
- formazione delle graduatorie;
- assistenza ai Comuni per l'assegnazione degli alloggi E.R.P./E.R.S. disponibili.

### **1.9 Segreteria delle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.)**

L'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale svolgerà per il 2023 i compiti di segreteria (convocazioni, verbali, esame preventivo delle istanze presentate da parte dei Comuni, estratti e corrispondenza con le stesse civiche amministrazioni).

### **1.10 Morosità del patrimonio di E.R.P.**

Il raffronto tra gli ultimi due esercizi conferma un segnale di preoccupazione in termini di minori incassi e in chiave di rispetto degli equilibri aziendali e di mantenimento di standard minimi di risorse da destinare alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Il consolidarsi del trend relativo all'attività di recupero su posizioni di morosità emerse e già perseguite in passato, evidenzia la costanza del lavoro degli operatori.

L'attività degli operatori dell'Ufficio per il 2023 sarà rivolta nella direzione di incrementare ulteriormente l'avvio di pratiche di recupero dei crediti e, nel contempo, di prevedere rateizzazioni del debito rispondenti al contesto economico attuale, oltreché di iniziative di supporto all'utenza concertate con le strutture preposte all'assistenza.

Anche nel corso del 2023 si procederà alla contestazione del debito con successivo trasferimento degli atti, nell'eventualità di mancato riscontro, all'Area Professionale Legale per il recupero coatto della morosità.

Infine nell'anno è prevista la formazione di apposite graduatorie per l'attribuzione del contributo regionale per la morosità incolpevole dell'utenza ERP se rifinanziato dalla Regione Liguria.

### **1.11 Attività relativa ad ispezioni e accertamenti**

Nel corso del 2023, l'attività svolta dall'Ufficio Decentramenti verrà gestita in coordinamento con l'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale, nonché con i Comuni competenti per ambito territoriale, al fine di avviare tempestivamente le relative procedure.

### **1.12 Canoni e rilevazione redditi del patrimonio di E.R.P.**

Anche per l'anno 2023 l'Ufficio, attraverso le convenzioni on-line per la consultazione degli archivi dell'Agenzia delle Entrate, dell'INPS e dell'Agenzia del Territorio, effettuerà sistematicamente sull'utenza verifiche

connesse al rispetto dei requisiti per il mantenimento dello status di assegnatario di alloggi di edilizia residenziale pubblica e controlli relativi ai dati reddituali contenuti nelle dichiarazioni ISEE.

Per il 2023 grande attenzione sarà data, come di consueto, a tutti gli aspetti connessi al rapporto con gli utenti e in particolare a:

1. verificare il superamento, per il previsto periodo di tempo, del limite di reddito per la permanenza nell'alloggio, comunicando agli interessati l'avvenuta perdita della qualifica di assegnatario;
2. informare gli assegnatari circa la possibilità di adozione di un provvedimento di decadenza dall'assegnazione nel caso di reiterata inadempienza rispetto alla richiesta annuale di informazione relative alla situazione economica del nucleo familiare;
3. gestire le richieste di revisione del canone di locazione;
4. offrire informazione all'utenza riguardo tutti gli aspetti della normativa vigente in materia di canoni.

Inoltre, nel corso del 2023 verranno istruite ed esaminate tutte le pratiche inerenti gli ampliamenti del nucleo familiare.

### **1.13 Mobilità dell'utenza del patrimonio di E.R.P.**

Nel corso del 2023 proseguirà la mobilità dei nuclei familiari che si trovano nelle condizioni di ottenere un cambio straordinario, nonché la procedura prevista dei cambi ordinari.

### **1.14 Sfittanza degli alloggi di E.R.P.**

Anche per il 2023 l'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale, in coordinamento con l'Ufficio Decentramenti, svolgerà tutte le incombenze necessarie per sviluppare compiutamente l'iter procedurale delle riassegnazioni degli alloggi di risulta dal momento della presa in carico, alla loro riassegnazione.

### **1.15 Assegnazione alloggi destinati a “genitori separati”.**

Nel 2023, in funzione delle disponibilità delle unità immobiliari, proseguiranno la procedure di assegnazione degli alloggi destinati ai “Genitori separati” con modalità che consentano tempi rapidi di assegnazione, in conformità alle modifiche approvate dalla Regione Liguria.

### **1.16 Condomini, autogestioni e gestione servizi a rimborso**

Con riferimento alle cosiddette “autogestioni”, vanno richiamate al riguardo le disposizioni di legge (L.R. n.10/2004) che prevedono che l'Azienda anticipi agli amministratori le quote per servizi non corrisposte agli stessi amministratori condominiali dagli assegnatari morosi: in un contesto di forte disagio economico come

l'attuale, queste disposizioni, pur garantendo una maggior tutela dell'utenza nel rapporto con gli amministratori, comportano di fatto l'esborso di considerevoli somme, il cui recupero è fortemente caratterizzato dalla presenza di morosità e, nei casi in cui avviene, necessita comunque di tempi relativamente lunghi, incidendo negativamente sull'andamento economico e finanziario di ARTE.

Peraltro, la procedura in questione è estesa anche agli assegnatari di alloggi in condominio, pur non sussistendo alcuna normativa specifica in proposito: sia nel caso delle autogestioni che in quello dei condomini si procede dunque, su richiesta dell'amministratore, al pagamento delle quote di morosità che vengono, poi, addebitate all'assegnatario inadempiente in unica soluzione, in presenza di morosità pregressa o di altre anomalie contrattuali, ovvero in forma rateale, in tutti gli altri casi.

La stretta collaborazione che si è andata consolidando con le Associazioni degli amministratori ha consentito all'Azienda di intensificare la verifica sulla qualità del servizio prestato da tali professionisti, intervenendo tempestivamente nei casi in cui si è rivelato carente, svolgendo in tal modo un'efficace azione di tutela sia nei confronti dell'utenza che della proprietà. In tale ambito, nel corso del 2018 si è approvato, con decreto n. 31092 del 7 maggio, il sistema di accreditamento degli amministratori condominiali, entrato a regime l'anno successivo.

Con riferimento alla gestione dei programmi manutentivi nei condomini, appare opportuno sottolineare come siano in corso, oltre che i normali interventi, anche lavori straordinari di efficientamento energetico/sismico rientranti negli sgravi fiscali del "Superbonus 110%", sia sul patrimonio di proprietà di ARTE che su quello in gestione per conto del Comune di Genova e del Comune di Sestri Levante.

L'attività svolta dall'Azienda nei fabbricati direttamente amministrati si riferisce complessivamente a circa 9000 unità immobiliari per un totale di circa 700 rendiconti da produrre annualmente: per compensare tale attività è previsto dalla normativa regionale l'addebito all'utenza di un "ricarico" dell'8% di tutte le spese ad esclusione di quelle relative al riscaldamento per le quali è del 3%.

## **ATTIVITÀ DI GESTIONE DEGLI AFFARI GENERALI E DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI**

### **1.17 Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane**

Con provvedimento 209 del 17.5.2022 è stato aggiornato l'organigramma aziendale riorganizzando l'ufficio decentramenti e operando trasferimenti interni di alcuni dipendenti. In attesa di un riassetto complessivo dell'organigramma la responsabilità "ad interim" della Struttura Amministrazione e Gestione in cui è inserito l'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane è rimasta affidata all'ing. Giovanni Paolo Spanu.

Per quanto concerne le risorse umane che prestano la propria attività nell'Azienda, si rileva che, al 31 Dicembre 2022, risultano in servizio 109 dipendenti di cui n. 1 dirigenti, n. 103 dipendenti con contratto a tempo indeterminato (di cui 1 in aspettativa non retribuita), 4 a tempo determinato oltre alla posizione in aspettativa senza assegni ai sensi dell'art. 7 comma 7 della legge regionale 9/1998 del dott. Paolo Gallo nominato A.U.

L'Amministratore con provvedimento 16 del 13/1/2023 ha avviato una nuova riorganizzazione aziendale con istituzione di nuove strutture, istituzione, soppressione e spostamento di taluni uffici e del relativo personale, e ridefinizione e approvazione di un organigramma aziendale "Transitorio" e uno "Definitivo". A seguito della nuova configurazione della pianta organica, per quanto concerne la previsione di spesa relativa al personale per l'esercizio 2023, sono stati previsti gli oneri per due nuove posizioni dirigenziali coperte tramite concorsi interni, previste limitate ipotesi di assunzione da effettuarsi nel corso dell'esercizio nell'ambito della progressiva copertura delle posizioni vacanti all'interno dell'organigramma aziendale ed all'attivazione di

alcuni tirocini extracurriculari.

Per gli aspetti puramente economici, per il personale dipendente non dirigente si è dato corso all'applicazione del rinnovo del CCNL Federcasa 2029 - 2021 e sono stati previsti oneri derivanti da avanzamenti di carriera e concessione di nuove retribuzioni alla persona.

L'attività inerente gli Affari Generali sarà mirata alla gestione delle funzioni generali di supporto tecnico-logistico quali il protocollo, le informazioni all'utenza che accede agli uffici aziendali, il centralino, l'archivio, la gestione della flotta aziendale, l'attività di gestione delle chiavi delle unità immobiliari libere, oltre alla sistemazione del layout degli uffici.

Fanno parte dell'attività dell'ufficio quelle connesse alla certificazione iso 45001, relative alla organizzazione e gestioni dei corsi sulla sicurezza, all'acquisto e gestione dei DPI e del materiale sanitario, alla gestione e organizzazione delle visite di sorveglianza sanitaria del Medico Competente.

Si provvederà, inoltre, alla gestione delle forniture e dei servizi derivanti dall'adesione a convenzioni regionali e/ o Consip quali assicurazioni, carburanti, buoni-pasto, con espletamento di tutte le pratiche conseguenti.

L'attività di gestione delle risorse umane sarà mirata allo sviluppo organizzativo e gerarchico del personale dell'Azienda, attraverso un'attività di rilevazione dei fabbisogni formativi e/o di addestramento in esito alla quale verrà redatto un vero e proprio "Piano della Formazione" finalizzato alla crescita professionale dei dipendenti; verrà, inoltre, presidiata in maniera integrata tutta l'area della gestione del personale, dal trattamento economico e giuridico ai provvedimenti amministrativi di carattere normativo, fiscale e previdenziale.

## **2. STRUTTURA TECNICA**

Per una maggiore chiarezza espositiva la presente relazione segue la ripartizione degli interventi del Piano triennale, mentre gli allegati tecnici del Preventivo seguono logiche di tipo più strettamente contabile che sono di lettura “meno immediata”.

### **2.1 Interventi del Piano degli investimenti**

#### **2.1.1 Interventi di ripristino di alloggi di ERP**

L'attività in corso, finalizzata al recupero di alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda, dal punto di vista dei sostenimenti dei costi, prevede nel 2023 la conclusione:

- dell'Accordo Quadro per lavori di importo fino ad € 5 mila ad u.i. (approvato con Decreto AU n. 31808 del 1/8/2019) finanziato con fondi derivanti da vendite del patrimonio storico dell'Azienda;
- dell'ultimo intervento nell'ambito della “originaria” Linea B del “Programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica” di cui al DM n. 97/2015 (L. 80 del 23/5/2014), consistente in un Accordo Quadro per il recupero di circa n. 23 alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda (approvato con Decreto AU n. 32504 del 11/12/2020);

Per quanto riguarda i nuovi interventi, appaltati nel corso del 2022, sono previsti i costi relativi:

- all'Accordo quadro per il recupero di n. 6 alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda in utilizzo della riprogrammazione delle disponibilità residue di fondi della linea a) di cui al Decreto Direttoriale M.I.T. n. 189/2020, localizzati da Regione Liguria con Decreto Dirigenziale n. 4726 del 27/07/2022, nell'ambito del “Programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica” di cui al DM n. 97/2015 (L. 80 del 23/5/2014) e co-finanziati dall'Azienda con fondi derivanti da vendite ai sensi della L.R. n.10/2004;
- ai lavori di ristrutturazione di n. 1 alloggio sfitto sito in Via degli Oleandri 16/3 interamente finanziati con fondi da vendite L.R. 10/2004, effettuati nell'ambito del medesimo Accordo Quadro di cui al punto precedente;
- all'Accordo quadro per interventi urgenti e non programmabili di recupero e riqualificazione di alloggi sfitti in locazione permanente, approvato con Decreto AU n. 172 del 22/4/2022 con finanziamento a carico dell'Azienda (autofinanziamento): tale Accordo Quadro è stato integrato attingendo un importo pari ad € 91.500,00 dallo stanziamento della D.G.R. n. 1060 del 28/10/2022 di complessivi € 480.985,00 e pertanto tale la quota di intervento viene prevista sul Piano degli investimenti;
- agli interventi effettuati nell'ambito delle n. 4 “Concessioni in uso” di alloggi di proprietà ARTE ad altrettante imprese, con previsione della compensazione dell'indennità spettante all'Azienda tramite l'effettuazione dei lavori di ristrutturazione degli stessi alloggi (o di alcuni di essi) da parte delle medesime imprese e, se necessario, tramite il versamento della differenza tra l'ammontare dell'indennità d'uso calcolata ad una determinata data e l'ammontare dei lavori effettuati. Le “Concessioni in uso”, in via transitoria formalizzate nel 2022 consentiranno il recupero di complessivi n. 11 alloggi tra il 2023 e 2024.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova realizzazione, nel 2023 si darà avvio:

- al programma manutentivo di cui alla D.G.R. n. 67 del 7/02/2022 per il ripristino di n. 42 alloggi di proprietà, a valere sia su risorse di edilizia sovvenzionata delocalizzate (circa 954 mila €) che su proventi

da vendite ai sensi della L.R. n.10/2004 (circa 238 mila €), con un investimento complessivo di circa 1,193 milioni di €;

- al programma manutentivo per il ripristino di n. 40 alloggi di proprietà, a valere su risorse di edilizia sovvenzionata stanziata con la DGR n. 485 del 26/5/2022, con un investimento di 1,3 milioni di €;
- agli interventi previsti nel Programma Ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare” (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021) localizzati nel Centro Storico di Genova e riguardanti sia l’edilizia residenziale pubblica che la locazione permanente oltre ad interventi con finalità diverse. Nello specifico, il programma “PINQuA Centro Storico” risulta suddiviso in n. 6 lotti di intervento, dei quali n. 5 su proprietà dell’Azienda (con un investimento di 6,092 milioni di euro) ed il sesto per conto del Comune di Genova (con un investimento di 2,103 milioni di euro). Dei n. 5 lotti su proprietà ARTE, n. 2 sono destinati all’edilizia residenziale pubblica (lotto 1 “Via Ravecca ed aree limitrofe” e lotto 3 “Via del Colle ed aree limitrofe”), n. 2 sono destinati alla locazione permanente (lotto 2 “zona Maddalena” e lotto 4 “Molo e Maddalena”) ed infine il lotto 5 destinato ad uso espositivo (Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12). I lotti 3 e 4 sono considerati attività di “ripristino alloggi”, i lotti 1 e 2 sono considerati “manutenzione edile” ed il lotto 5 riguardante i “locali” è considerato un intervento di “nuova costruzione”;
- all’Accordo quadro 2023 di circa 156 mila € per lavori ad alloggi sfitti di importo fino ad € 5 mila ad u.i. finanziato con fondi derivanti da vendite ai sensi della della L.R. n.10/2004.

### 2.1.2 Interventi di manutenzione edile

E’ prevista nel 2023 l’esecuzione dei lavori inerenti l’Accordo quadro annuale appaltato nel 2022 per interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria su opere di sostegno ed elementi strutturali del patrimonio di proprietà ARTE Genova: i lavori potranno riguardare sia il patrimonio di ERP, con finanziamento da proventi delle vendite L.R. 10/04, che il patrimonio “non ERP”, con costi a carico del conto economico. Analogo Accordo quadro sarà replicato nel 2024, con finanziamento da proventi delle vendite L.R. 10/04.

Nel biennio 2023-2024 sono stati inoltre previsti i costi di uno specifico Accordo quadro per interventi urgenti e non programmabili per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici di ERP, finanziato con i proventi delle vendite ai sensi della L. 80/2014.

L’attività di manutenzione edile contempla inoltre i lotti 1 e 2 del programma “PINQuA Centro Storico”, come già detto nel paragrafo precedente.

Con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1280 del 30/12/2021 la Regione Liguria, ha approvato il Piano degli interventi ammessi a finanziamento nel “Programma “Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell’Edilizia Residenziale Pubblica” di cui al DL 6.5.2021 n. 59 convertito con Legge 1/7/2021 n. 101 inerente il “Piano nazionale per gli investimenti complementari (PNC)” finalizzato ad integrare, con risorse nazionali, gli interventi del “Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)”. Gli interventi riguardano:

1. Piazza di Vittorio civv. 13, 16, 19, 22, 26, 29, 31 – Genova (proprietà ARTE);
2. Via Costa Mezzana civ. 1 – Santa Margherita Ligure;
3. Via Lagaccio civ. 19 – Genova (proprietà mista ARTE e privati);
4. Via Sbarbaro civ. 6A - Santa Margherita Ligure (proprietà mista ARTE e privati);
5. Via Pian Mercato civ. 28 – Cicagna (proprietà mista ARTE e privati);
6. Via Brocchi civv. 13, 16, 18 – Genova (per conto del Comune di Genova);
7. Via Sbarbaro civv. 7, 9, 11 – Genova (per conto del Comune di Genova);

Nell’ambito del suddetto Programma “Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell’Edilizia Residenziale

Pubblica”, a partire dal 2023 e con prosecuzione anche nel biennio successivo, con Decreto AU n. 504 del 29/12/2022 sono stati approvati gli elaborati di appalto per la progettazione esecutiva e l’esecuzione dei lavori di miglioramento sismico e di riqualificazione energetica in Piazza di Vittorio civv. 13, 16, 19, 22, 26, 29, 31 a Genova. L’intervento di Piazza di Vittorio costituisce il “lotto 1” ed è stato suddiviso in n. 2 stralci: lo stralcio 1 che risulta interamente finanziato dagli stanziamenti del “Piano nazionale per gli investimenti complementari (PNC)” e lo stralcio 2 che risulta finanziato in parte con i suddetti fondi PNC ed in parte con i fondi che saranno stanziati ai sensi dell’art. 26 del DL n. 50 del 17/5/2022. La consegna dei lavori dello stralcio 2 del lotto 1 è stata subordinata all’avvenuta allocazione delle risorse del suddetto fondo art. 26 DL 50/2022.

Sempre nell’ambito del suddetto Programma “Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell’Edilizia Residenziale Pubblica”, a partire dal 2023 e con prosecuzione anche nel biennio successivo, saranno avviati i lavori di miglioramento sismico e di riqualificazione energetica in Via Costa Mezzana civ. 1 a Santa Margherita Ligure (proprietà ARTE), Via Lagaccio civ. 19 a Genova (proprietà mista ARTE e privati), Via Sbarbaro civ. 6A a Santa Margherita Ligure (proprietà mista ARTE e privati), Via Pian Mercato civ. 28 a Cicagna (proprietà mista ARTE e privati). Gli immobili costituiscono il “Lotto 2” finanziato in parte con i suddetti fondi PNC ed in parte con i fondi che saranno stanziati ai sensi dell’art. 26 del DL n. 50 del 17/5/2022. Per la quota di lavori di competenza dei privati è stato previsto l’accollo della spesa da parte di ARTE nell’ipotesi, assai probabile, che tali soggetti non acconsentano a dare il proprio assenso all’intervento con spesa a loro carico (si veda infra il punto 4.2.2.A “Manutenzione patrimonio di terzi” conto 5207020210).

Nel 2023 è stato previsto anche un budget di € 75 mila, finanziato con i proventi delle vendite ai sensi della L.R. n.10/2004, destinato ad interventi di manutenzione ordinaria non programmabili singolarmente.

### 2.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica

Nel 2023 è prevista la realizzazione degli interventi di manutenzione alle linee di adduzione idrica, a quelle del riscaldamento, ai citofoni, ai portoni ed agli impianti esterni di illuminazione (per un totale QTE di 350 mila €) a valere sul finanziamento complessivo di 1 milione di € che l’Amministrazione regionale ha stanziato con le D.G.R. 826 del 12/10/2018 e D.G.R. 202 del 14/03/2019 (Programma “Vivibilità e sicurezza”).

Con riferimento ad altri interventi di nuova realizzazione, nel 2023 sono previsti i seguenti lavori:

- rifacimento della fognatura a servizio dell’edificio di Via Milite Ignoto civ. 74 a Ronco Scriva, finanziati con proventi delle vendite della L.R. 10/04;
- manutenzione straordinaria urgente per il ripristino dell’impianto ascensore sito in Genova, Via della Benedicta civ. 22, a seguito prescrizioni di ARPAL finanziati con proventi da vendite ai sensi della L. 80/2014;
- rifacimento del tratto fognario in prossimità dell’immobile di ERP civ. 29 di Via Mogadiscio, a Genova, fino all’innesto con la rete fognaria comunale finanziati con proventi delle vendite della L.R. 10/04;
- Accordo quadro per lavori urgenti non programmabili di messa in sicurezza e/o di manutenzione straordinaria tramite la riqualificazione di impianti elettrici, idraulico-sanitari e di riscaldamento, finalizzati sia all’adeguamento normativo che alla sicurezza complessiva degli impianti e dei dispositivi antincendio, ubicati in edifici di ERP di proprietà ARTE finanziati con proventi da vendite ai sensi della L. 80/14.

Per quanto riguarda l’attività relativa all’antincendio, nel 2023 si registreranno i costi dell’Accordo quadro per interventi diffusi, urgenti e non programmabili di messa a norma e manutenzione per la prevenzione incendi degli edifici e delle autorimesse di proprietà dell’Azienda, approvato con Decreto AU n. 121 del 17/3/2021; nel biennio successivo sono previsti due ulteriori Accordi quadro con QTE di € 193.200,00 ciascuno: come accaduto per quello già approvato, anche questi ultimi saranno finanziati dai proventi derivanti dalle vendite L. R. n. 10/2004.

Per quanto riguarda la sostituzione di calderine non funzionanti, nel 2023 si registreranno i costi dell’Accordo

quadro relativo alla stagione termica 2021/2022 appaltato con Decreto AU n. 10 del 20/1/2022 che attinge dai proventi delle vendite della L. 80/2014.

Per il 2023 è inoltre previsto un budget di 250 mila € per interventi di adeguamento impiantistico ancora da definire, che attingerà dai proventi delle vendite della L.R. 10/04.

Per quanto riguarda, infine, gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria alle centrali termiche affidate in concessione all'ATI Iren Smart Solutions S.p.A./Engie Servizi S.p.A ed a SIRAM SpA, sono stati previsti due budget, rispettivamente, di € 59 mila circa e di € 18 mila circa. Nell'ambito della concessione del servizio di gestione delle CT all'ATI Iren Smart Solutions S.p.A./Engie Servizi S.p.A con Decreto AU n. 483 del 14/12/2022 è stato approvato inoltre l'atto finale di avvenuto incremento dell'importo del Contratto Rep. n. 166 del 27/01/2020 tra ARTE e l'ATI Iren Smart Solutions S.p.A./Engie Servizi S.p.A. relativo ai lavori di riqualificazione delle centrali termiche di E.R.P. a servizio degli edifici di Via Ravel civv. 15-42-50 e di Piazza di Vittorio civv. 13-16-19-20-22-24-26-29-31 a Genova, finanziati con proventi da vendite L. 10/2004, per uno stanziamento di circa 150 mila €.

#### **2.1.4 Interventi di nuova costruzione/recupero**

Con Decreto AU n. 32022 del 17/12/2019 è stata approvata l'indizione della gara di appalto per i lavori di recupero dell'immobile denominato "Villa Zanelli" ubicato in Via Nizza civ. 33 a Savona, divenuto di proprietà ARTE in attuazione delle disposizioni contenute nella L.R. n. 22/10. L'intervento - che comporta un investimento di oltre 6,6 milioni di euro, finanziati in parte con le risorse del "Piano periferie" (circa 5,192 milioni di €) ed in parte con risorse dell'azienda (circa 1,441 milioni di €) - prevede entro la fine del 2023 la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva ed espositivo-culturale. Peraltro, l'utilizzo di risorse statali implica che la struttura sia destinata parzialmente alla fruizione pubblica (mostre, manifestazioni, visite guidate ed altro). All'investimento iniziale come sopra riportato è stata inoltre aggiunta l'agevolazione fiscale del "Bonus Facciate" al 90% (per un investimento di circa 414 mila €), del "Bonus Facciate" al 60% (per un investimento di circa 88 mila €), l'agevolazione fiscale del "Conto termico" al 65% (per un investimento di circa 110 mila €) e l'agevolazione fiscale del Sismabonus all'80% (per un investimento di circa 248 mila €). E' stato inoltre previsto nel 2023 il riconoscimento all'appaltatore di maggiori importi per lavorazioni previsto dal DL n. 50 del 17/5/2022 per un ammontare stimato di circa 354 mila €.

Per quanto riguarda gli interventi da avviare "ex novo", nel corso del 2023, per proseguire nel biennio successivo, inizieranno i lavori previsti dal Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021), localizzati sia nel centro storico di Genova che nella zona di Begato; si tratta, in particolare, dei seguenti due interventi:

- realizzazione di due spazi ad uso espositivo nei locali in Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12 (PINQuA "Centro Storico" - lotto 5);
- realizzazione di n. 3 edifici, di cui n. 1 di ERS (costituito da 20 alloggi complessivi) e n. 2 di ERP (costituiti da 40 alloggi) (PINQuA "Begato"). La parte di intervento di realizzazione di nuovi alloggi nel PINQuA di Begato è considerata, ai fini delle previsioni di spesa, come "attività in conto proprio" in quanto l'Azienda opera in diritto di superficie.

#### **2.1.5 Interventi su immobili di proprietà dell'Azienda con ricorso ai "bonus edilizi"**

Nel 2023 è prevista la fine dell'intervento di manutenzione straordinaria di rifacimento della copertura all'edificio di Via San Pietro civ. 6 a Zoagli (Genova), costituito da n. 6 alloggi di cui n. 5 di proprietà dell'Azienda e n. 1 di proprietà privata, che si avvale sia del Superbonus al 110% (DL 19.05.2020 n. 34

convertito in Legge 17.07.2020 n. 77) che dell'Ecobonus al 65% (DL 04.06.2013 n. 63 convertito in Legge 03.08.2013 n. 90); l'intervento non beneficia dello sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 e la spesa sarà recuperata con il meccanismo del credito fiscale.

Nell'esercizio 2023 è prevista la conclusione degli interventi agevolabili col Superbonus al 110%, avviati con la procedura di Partenariato Pubblico Privato (artt. 180 e segg. del D. Lgs. 50/2016): tali interventi riguardano l'efficientamento energetico di interi edifici raggruppati per "ambiti". Gli "ambiti" di intervento relativi ad immobili di proprietà dell'azienda per i quali sono pervenute delle proposte di partenariato da parte di operatori economici privati e che verranno conclusi nel 2023 sono:

- l'Ambito 3 Valpolcevera/Ponente, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova (A.T.I. IREN SMART SOLUTIONS S.P.A. / CMCI S.C. A R.L.)

- l'Ambito 4 Ravel/Diamante, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova (ARTE GREEN BUILDINGS s.c. a r.l.);

I contratti relativi ai partenariati saranno caratterizzati da due fasi distinte:

- la fase 1 riguardante l'esecuzione delle opere di riqualificazione energetica;

- la fase 2 riguardante l'esecuzione dei servizi manutentivi e gestionali delle opere realizzate.

I costi di tutti gli interventi in questione saranno regolati contabilmente mediante l'applicazione di uno sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili; l'IVA prorata indetraibile su tali imponibili, anch'essa agevolabile ma non scontabile in fattura (secondo gli esiti di un apposito interpello all'AdE), farà maturare in capo all'azienda un credito fiscale pari al 110% dell'importo del medesimo prorata: allo stato, ARTE prevede di cedere tale credito ad uno o più intermediari finanziari, tuttavia dal punto di vista del bilancio si è preferito, per semplicità di rappresentazione, annullare il relativo costo piuttosto che compensarlo rappresentando un ricavo da cessione.

Sono inoltre previsti nel 2023 i seguenti lavori:

- lavori inizialmente a carico del "bonus facciate" nell'ambito del PPP Ambito 4 Ravel/Diamante sopra descritto che, non essendo stati realizzati entro la scadenza del 31/12/2022, non potranno beneficiare dell'agevolazione fiscale;

- riqualificazione energetica in Via Aldo Moro civv. 2-4-6 a Rossiglione, mediante l'applicazione di uno sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili;

- riqualificazione energetica e sismica in Via Paolo Toscanelli civv. 60-62-64-84-86-88-90-92-94-104-116 a Genova, mediante l'applicazione di uno sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili e con una quota che sarà recuperata con credito fiscale;

- sostituzione dei serramenti esterni e degli oscuranti alla sede di Via Bernardo Castello civ. 3, con accesso all'agevolazione statale prevista dalla Legge 296/2006, comma 345, articolo 1 del D.M. 16/02/2016 e s.m.i. (c.d. ECOBONUS 50%) ed integrazione con fondi di autofinanziamento;

- impianti ascensore per disabili, mediante il ricorso al "bonus abbattimento barriere architettoniche" del 75% e l'applicazione dello sconto in fattura (integrazione a carico dei fondi di autofinanziamento).

### **2.1.6. Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell'ambito del contratto di gestione degli immobili.**

Per quanto riguarda gli interventi avviati e/o finanziati negli esercizi precedenti, verranno sostenuti nel 2023 i costi finali dell'Accordo quadro per lavori edili, le cui procedure d'appalto erano già state avviate nel corso del 2019 ma che, a causa di alcune modifiche normative, era slittato all'esercizio 2021; verranno, inoltre, sostenuti i costi residuali dell'Accordo per i lavori urgenti di riqualificazione degli impianti e quelli dell'Accordo quadro triennale 2021÷2023 per gli alloggi sfitti. Sempre nel 2023 saranno sostenuti i costi relativi alla

riqualificazione degli impianti ascensore finanziati con la DD n. 235 del 9/6/2021.

Per quanto riguarda, invece, i nuovi interventi, sono stati previsti i costi relativi alle seguenti tipologie di lavori:  
1) riqualificazione impianti ascensori con un budget di 119.760,00 euro finanziati con la DD n. 460 del 30/11/2022;

2) Accordo quadro 2023 per sostituzione di serramenti per un importo complessivo di circa 46 mila euro;

3) Accordo quadro impiantistico 2023 per un importo complessivo di circa 173 mila euro;

4) Accordo quadro edile 2023 per un importo complessivo di circa 167 mila euro;

5) riqualificazione degli impianti ascensore con ulteriori n. 2 budget nel 2023 e nel 2024 di € 119.760,00 ciascuno (totale QTE);

6) interventi ascensori, serramenti, edili ed impiantistici per un budget nel 2024 di circa 507 mila euro;

7) recupero di alloggi sfitti per circa 359 mila (totale QTE) per ogni esercizio del biennio 2024-2025.

La previsione triennale dei ricavi per compensi degli interventi inseriti nel Piano degli Investimenti, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l'andamento dei costi.

Peraltro, alla voce dei ricavi per servizi tecnici a terzi nel corso del biennio 2023-2024 è prevista anche la maturazione di alcuni compensi per l'attività eseguita per conto della Regione Liguria non collegata all'esecuzione di lavori appaltati dall'azienda: trattasi, in particolare, dell'attività di progettazione, direzione lavori e collaudo dell'intervento di recupero dell'edificio dell'ex Genio civile Via Matteotti a Imperia e dell'attività di direzione lavori dell'intervento di adeguamento antincendio dell'edificio di Via Fieschi 1 a Genova.

Inoltre, sempre alla voce di ricavo summenzionata è prevista la maturazione dei compensi per l'attività, svolta per conto del Comune di Genova, relativa all'efficientamento energetico di edifici di civica proprietà con ricorso ai benefici fiscali di cui al DL 19.05.2020 n. 34 convertito con modificazioni in L. 17.07.2020 n. 77 (cd Superbonus 110%), avvalendosi della procedura di Partenariato Pubblico Privato. I compensi previsti nel 2023 ammontano a circa 666 mila € relativi ai lavori dell'Ambito 4 e dell'Ambito 5, secondo quanto stabilito nell'Addendum alla Convenzione di prot. n. NP/1811283 dell'8/8/2018, approvato con Decreto AU n. 399 del 29/10/2021, che complessivamente prevedeva per l'Azienda un importo per compensi di € 2.204.580,12 oltre Iva calcolato su tutti gli ambiti inizialmente previsti: attualmente, tuttavia, è possibile prevedere solamente la realizzazione di due ambiti.

## 2.2 Interventi del Conto economico

### 2.2.1 Interventi in conto terzi

Trattasi, nella maggior parte dei casi, di interventi realizzati da ARTE su immobili di ERP di proprietà del Comune di Genova (in gestione all'Azienda), di interventi su immobili di ARTE in parte alienati a terzi ed, infine, di interventi su immobili di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia (in gestione all'Azienda).

#### 2.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova

Tra gli interventi per conto del Comune avviati negli scorsi esercizi, il più significativo è stato senza dubbio quello di demolizione delle cosiddette "dighe" del quartiere Begato, vale a dire i civv. 80-90-92-95 ed i civv. 50-70 di Via Maritano nonché parte del civ. 11 di Via Cechov. La fase di demolizione delle cosiddette "dighe"

è stata completata nel 2022.

Nel 2023 verranno sostenuti i costi finali di progettazione e si procederà con l'indizione della gara di appalto dei lavori di recupero e riqualificazione energetica della porzione di edificio di Via Cechov civ. 11 non interessata dalla demolizione, nell'ambito del Programma di Rigenerazione Urbana denominato "RESTART BEGATO". In esito alla procedura di gara si sosterranno i primi costi relativi ai lavori, che si protrarranno negli esercizi successivi, per un investimento stimato in oltre 5 milioni di €.

Tra gli altri lavori in corso eseguiti per conto dell'Amministrazione comunale che nel 2023 si prevede giungano alla fase finale dal punto di vista dei costi da sostenere è opportuno citare:

- riqualificazione impianti degli alloggi da destinare all'autorecupero per l'anno 2020 (Decreto AU n. 32530 del 22/12/2020 relativo all'approvazione della 7<sup>a</sup> perizia di variante e suppletiva al Contratto n. 78/2018 di Global Service),
- Accordo Quadro 2016 per la sostituzione di serramenti esterni (persiane e finestre) secondo il QTE 3 a fine lavori approvato con D. 31683 del 16/5/2019,
- riqualificazione di Via Brocchi civv. 13-16-18, compresi i maggiori lavori,
- Accordo quadro per interventi di manutenzione impiantistica 2<sup>a</sup> stralcio,
- risanamento dei balconi in Via Agostino Novella, civv. dal 59 al 35,
- messa a norma di prevenzione incendi attività 77 e 75 di cui al d.P.R. 1 agosto 2011 n. 151- secondo lotto,
- riqualificazione energetica di Via Novella dal 4 al 42 (solo pari) e dal 3 al 103 (solo dispari) nell'ambito del Programma Operativo Nazionale "Città Metropolitane 2014-2020" (PON-Metro) - Commissione Europea C(2015)4998 del 14/07/2015 fondi SIE (fondi Strutturali e di Investimento Europei);
- ripristino dei boxes di Via Pastore, realizzati nell'ambito del Contratto di Quartiere di Voltri 2;
- Accordo quadro triennale per i lavori di riqualificazione di alloggi sfitti (triennio 2021÷2023), per quanto attiene alla seconda annualità (2022);
- riqualificazione delle canne fumarie di Via Lugo civ. 10;
- riqualificazione rete fognaria (acque bianche e nere) in Via dei Pescatori civv. 1-11.

A partire dal 2023 verranno sostenuti i costi per incarichi esterni e per lavori dell'attività in conto terzi relativa:

- al Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021) localizzato nel Centro Storico di Genova. Come già descritto precedentemente nella parte riferita agli investimenti dell'Azienda, il programma "PINQuA Centro Storico" risulta suddiviso in n. 6 lotti di intervento, dei quali n. 5 su proprietà ARTE ed uno per conto del Comune di Genova. Il lotto comunale, con un investimento di 2,103 milioni di euro, riguarda il recupero di edifici ERP;
- al Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021) localizzato a Genova-Begato. I lavori per conto del Comune di Genova, con un investimento stimato di 2,578 milioni di euro, prevedono la realizzazione di diversi interventi: Piazza del Diamante, spazi associativi e comunali, Centro per la Cultura, Parco dell'Energia e dell'Ambiente, riqualificazione esterna, aree verdi, educazione ambientale, aree giochi, aree didattiche Edilizia Sostenibile e sentiero alla Chiesa di S. G. Battista, riqualificazione spazi sportivi e polivalenti.

Come descritto in precedenza al paragrafo "manutenzione edile" del Piano investimenti, con Deliberazione

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317  
pec [protocollo@pec.arte.ge.it](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

C. F. 00488430109  
Ufficio del Registro delle Imprese  
di Genova – R.E.A. 360473



della Giunta Regionale n° 1280 del 30/12/2021, la Regione Liguria ha approvato il Piano degli interventi ammessi a finanziamento nel “Programma “Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell’Edilizia Residenziale Pubblica” di cui al DL 6.5.2021 n. 59 convertito con Legge 1/7/2021 n. 101 inerente il “Piano nazionale per gli investimenti complementari (PNC)” finalizzato ad integrare, con risorse nazionali, gli interventi del “Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)”. Gli interventi per conto del Comune di Genova riguardano il “lotto 3” composto dai seguenti immobili:

- Via Brocchi civv. 13, 16, 18 – Genova
- Via Sbarbaro civv. 7, 9, 11 – Genova

Con Decreto AU n. 505 del 29/12/2022 sono stati approvati gli elaborati di appalto per la progettazione esecutiva e l’esecuzione dei lavori di miglioramento sismico e di riqualificazione energetica degli immobili in questione.

Per quanto riguarda, invece, altri interventi di nuova realizzazione, nel 2023 si darà avvio:

- ai lavori di manutenzione straordinaria agli impianti fognari dei civv. 13-15-17r di Piazza dei Truogoli di Santa Brigida;
- al completamento dell’intervento di Via Novella civici dall’11 al 101, comprendente il campionamento - già affidato - dei materiali di risulta rinvenuti nei fondi di tutti i civici della via (trattasi di lavori complementari a quelli della sostituzione delle tubazioni del riscaldamento di Via Novella 32 già conclusi);
- alla riqualificazione delle reti fognarie, idriche e di riscaldamento del comprensorio di Via Novella/Via De Sanctis a Genova Prà.

Nel 2023 verranno sostenuti alcuni costi di incarichi esterni per l’attività in conto terzi relativi:

- al coordinamento della sicurezza in fase esecutiva del secondo lotto dell’intervento di messa a norma per prevenzione incendi attività 77 e 75 di cui al d.P.R. 1 agosto 2011 n. 151;
- all’estensione dell’incarico di progettazione della riqualificazione delle canne fumarie di Via Lugo civ. 10;
- alla progettazione e consulenza della messa a norma edifici di ERP sotto il profilo della normativa antincendio Lotto 1 e Lotto 3A;
- al coordinamento della sicurezza in fase esecutiva dell’Accordo quadro triennale 2021-2023 alloggi sfitti comunali;
- alla consulenza e redazione documentazione impiantistica per la messa a norma sotto il profilo della normativa antincendio degli edifici in Via Brocchi civ. 12 e in Via Brocchi civv. 13-16-18;
- all’elaborazione e produzione di SCIA antincendio con lavori in corso sui prospetti e a lavori ultimati per la messa a norma sotto il profilo della normativa antincendio dell’edificio in Via Brocchi civ. 12;

E’ stato previsto un budget di circa 160 mila € finalizzato alla sostituzione di calderine non funzionanti nei singoli alloggi in locazione ed un budget di circa 177 mila € per interventi di manutenzione antincendio.

Per gli interventi realizzati col Superbonus al 110%, si veda il successivo paragrafo 2.2.1.H.

### **2.2.1.B Attività per conto di Regione Liguria**

Non sono previsti costi per tale attività.

### **2.2.1.C Interventi su immobili di proprietà del Comune di Cogoleto**

Non sono previsti costi per tale attività.

#### **2.2.1.D Interventi su immobili di proprietà del Comune di Rapallo**

Non sono previsti costi per tale attività.

#### **2.2.1.E Interventi su immobili di proprietà di privati**

Nel 2023 sono previsti i costi relativi alla quota di spettanza del privato proprietario dell'alloggio di Via San Pietro civ. 6 int. 3 a Zoagli per l'intervento di manutenzione straordinaria alla copertura dell'edificio: nello specifico, si tratta dei lavori finanziabili dall'ecobonus al 65% nonché dei costi di ulteriori lavori, inseriti con l'approvazione del QTE 3ter, che non beneficiano di alcun bonus e pertanto rimangono interamente a carico della proprietà.

#### **2.2.1.F Incarichi professionali a carico dei concessionari**

Nel 2023, nell'ambito della Concessione del "Servizio di conduzione e manutenzione degli impianti termici, fornitura dei vettori energetici ed attività concernente l'efficientamento energetico" di n. 23 immobili aggiudicato a SIRAM SpA, è previsto il costo dell'incarico esterno, contrattualmente a carico dell'appaltatore relativo al collaudo tecnico-amministrativo e tecnico-funzionale.

#### **2.2.1.G Interventi su immobili di proprietà di terzi con ricorso ai "bonus edilizi".**

Non sono previsti costi per tale attività.

#### **2.2.1.H Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova con ricorso ai benefici fiscali di cui al DL 19.05.2020 n. 34 – Legge 17.07.2020 (Superbonus al 110%).**

Si tratta degli interventi agevolabili col Superbonus al 110% che saranno effettuati utilizzando la procedura di Partenariato Pubblico Privato, per la parte riguardante gli stabili comunali, come di seguito dettagliato (la parte riguardante gli stabili di proprietà di ARTE è rappresentata al paragrafo 4.1.5):

- 1) Ambito 4 Ravel/Diamante, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova;
- 2) Ambito 5 Novella/Calamandrei, riguardante esclusivamente edifici di proprietà del Comune di Genova

I costi di tutti gli interventi in questione saranno regolati contabilmente mediante l'applicazione di uno sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili; l'IVA prorata indetraibile su tali imponibili, anch'essa agevolabile ma non scontabile in fattura (secondo gli esiti di un apposito interpello all'AdE), farà maturare in capo all'azienda un credito fiscale pari al 110% dell'importo del medesimo prorata: allo stato, ARTE prevede di cedere tale credito ad uno o più intermediari finanziari, tuttavia dal punto di vista del bilancio si è preferito, per semplicità di rappresentazione, annullare il relativo costo piuttosto che compensarlo rappresentando un ricavo da cessione.

Sono stati inoltre previsti nel 2023 i lavori di riqualificazione energetica in Via Privata de Ferrari civ. 24 a Busalla regolati contabilmente mediante l'applicazione di uno sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili.

Per gli interventi realizzati per conto di terzi la previsione triennale dei ricavi per compensi, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l'andamento delle previsioni dei costi, ferma restando, per quanto riguarda l'esercizio 2023, la corrispondenza con i dati inseriti nel Bilancio preventivo 2023. Si evidenzia, inoltre, che i compensi relativi agli interventi del Superbonus sul patrimonio comunale sono previsti nel conto dei servizi tecnici a terzi e non nei ricavi per conto terzi.

## 2.2.2 Interventi per conto proprio

### 4.2.2.A Manutenzione patrimonio di terzi (conto 5207020210)

Nel conto in questione è previsto per il 2023 l'accollo da parte dell'Azienda delle quote di competenza dei privati del seguente intervento che accede al Superbonus al 90%: lavori di miglioramento sismico e riqualificazione energetica in Via Lagaccio civ. 19 a Genova, Via Sbarbaro civ. 6A a Santa Margherita Ligure, Via Pian Mercato civ. 28 a Cicagna, rientranti – per la parte di proprietà di ARTE - nel "Lotto 2" del Programma "Sicuro Verde e Sociale: Riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica" di cui al DL 6.5.2021 n. 59, convertito con Legge 1/7/2021 N. 101, Fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, per un totale QTE di € 646.000,00 secondo il Decreto AU n. 503 del 29/12/2022.

### 2.2.2.B Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)

Nel conto in esame è stato previsto un budget di 50 mila € destinato ad interventi manutentivi non ancora individuati singolarmente.

Nel biennio 2023-2024 è prevista inoltre l'esecuzione dei lavori inerenti l'Accordo quadro annuale appaltato nel 2022 per interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria su opere di sostegno e su altri elementi strutturali del patrimonio edilizio di proprietà ARTE Genova: i lavori a carico del conto in questione riguardano elementi a servizio di patrimonio "non ERP", mentre quelli attinenti elementi a servizio dell'ERP attingono dal finanziamento dei proventi delle vendite L.R. 10/04, come riportato nella relazione afferente il piano degli investimenti.

Nel conto in esame sono previsti anche i costi per la manutenzione delle aree verdi non pertinenti agli stabili di proprietà dell'azienda.

### 2.2.2.C Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)

Nel conto in esame è stato previsto un budget di 99 mila € destinato ad interventi di messa in sicurezza non ancora individuati singolarmente.

### 2.2.2.D Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215)

Nel 2023 è stata prevista la conclusione dell'Accordo quadro in essere per la sostituzione di calderine negli alloggi di locazione permanente e di libero mercato.

È stato inoltre previsto un budget di 30 mila euro dedicato alla stipula di nuovi Accordi quadro.

### 2.2.2.E Spese manutenzione alloggi ERP "extra quota c" (conto 5207020220)

Nel conto in esame sono previsti i costi relativi alla Convenzione quinquennale 2019-2023 sottoscritta con AMIU BONIFICHE SpA per lo smaltimento dell'amianto, approvata con Decreto AU n. 31589 del 20/3/2019: il contratto in questione prevede una spesa annua di circa 49 mila € (IVA compresa). Nel 2023 è previsto il costo relativo all'ultimo anno di validità della Convenzione anzidetta.

Infine, per il 2023 è stato previsto un budget di 55 mila euro (IVA compresa) per interventi diversi non programmabili singolarmente.

### 2.2.2.F Spese manutenzione alloggi ERP in condominio "extra quota c" (conto 5207020225)

Nel conto in esame sono previsti gli interventi alle facciate dei condomini di Via Valtrebbia 84-86-88 e di Via

Podestà 51-53, con riferimento alle quote non finanziate dal “Bonus facciate al 60%” che ammontano rispettivamente a 249 mila euro circa ed a 322 mila euro circa.

### **2.2.2.G Spese manutenzione alloggi locazione permanente “extra quota c” (conto 5207020230)**

Sul conto in questione sono previsti i budget per eventuali lavori di manutenzione straordinaria alle Centrali Termiche oggetto delle due concessioni affidate all’ATI IREN Energia S.p.A./Engie Servizi S.p.A ed a SIRAM S.p.A.

Nel biennio 2023-2024 sono previsti i costi per i lavori di cui all’Accordo quadro per interventi urgenti e non programmabili di recupero e riqualificazione di alloggi sfitti in locazione, approvato con Decreto AU n. 172 del 22/4/2022 con finanziamento a carico dell’Azienda (autofinanziamento): tale Accordo quadro è stato successivamente integrato attingendo una quota dallo stanziamento della D.G.R. n. 1060 del 28/10/2022 già descritta nella parte relativa al Piano investimenti.

Altri 55 mila € sono stati previsti a copertura di interventi ancora da individuare singolarmente.

### **2.2.2.H Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato “extra quota c” (conto 5207020235)**

Sul conto in questione sono previste le uscite per eventuali lavori di manutenzione straordinaria alle Centrali Termiche a servizio degli stabili di libero mercato oggetto della concessione affidata a SIRAM S.p.A.

Per l’esercizio 2023, con prosecuzione nell’anno successivo, è previsto l’Accordo quadro approvato con Decreto AU n. 172 del 22/4/2022 per il ripristino degli sfitti diviso tra u.i. destinate alla locazione e u.i. destinate alla vendita.

È stato, inoltre, previsto un budget di 30 mila € destinato ad interventi non programmabili singolarmente.

### **2.2.2.I Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service (conto 5207020225)**

Nel 2023 (con fine intervento nel 2024) è stato previsto un Accordo quadro di circa 115 mila € a supporto dell’attività affidata al Global service manutentivo.

### **3. AREA VENDITE E LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI**

#### **3.1 Gestione alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente**

Nel corso del 2023 proseguiranno le attività finalizzate all'assegnazione, tramite avviso pubblico permanente, ed alla relativa stipulazione dei contratti di locazione per gli alloggi disponibili e per tutti quelli che saranno manutentati, soprattutto tramite apposito Accordo Quadro, nel corso dell'anno.

I contratti in scadenza, dopo l'accertamento della permanenza dei requisiti, saranno rinnovati dopo la verifica di congruità del canone di locazione.

#### **3.2 Gestione alloggi di patrimonio "diverso da E.R.P."**

L'acquisizione da parte di ARTE di patrimonio di soggetti privati ha comportato, negli ultimi anni, l'avvio di procedure di gestione dei contratti in essere per le u.i. locate di tipo privatistico con riferimento alle leggi nazionali per le locazioni ed, in particolare, alla legge 431/98 che disciplina le locazioni degli immobili ad uso abitativo.

Nel 2023 si proseguirà a rinnovare con gli aventi diritto i contratti di locazione che giungeranno a scadenza, ai sensi della L.431/98 (4 anni rinnovabili per ulteriori 4).

#### **3.3 Gestione immobili ad uso non abitativo**

Nel corso del 2023 proseguiranno le attività finalizzate alla locazione degli immobili ad uso non abitativo già disponibili nonché di tutti quelli che si renderanno disponibili durante l'anno, tramite procedura a trattativa diretta disciplinata dal "Regolamento per la disciplina delle acquisizioni, delle alienazioni, delle permutazioni e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia residenziale Sociale (ERS) di proprietà dell'Azienda Regionale territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova" approvato con Decreto A.U. 31703 del 24/05/2019. Al fine di incrementare tale attività, l'Azienda, come accade ormai da alcuni anni, pubblicherà su appositi canali di informazione la disponibilità di tali immobili.

#### **3.4 Morosità del patrimonio diverso dall' E.R.P.**

Anche per quanto riguarda la morosità derivante da edilizia non residenziale pubblica si ipotizza permanga qualche difficoltà di incasso derivante dalla situazione contingente che influenza negativamente gli equilibri aziendali e di mantenimento di standard minimi di risorse da destinare alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Verrà intensificata l'attività di recupero delle morosità emerse e già in corso di persecuzione da parte degli operatori. Al riguardo, le procedure aziendali prevedono una contestazione del debito anticipata con immediato trasferimento degli atti all'Area Professionale Legale per il recupero coatto della morosità, anche attraverso l'individuazione dei beni aggredibili di proprietà del debitore.

### 3.5 Vendite.

Per il 2023 si prevede la predisposizione e l'avvio, dopo l'approvazione regionale, di un ulteriore Piano triennale di vendita di alloggi di ERP ai sensi della legge regionale 29 Giugno 2004 n. 10 che prevedrà l'alienazione di un numero massimo di circa 600 u.i., individuate tra quelle che presentano le caratteristiche indicate dalla normativa. L'ipotesi è quella di riuscire a vendere nell'intero triennio 200 alloggi circa, per un introito complessivo di circa € 14 milioni di euro, e, considerando che il Piano verrà avviato a metà esercizio, nel 2023 si prevede di introitare una somma quantificabile in 4,5 milioni di €.

Nel corso del 2023, inoltre, è prevista la vendita di n. 6 alloggi aventi caratteristiche "di pregio" in attuazione del Piano di vendita approvato da A.R.T.E. con decreto A.U. n. 387 del 30 settembre 2022 e dalla Regione Liguria con DGR n. 1065 del 28/10/2022: l'introito atteso ammonta a circa 2,1 milioni di euro, con una previsione di plusvalenze pari a circa 1,6 milioni di euro.

Per quanto attiene alle alienazioni di immobili di "libero mercato" ed, in particolare degli immobili "merce" (destinati alla vendita), nell'esercizio in esame si prevede di vendere 8 boxes e un alloggio del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi al prezzo complessivo di 443 mila euro (con un ricavo netto di 88 mila euro circa) e 4 boxes dell'autorimessa di Via Sertoli con un introito di 80 mila euro (ed un ricavo netto di 33 mila circa).

Con riferimento, invece, agli immobili patrimonio di "libero mercato", si prevede la vendita di aree per complessivi 602 mila euro circa (con plusvalenze di pari importo) e la vendita di cinque unità immobiliari fra quelle acquisite dalla ASL 3 Genovese al prezzo di 639 mila euro circa (con plusvalenze per circa 221 mila euro e minusvalenze per circa 33 mila euro). È inoltre prevista la vendita di un immobile fra quelli recuperati in Piazza Pinelli al prezzo di 30 mila euro con una minusvalenza di circa 78 mila euro.

### 3.6 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/2010

Per quanto attiene le vendite del patrimonio L.R. n. 22/10 si rimanda al paragrafo 3.6 "Operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10" della presente Relazione.

#### **4. AREA PROFESSIONALE LEGALE**

La consulenza giuridica ed il disbrigo del contenzioso dell'ARTE è affidato ad una struttura interna dell'Azienda composta da due professionisti coadiuvati da una segretaria che cura la formazione delle pratiche, nonché l'attività di protocollazione.

L'assetto dell'Avvocatura dell'ARTE è del tutto simile alle Avvocature degli enti nazionali parastatali (Inps, Inail, ecc...) e, per certi aspetti, anche all'Avvocatura dello Stato pur con le debite differenziazioni.

Negli ultimi anni, l'attività esercitata dall'Area Professionale Legale ha subito un incremento dovuto, in particolar modo, alla trattazione del recupero della morosità riferita agli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

In particolare, sempre con riferimento al patrimonio E.R.P., l'attività dell'Area si concretizza con l'invio di messe in mora e l'eventuale successiva richiesta, all'autorità giudiziaria competente, di emissione di decreti ingiuntivi relativamente sia agli utenti E.R.P. sia per quelli già decaduti dall'assegnazione, ma non ancora eseguiti, oltre che per gli ex assegnatari E.R.P. morosi che, in base alla verifiche reddituali effettuate, risultino titolari di pensioni o percipienti redditi da lavoro dipendente.

L'Area fornisce, inoltre, attività di consulenza giuridica per l'Amministratore Unico e per le varie Strutture dell'Azienda, provvedendo altresì alla gestione di tutte le questioni precontenziose e del contenzioso avanti le varie giurisdizioni.

L'Area, inoltre, tratta direttamente le varie questioni giuridiche ricorrendo a consulenze esterne solo nei casi di vertenze che richiedano particolari nozioni estremamente specialistiche ed incumbenti particolari come, ad esempio, quelle riguardanti il diritto agrario. All'esterno vengono altresì affidate anche le eventuali vertenze che riguardano il diritto del lavoro per ovvi motivi di opportunità.

La gestione da parte dell'Azienda del patrimonio di E.R.P., compreso quello concesso in gestione dal Comune di Genova, comporterà, presumibilmente, anche per il prossimo anno come nel precedente, l'insorgere di vario contenzioso dato che la situazione di particolare obsolescenza del patrimonio di proprietà e gestione dell'Azienda presenta problematiche di varia natura tali per cui è probabile che l'Ente potrà venire coinvolto in vertenze derivanti da problemi manutentivi ed eventuali vizi di costruzione.

L'Area Legale si impegnerà oltre a promuovere tutte le iniziative utili o necessarie per il recupero dei crediti dell'Azienda, per il recupero della morosità nel pagamento dei canoni di locazione e dei conseguenti oneri di amministrazione ed il recupero di tutte quelle unità immobiliari che risultano occupate sine titolo o abusivamente quest'ultime mediante la predisposizione ed il successivo deposito di denunce penali all'autorità competente.

L'attività di recupero della morosità di ERP si svolge anche mediante il conferimento a Professionisti esterni all'Azienda, attraverso l'attivazione di affidamento di specifici incarichi. Al personale interno all'Area viene affidato il compito di controllo e gestione dei rapporti con i suddetti Professionisti incaricati.

## **5. AREA SISTEMI GESTIONALI E INFORMATICI**

Nel corso dell'esercizio 2023 l'Area Sistemi Gestionali e Informatici all'interno dei suoi ambiti di attività riguardanti i sistemi gestionali e i sistemi informatici svolgerà importanti servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al "core business" della stessa.

Prima di indicare le linee essenziali del programma di attività per l'esercizio 2023, sembra opportuno ricordare gli aspetti salienti concernenti l'esercizio 2022.

Il protrarsi dell'emergenza sanitaria ha fortemente condizionato anche nel corso del primo semestre 2022 la gestione del sistema integrato; l'Area Sistemi Gestionali e Informatici ha provveduto a recepire tutte le indicazioni previste dai vari DPCM emanati nel periodo, supportando l'Azienda ad adeguare la propria operatività nel pieno rispetto delle misure di prevenzione richieste, con conseguenti adeguamenti del protocollo aziendale di regolamentazione, richiedendo al personale dell'Area un ulteriore coinvolgimento per la corretta applicazione degli aspetti cogenti previsti.

Per quanto riguarda gli aspetti strettamente legati alla gestione del Sistema Integrato Qualità e Salute e Sicurezza sul Lavoro, l'Area Sistemi Gestionali e Informatici effettua tutte le attività connesse alle visite dell'ente certificatore RINA S.p.a., che nel corso del 2023, saranno svolte in funzione del mantenimento della certificazione di conformità secondo gli standard previsti dalle norme internazionali UNI EN ISO 9001:2015 e UNI ISO 45001:2018.

In particolare, le attività più rilevanti riguardano la conduzione di un ciclo completo di audit interni sia in materia di qualità che di salute e sicurezza sul lavoro, con attività di follow-up per la definizione dei piani di azione conseguenti ai rilievi riscontrati; contestualmente occorre predisporre tutta la documentazione obbligatoria per le verifiche dell'ente certificatore.

Procede all'estrapolazione e contestualizzazione dati gestionali statistici aziendali al 31/12 dell'anno precedente con monitoraggio degli indicatori, da allegare al documento di riesame.

L'Area Sistemi Gestionali e Informatici effettua estrapolazioni da inviare all'Osservatorio Federcasa.

Monitora e verifica l'andamento delle attività intraprese per il raggiungimento degli obiettivi definiti dall'Amministrazione, con particolare attenzione al rispetto dei risultati e delle tempistiche previste e conseguente relazione all'A.U.

Per quanto riguarda gli aspetti strettamente legati all'infrastruttura tecnologica nel corso dell'esercizio 2022 si sono iniziati a svolgere test preliminari per il futuro aggiornamento a Windows 11 e la relativa compatibilità con i software attualmente in uso presso A.R.T.E. Genova su un numero limitato di personal computer.

In generale l'Area Sistemi Gestionali ed Informatici ha proseguito nelle attività di supporto, informazione ed assistenza alle Strutture, nella manutenzione dell'infrastruttura tecnologica e dei software gestionali, nell'aggiornamento dei servizi intranet e internet, nella verifica dei dati inseriti dagli uffici, nella estrazione di informazioni e creazione di prospetti estemporanei, nell'invio agli inquilini delle fatture mensili (documento cartaceo, fatturazione elettronica e SEPA bancario), nell'invio dei solleciti per gli utenti morosi ERP/non ERP/ex utenti. Sono state mantenute ed aggiornate funzionalità applicative sviluppate internamente quali ad esempio la gestione della morosità, l'analisi degli immobili sia liberi che non e la creazione dei flussi per i contratti pubblici da trasmettere all'ANAC. Sono inoltre state realizzate diverse nuove procedure informatiche per lo snellimento dei flussi di lavoro sulle indicazioni delle diverse strutture.

E' stato realizzato un sito per la pubblicazione degli aggiornamenti relativi al progetto Restart Begato con contributi video forniti da Primocanale circa lo stato di avanzamento dei lavori e un timelapse della demolizione della "Diga".

Durante il 2022 si è provveduto ad aggiornare e rivedere il flusso relativo alla procedura Civilea per l'approvazione dei decreti e provvedimenti dell'ente come da richieste pervenute dalle strutture.

Con Postel sono in corso i test per la stampa di flussi PDF (servizio SeiPDF) garantendo ad A.R.T.E. un risparmio economico e maggior flessibilità nella produzione di documenti da inviare all'utenza.

Con Postel è in corso di attivazione la conservazione sostitutiva riguardante le categorie documentali di contratti/atti amministrativi e registro di protocollo.

Nel corso del 2023 verranno rinnovate la convenzione CONSIP con TIM relativa al contratto di telefonia mobile (TM8) e quella relativa alla connettività fissa (TF5) attualmente aggiudicata a Fastweb.

## 5.1 SOFTWARE GESTIONALE

Il software gestionale attualmente in uso, Gelim8 e Gepat8, nonché quelli relativi alla contabilità, forniti dall'azienda Tecnosys Italia S.R.L. dovevano essere sostituiti da altri software selezionati nell'ambito del progetto regionale 'Easy Home'. Nel corso dell'avanzamento del progetto, che si è concluso il 28/09/2021, sono state però riscontrate numerose ed onerose criticità sia operative che economiche collegate all'adozione, e successiva conduzione, delle nuove procedure.

Lo scorso marzo è stata trasmessa alla Direzione del Settore Programmi Urbani Complessi ed Edilizia di Regione Liguria una proposta di collaborazione per l'integrazione dei dati necessari al cruscotto informatico condiviso in modo da consentire alle parti interessate di poter accedere ai dati con i risultati attesi e auspicati nel progetto 'Easy Home' senza dover necessariamente utilizzare i gestionali proposti nell'ambito dello stesso, che risultano inadatti alla realtà operativa aziendale.

Ciononostante, i software gestionali attualmente utilizzati risalgono all'anno 2002 e sono evidentemente strutturati su tecnologie ormai obsolete. La necessità di passare alla nuova versione web, messa a disposizione dal fornitore, è sempre più stringente. E' stato richiesto al fornitore del gestionale un'offerta economica per il passaggio alla nuova versione web dei gestionali attualmente in uso. L'offerta è in fase di valutazione da parte dell'amministrazione.

Sono in corso e proseguiranno le fasi propedeutiche al passaggio dati alla nuova procedura.

A fine 2022 sono state analizzate le posizioni debitorie/creditorie dell'Azienda verso gli ex assegnatari e gli assegnatari attuali e sono state eseguite diverse elaborazioni di ripartizione abbuoni, volte a limitare le posizioni di morosità e a 'pulire' gli archivi da dati anomali.

Sono state eseguite delle estrapolazioni sui saldi di morosità degli ex utenti, suddivisi per anno di chiusura contratto, necessarie alla determinazione dell'importo da utilizzare per la cancellazione tramite l'utilizzo del fondo ERP accantonato a bilancio.

Nel 2023 proseguiranno le operazioni di ottimizzazione degli archivi ed, in particolare, verranno analizzate le modalità di creazione dei saldi di morosità da trasportare, attraverso la creazione di maxi bollette annuali di emesso/ incassato, oltre che alle modalità di trattamento delle posizioni contrattualmente chiuse.

## 5.2 ATTIVITA' DI COLLABORAZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA

**FASCICOLO DEL CITTADINO:** nel corso dell'anno 2022 si è provveduto a creare all'interno del portale istituzionale del Comune di Genova Fascicolo del Cittadino una sezione ioAbita in cui vengono forniti dati relativi ai contratti in essere con A.R.T.E. Genova. L'integrazione dei propri sistemi con il portale del Fascicolo del Cittadino permette all'inquilinato di accedere a diversi servizi online snellendo così il lavoro degli uffici e fornendo ai cittadini un nuovo canale di accesso da cui possono visualizzare le informazioni inerenti gli alloggi (bollette, dati catastali, nucleo familiare, situazione morosità, etc) in maniera sicura grazie all'autenticazione SPID.

**SISTEMA IO:** sempre in collaborazione con il Comune di Genova, è stato attivato un nuovo canale di notifica tramite il sistema IO (<https://io.italia.it/>) attraverso il quale inviare notifiche, anche personalizzate, riguardanti alloggi, canoni ed ISEE che consentono di raggiungere in maniera rapida ed efficace l'inquilinato.

Il sistema IO è stato utilizzato per l'invio dei solleciti di presentazione della dichiarazione ISEE, per il sollecito della sottoscrizione del rinnovo del contratto di locazione e per la proposta di adesione alla domiciliazione bancaria.

**PROGETTO PATRIMONIO ZERO:** a settembre, inoltre, è stato sottoscritto con il Comune un Accordo Attuativo di collaborazione nel "Progetto Patrimonio Anno Zero (REAMPY0)"; attraverso il quale viene definito un accordo per l'interscambio dei dati appartenenti ai reciproci database.

In particolare il Comune si è impegnato a mettere a disposizione di A.R.T.E. tutti i dati e le informazioni di toponomastica e catasto, i dati relativi ai certificati di agibilità, ai condoni edilizi e quelli relativi alle pratiche edilizie presentate per unità immobiliare gestite per il tramite dei servizi informativi delle Direzioni interessate relative ai beni di proprietà ed utilizzo pubblico, oltre a consentire ad A.R.T.E. di accedere ai servizi di anagrafe tramite interoperabilità API WSO2, per le finalità strettamente connesse ai controlli per la gestione dei beni immobili di proprietà ed utilizzo pubblico. A.R.T.E., da parte sua, si è impegnata a mettere a disposizione del Comune, l'archivio diretto del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di propria competenza e gestione;

I dati e le informazioni raccolte dai rispettivi archivi cartacei e/o informatici come sopra descritti verranno condivisi attraverso una rete informatica comune.

A novembre sono stati acquisiti, tramite interoperabilità API, i dati relativi alla toponomastica comunale per tutti gli alloggi di proprietà A.R.T.E. e dopo aver associato puntualmente i beni, sono stati previsti ed inseriti i dati toponomastici nel database aziendale Gepat8 (tabelle GPFABB e GPUNI1).

Attraverso la valorizzazione dei dati toponomastici si procederà nel corso del 2023, sempre tramite interoperabilità API, ad acquisire il database anagrafico comunale che consentirà di aggiornare esattamente i nostri archivi gestionali.

## 5.3 PROCEDURE SVILUPPATE/IN FASE DI SVILUPPO

Nel corso del 2022 si è iniziato a migrare l'infrastruttura sui cui poggiano gli applicativi interni di A.R.T.E. su una nuova piattaforma (Docker) che permette una maggior semplicità di gestione migliorando l'affidabilità e fruibilità dei servizi offerti. L'opera di migrazione avverrà per tutto il 2023 senza causare interruzioni all'operatività dell'azienda.

Sono state sviluppate diverse procedure per l'analisi dei dati relativi ad alloggi, sfitti, canoni ed inquinato utilizzando le più moderne tecnologie per permettere la fruizione di tale reportistica non solo da computer, ma anche da dispositivi mobili quali tablet e smartphones:

- ✓ **MODULI INQUILINI:** è stata realizzata una procedura ad uso degli Uffici Decentrati per la creazione e compilazione in forma automatica, attingendo alla base dati del gestionale di A.R.T.E. Genova, dei moduli atti ad espletare le pratiche richieste dagli inquilini.
- ✓ **CHIAVI SFITTI:** è stata predisposta e popolata una scheda 'Chiavi Sfitte' sull'attuale database Gepat8 che consente l'accentramento delle informazioni sulle chiavi degli alloggi in maniera condivisa a tutta l'Azienda.
- ✓ **ANALISI SFITTI:** è stato predisposto un portale sul sito intranet per la visualizzazione in forma grafica di statistiche relative agli alloggi sfitti suddivisi in base a diverse caratteristiche personalizzabili in maniera autonoma dagli uffici, che verrà definito e consegnato nel corso del 2023.
- ✓ **PATRIMONIO VINCOLATO:** nel corso del 2023 verrà predisposta e popolata una nuova scheda sul database patrimoniale Gepat8 che consentirà la gestione delle informazioni sui beni patrimoniali soggetti a vincolo di interesse culturale in maniera condivisa a tutta l'Azienda.