

BILANCIO PREVENTIVO ECONOMICO ESERCIZIO 2024

(allegato n.2)

Relazione Illustrativa

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

e-mail info@arte.ge.it

sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109

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

Member of CISQ Federation



Sommario

PREMESSA	3
1. ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA	5
1.1 Conto economico previsionale 2024	5
1.2 Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti	6
1.2.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda	6
1.2.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11.	8
1.3 Fondo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (DGR n. 1652/11)	8
1.4 Aspetti fiscali e tributari	9
1.4.1 IMU	9
1.4.2 IRAP – IRES	9
1.5 Operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10.	9
1.6 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia ai sensi della L.R. n. 10/04 (aspetti contabili)	10
2. ATTIVITA' GESTIONALE	12
2.1 Assegnazioni, contratti e voltture E.R.P.	12
2.2 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia	12
2.3 Segreteria delle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.)	13
2.4 Morosità del patrimonio di E.R.P.	13
2.5 Attività relativa ad ispezioni e accertamenti	13
2.6 Canoni e rilevazione redditi del patrimonio di E.R.P.	13
2.7 Mobilità dell'utenza del patrimonio di E.R.P.	14
2.8 Sfittanza degli alloggi di E.R.P.	14
2.9 Assegnazione alloggi destinati a "genitori separati"	14
2.10 Condomini, autogestioni e gestione servizi a rimborso	14
3. ATTIVITÀ DI GESTIONE DEGLI AFFARI GENERALI E DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI ..	16
4. ATTIVITA' TECNICA	17
4.1 Interventi del Piano degli investimenti	17
4.1.1 Interventi di ripristino di alloggi di ERP	17
4.1.2 Interventi di manutenzione edile	18
4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica	19
4.1.4 Interventi di nuova costruzione/recupero	21
4.1.5 Interventi su immobili di proprietà dell'Azienda con ricorso ai "bonus edilizi"	21
4.1.6. Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell'ambito del contratto di gestione degli immobili.	22
4.2 Interventi del Conto economico	23
4.2.1 Interventi in conto terzi	23
4.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova	23
4.2.1.B Attività per conto di Regione Liguria	24
4.2.1.C Interventi su immobili di proprietà del Comune di Cogoleto	24

4.2.1.D Interventi su immobili di proprietà del Comune di Rapallo.....	24
4.2.1.E Interventi su immobili di proprietà di privati.....	24
4.2.1.F Incarichi professionali a carico dei concessionari.....	25
4.2.1.G Interventi su immobili di proprietà di terzi con ricorso ai “bonus edilizi”.....	25
4.2.1.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
4.2.2 Interventi per conto proprio.....	25
4.2.2.A Manutenzione patrimonio di terzi (conto 5207020210).....	25
4.2.2.B Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211).....	25
4.2.2.C Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212).....	26
4.2.2.D Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215).....	26
4.2.2.E Spese manutenzione alloggi ERP “extra quota c” (conto 5207020220).....	26
4.2.2.F Spese manutenzione alloggi ERP in condominio “extra quota c” (conto 5207020225).....	26
4.2.2.G Spese manutenzione alloggi locazione permanente “extra quota c” (conto 5207020230).....	26
4.2.2.H Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato “extra quota c” (conto 5207020235).....	26
4.2.2.I Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service (conto 52070202025).....	26
5. ATTIVITA' RIGUARDANTE LE LOCAZIONI ABITATIVE-COMMERCIALI E DI VENDITA.....	27
5.1 Gestione alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente.....	27
5.2 Gestione alloggi di patrimonio “diverso da E.R.P.”.....	27
5.3 Gestione immobili ad uso non abitativo.....	27
5.4 Morosità del patrimonio diverso dall’E.R.P.	27
5.5 Vendite.....	27
5.6 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/2010.....	28
6. ATTIVITA' PROFESSIONALE LEGALE.....	29
7. ATTIVITA' RELATIVA AI SISTEMI GESTIONALI E INFORMATICI.....	31
7.1 Sistemi gestionali.....	31
7.2 Sistemi informatici.....	31
7.3 Attività in collaborazione con il Comune di Genova.....	33
7.4 Procedure sviluppate/in fase di sviluppo.....	33

PREMESSA

Nel 2024 l'Azienda, dopo aver portato a conclusione l'importante iniziativa di riqualificazione urbana rappresentata dal recupero di Villa Zanelli a Savona e l'ambizioso programma di efficientamento energetico del patrimonio di ERP, sfruttando il bonus fiscale del 110% (il cosiddetto "Superbonus"), sarà impegnata in iniziative altrettanto impegnative quali la terza fase del progetto "Restart Begato" ed il Programma "Sicuro Verde e sociale".

Per quanto riguarda 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 2024 si occuperà della 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), perseguendo - in questo modo - il duplice obiettivo di migliorare la vivibilità del quartiere ed aumentare gli alloggi disponibili per l'assegnazione; 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.

Per quanto riguarda, invece, 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 di quasi 12 milioni di euro.

Non è trascurabile, inoltre, lo sforzo che l'Azienda sta approfondendo nel ripristino di alloggi allo scopo di arginare il problema dell'aumento delle cosiddette "sfittanze": infatti, tra gli interventi già avviati e quelli che conta di avviare nel triennio 2024-2026, ARTE Genova dovrebbe riuscire a riattare circa 515 unità abitative da destinare all'assegnazione, tra quelle di sua proprietà e quelle di proprietà del Comune di Genova, rispondendo così alla pressante richiesta proveniente dagli aspiranti assegnatari e all'esigenza di aumentare il gettito proveniente dalle locazioni.

Venendo, poi, alla gestione dell'Azienda nel suo complesso, la *vision aziendale* continuerà ad essere improntata alla ricerca di una maggiore concretezza, concentrando le risorse umane e strumentali su quelle attività che costituiscono il *core business* dell'Azienda e, quindi, oltre al ripristino di alloggi sfitti, anche all'attività manutentiva con l'intento di risolvere le problematiche più pressanti, soprattutto di tipo impiantistico. Su questo fronte, l'Azienda - sulla scia dell'esperienza fatta col Partenariato Pubblico Privato nel campo della "gestione calore" - sta valutando di utilizzare questo strumento anche per il "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 ad ARTE 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, nel 2024 l'Azienda porterà a compimento la riorganizzazione approvata con decreto dell'Amministratore Unico n. 16/2023 che prevede la suddivisione delle attività aziendali in n. 4 Strutture (Struttura Affari Generali, Struttura Patrimonio e Servizi Manutentivi, Struttura Tecnica e Struttura Gestione), individuando per ognuna di esse una figura dirigenziale dedicata: nello specifico, la Struttura Affari Generali è stata affidata all'unico dirigente già in servizio mentre le due Strutture tecniche sono state affidate a due dirigenti di nuova nomina, scelti tra i quadri dell'Azienda.

Sul piano delle procedure interne, ARTE si prefigge di mantenere la certificazione ISO 9001 e quella ISO 45001 relativa al "Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro".

Per quanto riguarda la gestione delle risorse umane, non verrà trascurata la valorizzazione delle professionalità interne attraverso l'attuazione di specifici piani di formazione che negli ultimi esercizi hanno dato risultati più che soddisfacenti, tanto da permettere ad ARTE di selezionare due nuovi dirigenti tra il personale interno, come detto pocanzi.

Infine, per quanto attiene all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010, nel 2024 si prevede di realizzare un introito da vendite di 708 mila euro (con minusvalenze pari a circa 216 mila euro); nonostante la consistente riduzione del debito attuata nel corso degli esercizi, l'andamento dell'Euribor comporterà la corresponsione di una quota interessi di oltre 5,329 milioni di euro che risulta sostenibile solo alla luce delle seguenti circostanze positive: innanzitutto, il rifinanziamento del "fondo decennale" che la Regione ha disposto con la L. 20/2023 e, in secondo luogo, la rinegoziazione delle condizioni di ammortamento del prestito, ottenuta dall'Azienda nello scorso mese di dicembre, che ha significativamente contenuto la quota capitale da versare annualmente alla Banca finanziatrice.

F.to L'Amministratore Unico

1. ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA

Di seguito si illustrano le previsioni sull'andamento economico atteso nell'anno 2024 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, 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 2024-2026, redatti ai sensi del D.lgs. n. 118/2011, da presentare unitamente al Preventivo.

1.1 Conto economico previsionale 2024

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

Le proiezioni del Conto economico 2024 evidenziano un reddito operativo di circa 6,016 milioni di euro, con un incremento di circa 1,394 milioni di euro rispetto a quello atteso a Preventivo 2023: tale dinamica è il frutto di un incremento del valore della produzione di circa 530 mila euro che, pertanto, si dovrebbe assestare sull'importo di circa 31,072 milioni di euro, e di un decremento dei costi della produzione che, previsti in diminuzione di circa 864 mila euro, si dovrebbero assestare sull'importo di circa 25,055 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi, l'incremento atteso è correlabile all'andamento dei compensi sull'attività tecnica eseguita per conto terzi che si attestano sull'importo di circa 590 mila euro circa, con un incremento di circa 256 mila euro del dato previsionale 2023, e, soprattutto, al consistente aumento registrato dalle plusvalenze derivanti dalle vendite di libero mercato che si attestano sull'importo di 2,338 milioni di euro circa, con un incremento di circa 1,514 milioni di euro rispetto al Preventivo 2023. Peraltro, a tali incrementi è previsto si oppongano, oltre all'aumento delle minusvalenze derivanti dagli immobili merce (+ 179 mila euro circa), anche le seguenti variazioni in diminuzione: quella attesa per i ricavi della gestione immobiliare che, registrando un decremento di circa 445 mila euro, si attestano sull'importo di 18,212 milioni di euro circa; la variazione attesa per i compensi derivanti dall'attività tecnica per conto proprio, che si attestano sull'importo di 1,224 milioni di euro, con un decremento di 92 mila euro circa; quella attesa per le plusvalenze relative alla vendita di immobili di ERP che, diminuendo di 463 mila euro circa, si attestano sulla cifra di 3,839 milioni di euro circa; infine, la variazione attesa per gli "altri ricavi e proventi diversi" che, diminuendo di circa 60 mila, si attestano sull'importo di circa 5,010 milioni di euro.

Sul fronte dei costi della produzione, previsti in circa 25,055 milioni di euro, è atteso un decremento pari a 864 mila euro circa del dato previsionale 2023 che è imputabile a quasi tutte le categorie ed in particolare: ai servizi della gestione immobiliare, previsti in circa 10,780 milioni di euro, con una variazione in diminuzione di 241 mila euro circa; ai servizi dell'attività tecnica, previsti in 223 mila euro, con una variazione in diminuzione di 90 mila euro circa; agli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP, previsti in 4,275 milioni di euro circa, con una diminuzione di circa 534 mila euro dovuta, almeno in gran parte, al decremento atteso per le plusvalenze di ERP; infine, agli altri oneri diversi di gestione, previsti in 1,597 milioni di euro circa, con una variazione in diminuzione di 227 mila euro circa rispetto al Preventivo 2023.

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2024 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 5,720 milioni di euro che peggiora di oltre 1,830 milioni di euro il risultato previsionale 2023: tale dinamica è ascrivibile all'aumento degli oneri da corrispondere per i mutui L.R. n. 22/10 dovuta al fatto che il tasso annuo di interesse "finito" è atteso nel valore del 7,20% (Euribor pari al 3,70% e spread pari al 3,50%).

In questo modo - supponendo che il peso dell'imposizione fiscale risulti pari a 247 mila euro, con una diminuzione di 447 mila euro rispetto al dato atteso per il 2023 dovuta alle detrazioni fiscali conseguenti alla realizzazione di interventi di efficientamento energetico/sismico - l'utile d'esercizio è previsto in circa 48 mila euro, con un aumento di soli 11 mila euro circa di quello atteso nel Preventivo 2023.

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:

Tra i mutui relativi alla categoria in esame rimangono attivi solo quelli contratti per l'operazione immobiliare di Via Berlioz a Begato in quanto il prestito contratto con Intesa S. Paolo per l'acquisto di n. 3 locali commerciali in Via Paglia è stato completamente ammortizzato il 31/12/2014.

Per quanto riguarda l'operazione di Begato, nell'esercizio 2014 l'Azienda ha acquistato dal CONSORZIO ARTI EDILI SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA SRL n. 34 alloggi siti in Via H. Berlioz 5: al fine di finanziare l'acquisto ARTE si è accollata il mutuo acceso dal Consorzio con Monte dei Paschi di Siena S.p.A. il cui ammontare originario era 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 condizioni di stipula, 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 2024 risulterà pari ad euro 697.602,30.

Inoltre, sempre per l'acquisto dell'immobile di Via H. Berlioz 5-7, è stato acceso con CARISPEZIA, direttamente da ARTE, 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 2024 avrà un debito residuo di euro 701.000,78.

C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: l'ultimo mutuo ad essere ammortizzato tra quelli appartenenti a questa categoria è stato quello relativo alla ristrutturazione di Via delle Fabbriche 23, completamente restituito a fine 2023.

D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE.

In tale categoria rientrava 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 31/12/2024 pari ad euro 90.379,86.
- 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 31/12/2024 rispettivamente pari ad euro 705.145,16 e a euro 200.000,00.
- 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 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 aveva sottoscritto con Banca Carige spa n. 3 finanziamenti ipotecari che, a seguito della rinegoziazione conclusa nel mese di dicembre 2020, scontavano 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% (ridotto di 1,25 punti percentuali nel 2022);
 - 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%.

A dicembre 2023 il debito residuo ammontava a complessivi 74.033.974,83 euro ed era scomponibile come di seguito indicato:

1. mutuo di posizione n. 417 5247699: euro 51.475.762,99;
2. mutuo di posizione n. 417 5268429: euro 17.907.343,05;
3. mutuo di posizione n. 417 024004848: euro 4.650.868,79 (considerando anche la quota capitale versata a gennaio 2024 ma di competenza del 2023).

In quel periodo Bper Banca spa, che è subentrata a Carige, ha accordato ad ARTE, con riferimento ai mutui sub 1 e sub 2, le seguenti condizioni migliorative:

- il rinvio del versamento della quota capitale del 2023, che è stata “spalmata” sulle rate degli anni successivi;
- l’allungamento della durata dell’ammortamento dal 2036 al 2048.

Gli interessi di competenza dell’esercizio 2024, pari a circa 5,329 milioni di euro, sono stati calcolati, considerando un tasso annuo “finito” del 7,20% (Euribor pari al 3,95% e spread pari al 3,25%) da applicare pressoché per l’intero esercizio al debito residuo di inizio d’anno (circa 74,033 milioni di euro): si è infatti ipotizzato, per ragioni di prudenza, che le vendite previste nell’esercizio vengano effettuate per la quasi totalità a fine esercizio e che, quindi, non influiscano sull’entità degli interessi. Il debito residuo a fine 2024 dovrebbe ammontare a 72,539 milioni di euro circa.

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 risulterà a fine 2024 di circa 74,933 milioni di euro, dei quali circa 2,394 milioni di euro riferibili ai mutui “ordinari” e circa 72,539 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 5,419 milioni di euro circa, dei quali circa 89 mila euro riferibili ai mutui “ordinari” e circa 5,329 milioni di euro a quelli dell’operazione della L.R. n. 22/2010. Le quote capitali ammontano, invece, a circa 2,346 milioni di euro, dei quali circa 851 mila euro riferibili ai mutui “ordinari” e circa 1,494 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 11,395 milioni di euro circa, cui va aggiunto l’accantonamento dell’esercizio in esame che ammonterà a circa 436 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 2024 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 8,331 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

L'importo previsto in circa 626 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 62 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 136 mila euro, in linea con quanto effettivamente corrisposto nel 2023.

IRES

L'esborso ai fini IRES è stato previsto ammontare a 111 mila euro, che 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 51,270 milioni di euro e minusvalenze complessive per circa 14,892 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 Consuntivo);
- anno 2023: euro 5.005.263,88 milioni con plusvalenze di circa 21 mila euro (dato di pre- Consuntivo);
- anno 2024: euro 708.000,00 mila con minusvalenze di circa 216 mila euro;
- anno 2025: euro 4.281.805,72 con minusvalenze di circa 813 mila euro;
- anno 2026: euro 3.800.000,00 con minusvalenze di circa 322 mila euro;
- anni successivi al 2026: euro 8.339.235,11 con minusvalenze di circa 4,655 milioni di euro.

In particolare, gli introiti del 2020 si riferiscono alla vendita dell'ex "Padiglione Barellai" 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 Massafarro ad Alassio e dell'ex Colonia Olivetti a Sarzana. Gli introiti 2023 si riferiscono, principalmente, alla vendita di una parte dei padiglioni dell'ex ospedale psichiatrico di Quarto.

E' opportuno evidenziare che – quand'anche l'Azienda riuscisse a realizzare tutte le vendite previste dal 2024 in avanti (pari a circa 17,129 milioni di euro) da aggiungere a quelle già realizzate nel periodo precedente (pari a circa 34,141 milioni di euro circa) ed arrivasse, quindi, ad introitare tutti i 51,270 milioni di euro previsti complessivamente - per coprire l'intero indebitamento che supporta l'operazione dovrebbe attingere da altre fonti finanziarie il considerevole importo di circa 59,729 milioni di euro, dei quali 2,695 milioni di euro circa già restituiti con il versamento delle quote capitali del 2022 e del 2023.

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 ¹, 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 ad ARTE il proprio patrimonio di edilizia pubblica.

Di seguito si riepilogano i risultati attesi nell'esercizio 2024 per ciascuno di essi:

Progr	Comune	Saldi di gestione 2024	IVA "in split payment"	Crediti (+) / debiti (-) nei confronti di ARTE
1	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI GENOVA	-2.897.393,59	1.024.341,64	-1.873.051,95
2	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI COGOLETO	11.244,00	1.157,58	12.401,58
3	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI ROSSIGLIONE	1.533,09	294,44	1.827,53
4	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI RAPALLO	-48.757,00	16.505,96	-32.251,04
5	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI CAMOGLI	-5.709,00	1.089,36	-4.619,64
6	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI SESTRI LEVANTE	-2.159,00	1.734,87	-424,13

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

¹ 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.

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.

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
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



2. ATTIVITA' GESTIONALE

2.1 Assegnazioni, contratti e volture E.R.P.

Nel corso dell'anno 2024 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 gli 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" degli 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 2024 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.

2.2 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, le n. 30 Convenzioni che hanno per oggetto l'affidamento ad ARTE dell'attività di emanazione del bando di concorso e/o della formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi E.R.P./E.R.S. contemplano, nello specifico, le seguenti attività:

- l'emanazione dei Bandi di concorso;
- l'esame delle domande di partecipazione ai bandi di concorso;
- la formazione delle graduatorie;

- l'assistenza ai Comuni per l'assegnazione degli alloggi E.R.P./E.R.S. disponibili.

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

L'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale svolgerà per il 2024 i compiti di segreteria della Commissione che consistono nell'effettuazione delle convocazioni, nella redazione dei verbali delle sedute, nell'esame preventivo delle istanze presentate da parte dei Comuni ed, infine, nella tenuta dei rapporti con le stesse civiche amministrazioni.

2.4 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 2024 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 2024 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 distribuzione del contributo regionale per la morosità incolpevole dell'utenza ERP, se rifinanziato dalla Regione Liguria, secondo i criteri stabiliti dall'apposita Commissione.

2.5 Attività relativa ad ispezioni e accertamenti

Nel corso del 2024, 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.

2.6 Canoni e rilevazione redditi del patrimonio di E.R.P.

Anche per l'anno 2024 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 2024 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 2024 verranno istruite ed esaminate tutte le pratiche inerenti gli ampliamenti del nucleo familiare.

2.7 Mobilità dell'utenza del patrimonio di E.R.P.

Nel corso del 2024 proseguirà la mobilità dei nuclei familiari che si trovano nelle condizioni di ottenere un cambio straordinario, nonché la procedura prevista dei cambi ordinari

2.8 Sfittanza degli alloggi di E.R.P.

Anche per il 2024 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.

2.9 Assegnazione alloggi destinati a “genitori separati”.

Nel 2024, 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.

2.10 Condomini, autogestioni e gestione servizi a rimborso

Vanno richiamate al riguardo le disposizioni di legge (L.R. n.10/2004) che prevedono l'addebito in bolletta delle quote per servizi di competenza degli assegnatari di alloggi in condominio a fronte dell'anticipo di tali quote da parte dell'Azienda agli amministratori, oltre al pagamento di quelle di competenza di ARTE in qualità di proprietaria o di delegata della proprietà, come nel caso degli alloggi comunali gestiti dall'Azienda. L'applicazione delle norme qui richiamate, pur avendo garantito nel corso degli anni una maggior tutela dell'utenza nel rapporto con gli amministratori, ha di fatto comportato l'anticipazione di considerevoli somme, incidendo negativamente sull'andamento dei flussi di cassa aziendali.

La stretta collaborazione che si è andata consolidando con gli Amministratori e con le Associazioni degli stessi, ha consentito ad ARTE di intensificare la verifica circa la qualità del servizio prestato e di intervenire là dove questo servizio si è rivelato carente, svolgendo in tal modo un'efficace azione di tutela sia nei confronti dell'utenza che della proprietà.

Nel corso del 2018 si è approvato, con decreto n. 31092 del 7 maggio, il sistema di accreditamento degli amministratori condominiali. Si è altresì provveduto ad effettuare la pubblicazione del suddetto sistema nel sito aziendale ed a darne comunicazione alle principali associazioni di categoria.

Con riferimento alla manutenzione straordinaria da realizzare nel patrimonio di Civica proprietà in condominio, nel corso del 2024, stante l'indisponibilità di risorse provenienti dai canoni di locazione, la stessa verrà finanziata con somme attinte dal bilancio comunale: a tal proposito si è provveduto a comunicare alla Civica Amministrazione l'elenco degli interventi straordinari da effettuare affinché provvedesse a stanziare nel proprio Preventivo le risorse necessarie.

Appare opportuno sottolineare che anche sugli immobili "in condominio", sia quelli di proprietà di ARTE che quelli di Civica proprietà, sono stati effettuati lavori straordinari avvalendosi negli sgravi fiscali del cosiddetto "Superbonus al 110%".

Per quanto riguarda la procedura, di recupero delle quote servizi non versate dagli assegnatari in regime di autogestione, si mantiene la procedura in essere, derivante dall'applicazione l'art.8 del "Regolamento per le Autogestioni", a suo tempo approvato.

Per quel che riguarda le quote di servizi non versate dagli assegnatari insolventi nei confronti dell'amministratore condominiale, non esistendo alcuna normativa che disciplini le modalità di recupero delle somme che ARTE deve anticipare a termini di codice civile, l'Azienda si è data la seguente regola: qualora sussistano già situazioni di morosità o altre anomalie contrattuali, l'addebito avviene in unica soluzione, qualora, invece, non vi siano anomalie di alcun genere l'addebito avviene in forma rateale sulla base della fascia reddituale dell'assegnatario. Nel primo caso, un'eventuale rateizzazione "in deroga" può essere comunque concessa dall'Ufficio Morosità aziendale sulla base di considerazioni attinenti il particolare stato di disagio dell'assegnatario.

L'attività svolta dall'Azienda nei fabbricati direttamente amministrati si riferisce complessivamente a circa 9000 unità immobiliari per un totale di circa 700 rendiconti. Per tali fabbricati l'Ufficio Rendicontazione Condomini e Autogestioni provvederà nel corso del 2024 a rendicontare per ogni singolo esercizio le spese a rimborso di competenza dell'utenza.

Questa attività, legata al permanere dei fabbricati in totale proprietà ed in gestione, non può che riconfermarsi e potrà essere modificata in presenza di attuazione di nuovi piani di vendita con conseguente costituzione di condomini nonché nell'acquisizione di nuovo patrimonio recuperato o in gestione.

Da evidenziare come l'Ufficio dovrà provvedere alla contabilizzazione dei consumi di riscaldamento sostenuti negli alloggi in regime di autogestione a seguito del contratto di partenariato Pubblico/Privato con SIRAM per la gestione delle relative Centrali Termiche.

3. ATTIVITÀ DI GESTIONE DEGLI AFFARI GENERALI E DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

Con Decreto n. 260 del 31.07.2023 è stata approvata con decorrenza dal 1° agosto 2023 il nuovo organigramma aziendale cosiddetto “Temporaneo”, contenente le modifiche apportate all’organigramma “Definitivo” approvato con decreto dell’Amministratore Unico n. 16 del 13/1/2023. A seguito della nuova configurazione della pianta organica l’Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane risulta inserito all’interno della Struttura Affari Generali – Coordinamento Attività Tecnico Patrimoniali affidata all’ing. Giovanni Paolo Spanu.

Per quanto concerne le risorse umane che prestano la propria attività nell’Azienda, si rileva che, al 1° Gennaio 2024, risultano in servizio 110 dipendenti di cui n. 3 dirigenti e n. 106 dipendenti con contratto a tempo indeterminato (di cui 1 in aspettativa non retribuita), oltre alla posizione in aspettativa senza assegni ai sensi dell’art. 7 comma 7 della legge regionale 9/1998 del dott. Paolo Gallo che attualmente ricopre la carica di Amministratore Unico.

Per la quantificazione della previsione di spesa relativa al personale per l’esercizio 2024, sono state 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 è stata prevista l’ulteriore onere derivante dal rinnovo del CCNL Federcasa 2022 – 2024, attualmente in fase di contrattazione, e sono stati previsti gli 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 gestione 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.

4. ATTIVITA' 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”.

4.1 Interventi del Piano degli investimenti

4.1.1 Interventi di ripristino di alloggi di ERP

Per quanto riguarda il ripristino di alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda, nel 2024 è stato previsto di contabilizzare i costi finali dei seguenti interventi affidati, per lo più, in anni precedenti al 2023:

- il programma manutentivo di cui alla D.G.R. n. 67 del 7/02/2022 per il ripristino di n. 42 alloggi, a valere sia su risorse di edilizia sovvenzionata delocalizzate che su proventi da vendite ai sensi della L.R. n.10/2004;
- il Programma di recupero di cui al DM n. 97/2015 e alla L. 80 del 23/5/2014 a valere su fondi residui rilocalizzati per n. 11 alloggi suddivisi in n. 2 lotti come da Decreto Dirigenziale Regione Liguria n. n. 6113 del 12/10/2021;
- l'Accordo quadro per n. 6 alloggi sfitti 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;
- il programma manutentivo 2023 per il ripristino di n. 40 alloggi, a valere su risorse di edilizia sovvenzionata stanziata con la DGR n. 485 del 26/5/2022;
- gli interventi effettuati nell'ambito di n. 4 “Concessioni in uso” di alloggi 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. Si tratta di “Concessioni in uso” in via transitoria formalizzate nel 2022 che consentiranno il recupero di complessivi n. 6 alloggi;
- l'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;
- gli 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 riguardanti n. 13 alloggi destinati all'ERS in “locazione permanente”: l'intervento, rinominato “intervento B”, riguarda gli alloggi in Via del Molo 3/7, Via Santa Croce 16/2, Vico Angeli 1 intt. 2,5,6,10 e Vico della Neve 7/7 e l'intervento, rinominato “intervento C”, riguarda gli alloggi di Vico Lepre 11 intt. 4,5A,5B e di Vico Damiata 3, intt. 4, 5 e 6;
- l'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 inizialmente con finanziamento a carico dell'Azienda (autofinanziamento): tale Accordo quadro è stato integrato a fine 2022 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; inoltre, con Decreto AU n. 342 del 26/9/2023 è stata rettificata la fonte di

cofinanziamento ARTE (relativamente alla sola quota di A.Q. per lavori in locazione permanente) da “autofinanziamento” a “proventi da vendite alloggi di pregio” con conseguente rendicontazione sul Piano degli investimenti.

Per quanto riguarda gli interventi appaltati nello scorso esercizio 2023 sono previsti i costi relativi:

- all'intervento di ripristino di n. 45 alloggi (quota 2023) del Programma triennale 2023÷2025 per complessivi n. 165 alloggi sfitti di Erp a valere sul Fondo Strategico Regionale 2023-2024-2025 e cofinanziamento da vendite ai sensi della L.R. 10/04;
- ai n. 5 Accordi Quadro per il ripristino di complessivi n. 40 alloggi in locazione permanente attingendo un importo pari ad € 389.485,00 dallo stanziamento della D.G.R. n. 1060 del 28/10/2022 di complessivi € 480.985,00 e con cofinanziamento da proventi da vendite alloggi di pregio ed autofinanziamento.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova realizzazione, nel 2024 si darà avvio:

- al Programma per il recupero di n. 18 alloggi di proprietà di ARTE a valere sul Fondo Sviluppo Coesione FSC 2021-2027 che si articolerà tra il 2024 ed il 2025;
- al Progetto “sperimentale” di assegnazione di n. 30 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) di proprietà ARTE e/o Comune di Genova con autorecupero da parte degli assegnatari; Arte provvederà ad affidare le verifiche impiantistiche e i lavori di adeguamento normativo (energia elettrica e gas) propedeutici all'assegnazione degli alloggi individuati, con finanziamento a valere sui proventi da vendite del patrimonio storico ARTE.

Inoltre nel 2024 è prevista la “regolarizzazione contabile” degli interventi effettuati nell'ambito delle prime “Concessioni in uso” di alloggi di proprietà ARTE ad altrettante imprese, formalizzate nel biennio 2021-2022, con la previsione di compensare l'indennità spettante all'Azienda con 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.

4.1.2 Interventi di manutenzione edile

Nel 2024 è prevista la conclusione 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 hanno riguardato sia il patrimonio di ERP, con finanziamento da proventi delle vendite L.R. 10/2004, che il patrimonio “non ERP”, con costi a carico del conto economico.

Sempre nel 2024 l'attività di manutenzione edile contempla la fine dei lavori dei due 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 denominati: “Intervento B: recupero edifici Zona Maddalena ed aree limitrofe” e “Intervento C: recupero facciate di Vico Lepre civ. 11 e di Vico Damiata civ. 3”.

Nel 2024, con prosecuzione nel 2025, l'attività di manutenzione edile contempla inoltre:

- l'intervento previsto dal 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 cittadino denominato “Intervento A: recupero edifici Via Ravecca ed aree limitrofe”, che affianca quelli di nuova

costruzione/recupero e quelli effettuati per conto del Comune di Genova previsti tra l'attività "in conto terzi";

- gli interventi di progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori di miglioramento sismico e riqualificazione energetica del programma "Sicuro Verde e Sociale: Riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica", finanziati dal DL 6.5.2021 n. 59, convertito con Legge 1/7/2021 n. 101, che ha istituito il "Fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza". Gli interventi in questione, suddivisi in n. 2 lotti, riguardano:
 - > lotto 1: Piazza di Vittorio civici 13, 16, 19, 22, 26, 29, 31 a Genova, interamente di proprietà ARTE. Tale lotto risulta, a sua volta, suddiviso in n. 2 stralci: lo stralcio 1, interamente finanziato dagli stanziamenti del "Piano nazionale per gli investimenti complementari (PNC)", e lo stralcio 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. La consegna dei lavori dello stralcio 2 è stata subordinata all'avvenuta allocazione delle risorse del suddetto fondo art. 26 DL 50/2022.
 - > lotto 2: Via Costa Mezzana civico 1 a Santa Margherita Ligure (proprietà ARTE), Via Lagaccio civico 19 a Genova (proprietà mista ARTE e privati), Via Sbarbaro civico 6A a Santa Margherita Ligure (proprietà mista ARTE e privati), Via Pian Mercato civico 28 a Cicagna (proprietà mista ARTE e privati). Tale lotto 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. Per la quota di lavori di competenza dei privati è stato previsto l'accollo della spesa da parte di ARTE (si veda infra il punto 4.2.2.A "Manutenzione patrimonio di terzi" conto 5207020210);
- il nuovo intervento relativo ai lavori di rifacimento del tetto dell'edificio di Via Molfino 82-83 a Camogli a valere sul finanziamento da vendite L.R. 10/2004;
- un nuovo Accordo quadro per manutenzione edile ERP a valere sul finanziamento da vendite alloggi di pregio 2024.

Nel 2024 sono previsti i seguenti ulteriori interventi, destinati a concludersi nello stesso esercizio:

- i lavori di impermeabilizzazione della copertura dell'edificio di E.R.P. sito in Genova, Via delle Genziane civ. 131, di proprietà ARTE con la tecnologia delle resine poliureiche, con finanziamento da proventi delle vendite L.R. 10/04 per un importo di euro 21.125,00;
- i lavori di recupero dei locali al piano terra dell'edificio sito in Via Sertoli civv. 11A e 11B, per finalità socio educative, con finanziamento a carico del Fondo strategico regionale 2023-2024 (euro 500 mila) e da vendite L.R. 10/2004 (euro 27mila).

Nel triennio 2024÷2026 l'attività di manutenzione edile contempla l'intervento di miglioramento sismico e riqualificazione energetica dell'edificio di proprietà ARTE sito in Via delle Tofane 92-94-96-98 a Genova a valere sul Fondo Sviluppo Coesione FSC 2021-2027, per un investimento di 4 milioni di euro.

Per l'esercizio 2024 è stato previsto un budget di euro 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.

4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica

L'attività di manutenzione impiantistica su proprietà dell'Azienda, dal punto di vista dei sostenimenti dei costi, prevede nel 2024 la conclusione:

- dell'Accordo quadro per sostituzione calderine relativo alla stagione termica 2018/2019, appaltato con Decreto AU n. 31338 del 16/10/2018, e di quello relativo alla stagione termica 2021/2022, appaltato con

- Decreto AU n. 10 del 20/1/2022;
- della quota parte relativa all'ERP dell'Accordo quadro annuale 2019 per interventi urgenti e non programmabili a fognature, appaltato con Decreto AU n. 31661 del 3/5/2019;
- dei lavori di realizzazione della stazione di pompaggio (con gruppo antincendio dedicato) in Via San Felice 14-16, appaltati con Decreto AU n. 22 del 27/1/2021;
- dei lavori di realizzazione di una nuova fognatura a servizio dei civ. 143/143I/143O/143P di Via Aurelia a Sestri Levante, appaltati con Decreto AU n. 32223 del 3/6/2020;
- dell'Accordo quadro 2021-2022 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.

Sono slittati al 2024 i seguenti interventi appaltati nel 2022:

- gli interventi di manutenzione alle linee di adduzione idrica, a quelle del riscaldamento e agli impianti esterni di illuminazione (per un totale QTE di 235 mila euro) a valere sul finanziamento complessivo di 1 milione di euro 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"), appaltati con Decreto AU n. 413 del 24/10/2022;
- l'Accordo quadro annuale con un unico operatore relativo all'esecuzione di 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 E.R.P. di proprietà ARTE, appaltato con Decreto AU n. 413 del 24/10/2022.

Inoltre saranno sostenuti nel 2024 i costi relativi ai seguenti interventi appaltati nel 2023:

- il 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 affidati con Decreto AU n. 126 del 8/5/2023;
- il rifacimento della scala di emergenza e della passerella di accesso all'intercapedine della Scuola "Montale" in Via Fea civ. 83, finanziati con proventi delle vendite della L.R. 10/04, affidati con Decreto AU n. 185 del 15/6/2023.

Con riferimento ad altri interventi di nuova realizzazione, con finanziamento a carico dei proventi derivanti da vendite L.R. 10/2004, nel 2024 sono previsti:

- i lavori alla fognatura a servizio dell'edificio di Via Milite Ignoto civ. 74 a Ronco Scrivia, per un investimento di circa 64 mila euro;
- i lavori di messa a norma antincendio in edifici ERP con un investimento nel triennio 2024-2026 di complessivi 750 mila euro;
- i lavori di sostituzione calderine non funzionanti in alloggi di proprietà dell'Azienda, con un investimento di circa 163 mila euro;
- un budget di 187 mila euro circa per interventi impiantistici in genere.

Inoltre, per quanto riguarda 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, nel 2024 sono stati previsti due budget, rispettivamente, di 59 mila euro circa e di 18 mila euro circa.

Peraltro, nell'ambito della concessione affidata all'ATI Iren Smart Solutions S.p.A./Engie Servizi S.p.A si rileva che:

- a) con Decreto AU n. 483 del 14/12/2022 è stata approvata la variazione contrattuale relativa 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.R. 10/2004, per uno stanziamento di circa 150 mila euro dei quali la parte finale da sostenersi nel 2024;
- b) con Decreto AU n. 235 del 20/7/2023 è stata approvata la variazione contrattuale relativa ai lavori di riqualificazione energetica della centrale termica di E.R.P. a servizio degli edifici di Via Scarpanto civv.14 B-C-D-E-F-G e di Via Ungaretti civv.44-46 a Genova, di proprietà ARTE, finanziati con proventi da vendite L.R. 10/2004, per uno stanziamento di circa 96 mila euro, i cui costi sono previsti interamente nel 2024.

4.1.4 Interventi di nuova costruzione/recupero

Nel triennio 2024-2026 verranno sostenuti i costi relativi ai 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, che affiancano quelli di manutenzione edile e quelli effettuati per conto del Comune di Genova previsti tra l'attività "in conto terzi":

- la realizzazione di due spazi ad uso espositivo nei locali in Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12 (PINQuA "Centro Storico" – intervento D);
- la realizzazione di n. 3 edifici, di cui uno di ERS (costituito da 20 alloggi complessivi) e due di ERP (costituiti da 40 alloggi) nel quartiere comunale di Begato, che è stata considerata, ai fini contabili, come "attività in conto proprio" in quanto l'Azienda opera in diritto di superficie.

4.1.5 Interventi su immobili di proprietà dell'Azienda con ricorso ai "bonus edilizi".

Per quanto riguarda gli interventi effettuati col Superbonus al 110%, affidati con la procedura di Partenariato Pubblico Privato (artt. 180 e segg. del D. Lgs. 50/2016), che sono stati conclusi a fine 2023, l'esercizio 2024 vedrà esclusivamente la contabilizzazione degli storni di alcuni importi che, allo stato, risultano fatturati in eccesso.

I nuovi interventi previsti nel 2024 sono invece i seguenti:

- la sostituzione dei serramenti esterni e degli oscuranti della sede aziendale di Via Bernardo Castello civ. 3, approvati con Decreto AU n. 127 del 8/5/2023, con accesso all'agevolazione statale prevista dalla Legge 296/2006, comma 345, articolo 1 del D.M. 16/02/2016 e s.m.i. (Ecobonus 50%) ed integrazione con fondi di autofinanziamento;
- l'Accordo quadro biennale approvato con Decreto AU n. 452 del 13/12/2023 relativo ad interventi urgenti e non programmabili per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici di ERP di proprietà di ARTE Genova, avvalendosi del "Bonus abbattimento barriere architettoniche al 75%" (integrazione a carico di proventi da Vendite art. 26 L.R. 10/2004);
- l'Accordo quadro con unico operatore approvato con Decreto AU n. 456 del 20/12/2023 relativo all'esecuzione di lavori urgenti e non programmabili di miglioramento sismico e/o riqualificazione energetica su immobili di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà di ARTE Genova mediante l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'art. 1, commi 344-347, L. 296/2006 (Ecobonus), ed all'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, del D.L. 63/2013 (Sismabonus) e della L. n. 234/2021 (Bonus Barriere) (integrazione a carico di proventi da Vendite art. 26 L.R. 10/2004);

- i lavori ad impianti ascensori avvalendosi del “Bonus abbattimento barriere architettoniche al 75%” (integrazione a carico di proventi da Vendite art. 26 L.R. 10/2004).

4.1.6. Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell’ambito del contratto di gestione degli immobili.

Per quanto riguarda gli interventi avviati negli esercizi precedenti, nel 2024 si prevede di:

- sostenere i costi finali dell’Accordo quadro per lavori edili, le cui procedure d’appalto erano già state avviate nel corso del 2019 ma che è slittato agli esercizi successivi;
- sostenere i costi finali dell’Accordo quadro per i lavori urgenti di riqualificazione degli impianti;
- sostenere i costi residuali dell’intervento di riqualificazione ascensori finanziato nel 2021 dalla D.D. n. 235;
- sostenere i costi residuali dell’annualità 2021 dell’Accordo quadro triennale 2021÷2023 per gli alloggi sfitti;
- sostenere i costi residuali relativi all’annualità 2023 dell’Accordo quadro triennale 2021÷2023 per gli alloggi sfitti.

I nuovi interventi previsti per il 2024, alcuni dei quali già finanziati negli esercizi precedenti, sono invece i seguenti:

- l’intervento di riqualificazione impianti ascensori di circa 119 mila euro, finanziato con la D.D. n. 460 del 30/11/2022;
- l’ulteriore intervento di riqualificazione impianti ascensori, sempre di 119 mila euro circa, finanziato con la D.D. n. 339 del 21/8/2023;
- i lavori di sostituzione serramenti di circa 173 mila euro, finanziati con la D.D. n. 339 del 21/8/2023;
- un ulteriore intervento di sostituzione serramenti, sempre di circa 173 mila euro, ancora da finanziare;
- i lavori di sostituzione calderine, anch’essi con un budget di circa 173 mila euro, finanziati con la D.D. n. 339 del 21/8/2023.

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.

Pertanto, alla voce dei ricavi per servizi tecnici a terzi nel corso del biennio 2024-2025 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, nel 2024 è prevista la maturazione del saldo compensi per l’attività relativa all’efficientamento energetico di edifici di civica proprietà con ricorso ai benefici fiscali di cui al D.L. 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. Dal momento che gli interventi effettivamente realizzati hanno riguardato esclusivamente l’Ambito 4 e l’Ambito 5, a fronte di un ammontare complessivo di circa 2,204 milioni di euro previsto dall’apposito Addendum alla Convenzione di prot. n. NP/1811283 dell’8/8/2018, approvato con Decreto AU n. 399 del 29/10/2021, l’importo effettivamente maturato ammonta a circa 714 mila euro, dei quali 462 mila euro circa di competenza del 2023 e 252 mila euro circa di competenza del 2024.

4.2 Interventi del Conto economico

4.2.1 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).

4.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova

Gli interventi maggiormente significativi, i cui costi ricadranno nel 2024 ed in quelli successivi, riguardano:

- il Programma Ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare” (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021), per la parte localizzata nel Centro Storico di Genova. Come già descritto precedentemente nella parte riferita all’investimento su patrimonio dell’Azienda, il programma “PINQuA Centro Storico” si articola su proprietà ARTE e su proprietà del Comune di Genova. L’unico lotto comunale, ridenominato intervento “E”, prevede un investimento di 2,103 milioni di euro e riguarda il recupero degli edifici ERP in Salita del Prione civv. 20-22-24-26-28-30, Via del Colle civv. 48-50-52-54, Vico Dragone civ. 7, Via Prè civv. 29-35-47, Vico Salvaghi civ. 20 e Vico Indoratori civv. 13-15;
- il Programma Ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare” (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021), per la parte localizzata nel quartiere di Begato, suddiviso in stralcio 1 e stralcio 2. L’investimento di 2,925 milioni di euro, prevede 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 (è opportuno rilevare che, trattandosi di interventi assimilabili ad “opere di urbanizzazione” dell’attività in conto proprio, è allo studio un cambio di impostazione contabile);
- i lavori di recupero e riqualificazione energetica della porzione di edificio di Via Cechov civ. 11 non interessata dalla demolizione della “Diga”, suddivisi in stralcio 1 e stralcio 2, nell’ambito del Programma di Rigenerazione Urbana denominato “RESTART BEGATO” che prevede un investimento di 5,628 milioni di euro;
- i lavori 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)”: accanto ai lavori sugli immobili di proprietà ARTE già descritti, sono previsti altresì gli interventi realizzati per conto del Comune di Genova sugli immobili di Via Brocchi civv. 13, 16, 18 e Via Sbarbaro civv. 7, 9, 11 a Genova che costituiscono il lotto 3 della commessa, per un investimento di 6,154 milioni di euro;
- i lavori di riqualificazione delle reti fognarie, idriche e di riscaldamento del comprensorio di Via Novella – Via De Sanctis a Genova Prà (1^a e 2^a lotto), per un investimento stimato in 3,450 milioni di euro;
- i lavori di riqualificazione del caseggiato di proprietà del Comune di Genova, in gestione ad ARTE, sito in Genova, Via Lugo civ.12, per un investimento stimato di 1,850 milioni di euro;
- i lavori di rifacimento balconi Via Novella, per un investimento stimato di 1,850 milioni di euro;
- l’Accordo quadro per interventi urgenti, non programmabili, di impermeabilizzazione coperture, terrazzi e risanamento poggiali di proprietà comunale siti in Via Pavese e Via Vittorini a Prà, per un investimento stimato di 1,197 milioni di euro;

- l'Accordo quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di interventi urgenti di riqualificazione del civico 1 di Via Cechov e di recupero alloggi di Via Cechov 1-8-10-12-14 e di Via Maritano 67 per un investimento di 1.178 milioni di euro;
- la prosecuzione degli interventi in Via Cechov civv. 1-8-10-12-14, per un investimento stimato di complessivi 2 milioni di euro nel biennio 2024-2025;
- l'Accordo quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di interventi urgenti, non programmabili, di riqualificazione degli spazi inutilizzati sotto gli edifici denominati "barre alte e basse" siti in Via Vittorini e Via Pavese in Genova (Lotto 2) per un investimento di circa 300 mila euro;
- i lavori di riqualificazione delle canne fumarie di Via Lugo civ. 10 per un investimento di 133 mila euro;
- i lavori di efficientamento energetico tramite sostituzione delle tubazioni di riscaldamento passanti sottotraccia e nell'intercapedine di Via Calamandrei civv. dal 73 al 95, per un investimento di circa 94 mila euro, nell'ambito del Programma Horizon 2020 – Enershift e della Concessione n. 166 del 27/1/2020 all'ATI Iren Smart Solutions S.p.A./Engie Servizi S.p.A. del servizio di gestione ed efficientamento energetico delle CT di proprietà ed in gestione ad ARTE;
- i lavori di messa a norma e manutenzione, ai fini della prevenzione incendi, dell'autorimessa di Via Pedrini 30A, sita nei fondi dell'edificio contraddistinto con i civici 28-30, di proprietà, in parte, del Comune di Genova ed, in parte, privata, per un investimento di circa 76 mila euro;
- i lavori di ripristino del muro del civ. 88 di Via Val Trebbia, posto al confine tra il terreno di pertinenza dell'alloggio al piano terra, per un investimento di oltre 41 mila euro;
- il 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);
- l'intervento di messa a norma degli edifici alla normativa antincendio, per il quale è stato previsto un budget di 250 mila euro;
- gli interventi non programmabili singolarmente, per i quali è stato previsto un budget di 183 mila euro.

4.2.1.B Attività per conto di Regione Liguria

Non sono previsti costi per tale attività.

4.2.1.C Interventi su immobili di proprietà del Comune di Cogoleto

Sono previsti nel 2024 i lavori di manutenzione straordinaria a n. 3 alloggi di proprietà del Comune di Cogoleto siti in Cogoleto, per un investimento di 48 mila euro.

4.2.1.D Interventi su immobili di proprietà del Comune di Rapallo

Non sono previsti costi per tale attività.

4.2.1.E Interventi su immobili di proprietà di privati

Trattasi della parte di interventi realizzati su porzioni di immobili di proprietà privata per i quali le spese vengono anticipate dall'Azienda per poi essere recuperate dai proprietari privati mediante fatturazione.

Nel 2024 verranno sostenuti i costi relativi ai seguenti interventi:

- i lavori di efficientamento energetico tramite sostituzione delle tubazioni di riscaldamento passanti sottotraccia e nell'intercapedine di Via Calamandrei civv. dal 73 al 95, effettuati nell'ambito della Concessione all'ATI Iren Smart Solutions S.p.A./Engie Servizi S.p.A. del servizio di gestione ed efficientamento energetico delle CT, che per la parte "privata" ammontano a circa 13 mila euro;

- i lavori di messa a norma e manutenzione, ai fini della prevenzione incendi, dell'autorimessa di Via Pedrini 30A, sita nei fondi dell'edificio contraddistinto con i civici 28-30, che per la parte "privata" ammontano a circa 2 mila euro;
- i lavori di ripristino del muro in comproprietà con il condominio di Via Domenico Chiodo civ. 12, che per la parte condominiale ammontano ad oltre 30 mila euro;
- l'intervento di manutenzione straordinaria alla copertura dell'edificio di Via San Pietro civ. 6 int. 3 a Zoagli, per la parte di competenza del privato proprietario pari a circa 13 mila euro.

4.2.1.F Incarichi professionali a carico dei concessionari

Nel 2024, 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 saldo del costo dell'incarico esterno, contrattualmente a carico dell'appaltatore, relativo al collaudo tecnico-amministrativo e tecnico-funzionale.

4.2.1.G Interventi su immobili di proprietà di terzi con ricorso ai "bonus edilizi".

Non sono previsti costi per tale attività.

4.2.1.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%).

Non sono previsti costi per tale attività.

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 2024, la corrispondenza con i dati inseriti nel Bilancio preventivo 2024.

4.2.2 Interventi per conto proprio

4.2.2.A Manutenzione patrimonio di terzi (conto 5207020210)

Nel 2024 sono previste le quote di competenza dei privati dei lavori di miglioramento sismico e riqualificazione energetica effettuati nel Comune di Genova ed in quelli limitrofi che beneficiano, per la parte di proprietà di ARTE, del finanziamento del Programma "Sicuro Verde e Sociale: Riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica" di cui al DL 6.5.2021 n. 59, come già riferito a proposito degli interventi previsti sul piano degli investimenti.

Per la parte "privata", nel 2024 tali lavori usufruiranno del Superbonus con aliquota ridotta al 70% (dal 90% del 2023): la quota non coperta dal bonus fiscale, pari al 30%, è prevista nel conto in esame in quanto risulta "in acollo" ad ARTE, secondo gli accordi presi con i privati proprietari.

4.2.2.B Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)

Nel 2024 termineranno i 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 l'ERP attingono dal finanziamento dei proventi delle vendite L.R. 10/04, come riportato nella relazione afferente il piano degli investimenti.

Nel 2025 è stato ipotizzato un ulteriore Accordo quadro che traguarderà il 2026.

Nel conto in esame è stato previsto per il 2024 un budget di 50 mila euro destinato ad interventi manutentivi non ancora individuati singolarmente.

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

Nel conto in esame è stato previsto per il 2024 un budget di 99 mila euro destinato ad interventi di messa in sicurezza non ancora individuati singolarmente.

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

Nel conto in esame è previsto l'Accordo quadro per la sostituzione di calderine non funzionanti in alloggi ARTE facenti parte del patrimonio "non di ERP", riferito alla stagione termica 2024-2025, per un ammontare di euro 20.900,00.

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

Nel conto in esame è stato previsto un budget per il 2024 di 104.500,00 euro destinato ad interventi non ancora individuati singolarmente, compresa l'eventuale attività di smaltimento amianto, in previsione di una nuova Convenzione con AMIU Bonifiche spa, essendo la stessa scaduta il 31/12/2023.

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

Nessun intervento previsto nel conto in esame.

4.2.2.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 conto in esame è stato inoltre previsto un budget per il 2024 di 55 mila euro destinato ad interventi non ancora individuati singolarmente, compresa l'eventuale attività di smaltimento amianto in previsione di una nuova Convenzione con AMIU Bonifiche spa, essendo la stessa scaduta il 31/12/2023.

4.2.2.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 2024, prosegue l'Accordo quadro approvato con Decreto AU n. 172 del 22/4/2022 e variato con il Decreto AU n. 492 del 22/12/2022 per il ripristino degli sfiti diviso tra u.i. destinate alla locazione e u.i. destinate alla vendita.

È stato, inoltre, previsto per il 2024 un budget di 30 mila euro destinato ad interventi non programmabili singolarmente, compresa l'eventuale attività di smaltimento amianto in previsione di una nuova Convenzione con AMIU Bonifiche spa, essendo la stessa scaduta il 31/12/2023.

4.2.2.I Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service (conto 52070202025)

Nel 2024 (con fine intervento nel 2025) è stato previsto un Accordo quadro di circa 115 mila e a supporto dell'attività affidata al Global service manutentivo.

5. ATTIVITA' RIGUARDANTE LE LOCAZIONI ABITATIVE-COMMERCIALI E DI VENDITA

5.1 Gestione alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente

Nel corso del 2024 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 mantenuti, 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.

5.2 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.

I relativi contratti di locazione stipulati precedentemente da privati, a scadenza, sono stati disdetti e non più rinnovati. Per il 2024, come già per il 2023, ove necessario si proseguirà a stipulare con gli aventi diritto un nuovo contratto di locazione ai sensi della L.431/98 (4 anni rinnovabili per ulteriori 4).

5.3 Gestione immobili ad uso non abitativo

Nel corso del 2024 proseguiranno le attività finalizzate all'assegnazione degli immobili ad uso non abitativo disponibili nonché di tutti quelli che si renderanno disponibili, tramite procedura a trattativa diretta disciplinata dal Regolamento approvato con Decreto A.U. 31703 del 24/05/2019. Proseguirà altresì l'attività di pubblicizzazione di tali immobili con l'intento di incrementare le locazioni.

5.4 Morosità del patrimonio diverso dall'E.R.P.

Anche per quanto riguarda la morosità derivante dal patrimonio non appartenente alla cosiddetta "edilizia sociale" si ipotizza permanga qualche difficoltà di incasso derivante dall'attuale congiuntura economica non particolarmente positiva.

Verrà incentivata l'attività di recupero da parte degli operatori che prevede l'effettuazione di frequenti controlli sulle situazioni di morosità che si registrano nelle unità immobiliari locate. Al riguardo, le nuove procedure aziendali prevedono una tempestiva contestazione del debito e l'immediato trasferimento degli atti all'Area Professionale Legale per il recupero coatto della morosità, anche mediante l'individuazione di beni aggredibili.

5.5 Vendite.

Con D.G.R. n. 105 del 7/02/2024 è stato approvato un nuovo Piano di vendita di alloggi di ERP ai sensi della legge regionale 29 Giugno 2004 n. 10 di durata triennale che riguarda potenzialmente circa 600 alloggi, a fronte dei quali la quota massima vendibile ammonta a 200 unità. Nel anno 2024 l'introito atteso è di € 5

milioni con plusvalenze di circa 2,508 milioni di €.

Nel corso del 2024, inoltre, è prevista la vendita di n. 4 alloggi aventi caratteristiche “di pregio”: l’introito atteso ammonta a circa 1 milione di euro, con una previsione di plusvalenze pari a 790 mila 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 un appartamento ed il relativo box del complesso dell’ex Manifattura Tabacchi al prezzo di 189 mila euro circa (con un ricavo netto di 37 mila euro circa) e 3 boxes dell’autorimessa di Via Sertoli con un introito di 67 mila euro circa (ed un ricavo netto di 32 mila euro circa).

Con riferimento, invece, agli immobili patrimonio appartenenti al “libero mercato”, si prevede la vendita di aree per circa 2,035 milioni di euro (con plusvalenze di pari importo), delle quali circa 1,361 milioni di euro riguardano la superficie agibile di proprietà dell’Azienda accantonata nel “Registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni e dai trasferimenti dei diritti edificatori”; è prevista, inoltre, la vendita di due unità immobiliari fra quelle acquisite dalla ASL 3 Genovese con plusvalenze per 302 mila euro circa.

5.6 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/2010

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

6. ATTIVITA' 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, di notifica atti e di predisposizione mandati di pagamento e, dal mese di agosto 2023, da una impiegata a part-time al 55,56% che svolge attività di verifiche anagrafiche e la predisposizione di messe in mora e protocollazione delle stesse e gestione attività connesse.

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.

7. ATTIVITA' RELATIVA AI SISTEMI GESTIONALI E INFORMATICI

Nel corso dell'esercizio 2024 l'Ufficio 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.

7.1 Sistemi gestionali

Per quanto riguarda gli aspetti strettamente legati alla gestione del Sistema Integrato Qualità e Salute e Sicurezza sul Lavoro, l'Ufficio Sistemi Gestionali e Informatici effettua tutte le attività connesse alle visite dell'ente certificatore RINA S.p.a., che nel corso del 2024 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.

L'Ufficio procede inoltre all'estrapolazione e contestualizzazione dati gestionali statistici aziendali al 31/12 dell'anno precedente con monitoraggio degli indicatori, da allegare al documento di riesame nonché alle 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.

Nel corso del 2024 l'Ufficio proseguirà la collaborazione con le diverse Strutture/Uffici aziendali per la definizione o revisione delle procedure del Sistema Gestione Integrato Qualità e Salute e Sicurezza sul Lavoro e/o della modulistica ad esse allegata, con particolare riferimento alle attività di gestione degli appalti e tecniche disciplinate dal Nuovo Codice degli Appalti, D.Lgs. 36/2023.

Nell'ambito dei servizi di prevenzione e protezione soggetti alle disposizioni di cui ai DM 1, 2 e 3 del Settembre 2021 (Prevenzione incendi nei luoghi di lavoro) in sostituzione al DM 10/03/1998, l'Ufficio sarà particolarmente impegnato nell'attività di supporto all'Azienda nella valutazione per l'adeguamento ai nuovi requisiti ed all'aggiornamento documentale (Documento di Valutazione dei Rischi e Piani di Emergenza).

7.2 Sistemi informatici

In generale l'Ufficio 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, nell'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 la trasparenza. Sono inoltre state realizzate diverse nuove procedure informatiche per lo snellimento dei flussi di lavoro sulle indicazioni delle diverse Strutture.

E' stato completato il 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 2023 si è continuato 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 è stato attivato il servizio 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.

Sempre con Postel è stata attivata la procedura di conservazione sostitutiva riguardante le categorie documentali di contratti/atti amministrativi e registro di protocollo e si è provveduto a realizzare un backend per rendere autonomi gli uffici nel caricamento dei dati da mandare in conservazione sostitutiva e nella successiva ricerca degli stessi che verrà completato nel 2024 seguendo le indicazioni degli Uffici.

Nel corso dell'esercizio 2023 si è provveduto a sostituire il sistema di antivirus ed antispam di ARTE Genova migrando verso un sistema di EDR fornito da Liguria Digitale per garantire una migliore protezione da virus ed accessi non autorizzati all'infrastruttura di rete.

Nel corso del 2024 verrà aggiornata tutta l'infrastruttura virtuale alla versione 8.0 di Proxmox VE ed alla versione 3.0 del sistema di backup (Proxmox Backup Server).

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

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 criticità sia operative che economiche collegate all'adozione, e successiva conduzione, delle nuove procedure.

A seguito degli accordi intercorsi tra l'Azienda e Regione Liguria, Settore Programmi Urbani Complessi ed Edilizia, che hanno portato ad una sostanziale modifica del progetto iniziale, si è in attesa di una proposta economica da parte di Liguria Digitale che consenta di integrare i 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.

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. Per scelta dell'Amministrazione, il passaggio alla nuova versione web con l'attuale fornitore sarà, tuttavia, valutato successivamente all'integrazione dei dati all'interno della procedura inerente il progetto Easy Home.

7.3 Attività in collaborazione con il Comune di Genova

FASCICOLO DEL CITTADINO – Proseguono le attività di collaborazione per garantire nell’ambito del servizio denominato 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 – proseguono le attività di collaborazione con il Comune di Genova per l’utilizzo del canale di notifica 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.

PROGETTO PATRIMONIO ZERO – Proseguono le attività di collaborazione per il “Progetto Patrimonio Anno Zero (REAMPY0)”; attraverso il quale è stato definito un accordo per l’interscambio dei dati appartenenti ai reciproci database.

A seguito della valorizzazione nel database aziendale dei dati relativi alla toponomastica comunale per tutti gli alloggi di proprietà A.R.T.E. e Comune di Genova, tramite interoperabilità API, sono state schedate diverse acquisizioni relative al database anagrafico comunale che consentono di aggiornare in tempo reale gli archivi gestionali aziendali.

In particolare, giornalmente vengono acquisite le movimentazioni anagrafiche relative agli assegnatari (decessi/emigrazioni in ambito comunale/extra comunale/irreperibilità/cancellazioni), settimanalmente vengono acquisite le medesime movimentazioni rispetto ai componenti di tutto il nucleo familiare e mensilmente viene aggiornato l’archivio per gli ex assegnatari con posizione contabile attiva (presenza di morosità o abbuoni).

Le risultanze delle acquisizioni vengono comunicate tramite mail alle figure preposte per poter attivare tempestivamente le operazioni amministrative, quali voltura, ricerca degli eredi, attivazioni di procedimenti di decadenza in Comune, etc.

Nel modulo intranet Arteweb => Apps è stata predisposta un’elaborazione attraverso la quale è possibile procedere con l’acquisizione delle persone residenti all’interno degli alloggi sfitti per consentire all’Ufficio ERS di procedere con la richiesta di cancellazione anagrafica al Comune di Genova.

Sono state eseguite delle acquisizioni di test anche sulla parte relativa al catasto che sono ancora in corso di definizione.

7.4 Procedure sviluppate/in fase di sviluppo

MODULI INQUILINI - E’ stata ulteriormente implementata la 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. Ad oggi sono disponibili la compilazione automatica e dinamica dei moduli relativi a:

- Ampliamento
- Revisione canone

- Voltura
- Generico (richiesta informazioni)
- Abbattimento barriere architettoniche

GENERATORE RICHIESTE ISEE - E' stata sviluppata una procedura ad uso dell'Ufficio ERS che consente la creazione dei file xml nel formato richiesto dall'INPS per effettuare autonomamente l'acquisizione delle dichiarazioni/attestazioni ISEE. La generazione del file è prevista sia per l'acquisizione degli ISEE necessari al calcolo del canone dell'esercizio in corso sia per l'acquisizione degli ISEE oggetto di controllo sulle revisioni di calcolo canone presentate.

S.E.I. (Salva e Invia) PDF – A.R.T.E. ha aderito con Poste ad un nuovo servizio di postalizzazione che consente una creazione dinamica delle comunicazioni da inviare all'inquilinato. Il sistema di creazione delle lettere avviene utilizzando file pdf consentendo di gestire un numero indefinito di campi variabili, personalizzati e dinamici per ogni comunicazione, seppur all'interno dello stesso file di invio.

Grazie a questo nuovo sistema sono stati inviati i Rendiconti delle spese di amministrazione relativi agli anni 2020/2021 e 2021/2022.

E' stata fatta un'attività propedeutica all'invio dei doppi rendiconti di amministrazione. In particolare, sono state accorpate le rate derivanti dai doppi esercizi sommando gli importi e ridefinendo la relativa rateizzazione in bolletta in base alle tabelle fasce/scaglioni. Precedentemente all'invio dei rendiconti è stata inviata una lettera in cui si avvisava dell'accorpamento della rateizzazione.

NUOVA PROCEDURA POSTALIZZAZIONE BOLLETTE- La procedura attualmente utilizzata per la postalizzazione delle bollette è ormai datata e limitata nella gestione di più informazioni. Si sta procedendo alla completa ridefinizione del sistema di creazione delle fatture/bollette attraverso il servizio S.E.I. PDF.

Attraverso questa nuova modalità di creazione di singoli file per fattura sarà possibile attivare, su richiesta, anche un sistema di mailing list evitando l'inoltro cartaceo dei documenti.