

PIANO DELLE ATTIVITA’ ESERCIZI 2024– 2025 – 2026

(allegato n.11)

Relazione sul Piano delle Attività

Piano delle Attività del triennio 2024-2026

PREMESSA	3
1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI	6
1.1 Attività prevista nell'esercizio 2024	6
1.2 Attività prevista nel biennio 2025-2026	6
2. ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEI PIANI VENDITA	7
2.1 Vendite di immobili di ERP	7
2.2 Vendite di immobili di libero mercato	7
2.3 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/10	8
3. ATTIVITA' GESTIONALE	8
3.1 Gestione del patrimonio di ERP	8
3.2 Gestione del patrimonio "NON di ERP"	9
4. ATTIVITA' TECNICA	10
4.1 Interventi del Piano degli investimenti	10
4.1.1 Interventi di ripristino di alloggi di ERP	10
4.1.2 Interventi di manutenzione edile	11
4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica	13
4.1.4 Interventi di nuova costruzione/recupero	14
4.1.5 Interventi su immobili di proprietà dell'Azienda con ricorso ai "bonus edilizi"	15
4.1.6. Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell'ambito del contratto di gestione	15
4.2 Interventi del Conto economico	16
4.2.1 Interventi in conto terzi	16
4.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova	16
4.2.1.B Attività per conto di Regione Liguria	18
4.2.1.C Interventi su immobili di proprietà del Comune di Cogoleto	18
4.2.1.D Interventi su immobili di proprietà del Comune di Rapallo	18
4.2.1.E Interventi su immobili di proprietà di privati	18
4.2.1.F Incarichi professionali a carico dei concessionari	18
4.2.1.G Interventi su immobili di proprietà di terzi con ricorso ai "bonus edilizi"	19
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 (Superbonus al 110%).	19
4.2.2 Interventi per conto proprio	19
4.2.2.A Manutenzione patrimonio di terzi (conto 5207020210)	19
4.2.2.B Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)	19
4.2.2.C Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)	19
4.2.2.D Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215)	20
4.2.2.E Spese manutenzione alloggi ERP "extra quota c" (conto 5207020220)	20
4.2.2.F Spese manutenzione alloggi ERP in condominio "extra quota c" (conto 5207020225)	20
4.2.2.G Spese manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c" (conto 5207020230)	20
4.2.2.H Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" (conto 5207020235)	20
4.2.2.I Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service (conto 52070202025)	20

5. PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE	21
5.1 Programmi di utilizzo dei fondi "residui" di edilizia sovvenzionata.....	21
5.2 Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare"	21
5.3 Programma Operativo Nazionale "Città Metropolitane 2014-2020" (PON-Metro).....	21
5.4 Programma Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica	22
5.5 Programma "Vivibilità e Sicurezza"	22
5.6 Programma di recupero di "Villa Zanelli" a Savona.....	22
6. ANDAMENTO DEI RISULTATI ECONOMICI (Budget triennale 2024 – 2026)	23
6.1 Anno 2024	23
6.2 Anno 2025	24
6.3 Anno 2026	24

PREMESSA

Il presente Piano delle attività, redatto ai sensi del D. Lgs. n. 118/2011 ed avente durata triennale (esercizi dal 2024 al 2026), come è ormai consuetudine, articola gli obiettivi strategici dell'Azienda sulla base delle seguenti attività principali: 1) l'attività di gestione delle risorse umane e strumentali; 2) l'attività di vendita del patrimonio immobiliare; 3) l'attività di gestione del patrimonio in locazione; 4) l'attività di realizzazione degli interventi tecnici di nuova costruzione, di recupero e di manutenzione.

Con riferimento all'attività sub 1, l'obiettivo dell'Azienda continua ad essere quello di migliorare l'efficienza delle risorse umane e strumentali a sua disposizione attraverso un costante adattamento dell'organizzazione e dei processi aziendali.

Per quanto riguarda l'assetto interno, ARTE sta portando a compimento la propria riorganizzazione, dando attuazione allo schema approvato con decreto dell'Amministratore Unico n. 16/2023 che prevede un'articolazione dell'Azienda 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: a tale scopo, si è proceduto alla nomina di due nuovi dirigenti scelti tra i quadri aziendali, ai quali sono stati affidate l'attività tecnica e quella manutentiva, mentre al dirigente "anziano" è stato affidato il coordinamento delle attività anzidette e la direzione degli affari generali comprendenti anche la gestione del personale: in questo modo nel "core business" dell'Azienda sono state inserite forze nuove e fortemente motivate, senza rinunciare alla preziosa esperienza maturata dal soggetto con maggiore anzianità di servizio.

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.

Rimane, infine, inalterato l'obiettivo di garantire elevati standard di sicurezza al personale attraverso il rinnovo del "Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro" conforme alla norma ISO 45001, certificato dal Rina.

Con riferimento all'attività di vendita, nel 2024 e nel biennio successivo l'Azienda sarà fortemente impegnata ad attuare il nuovo Piano vendita degli alloggi di ERP ai sensi della L.R. n. 10/2004, recentemente approvato da Regione Liguria con D.G.R. n. 105/2024: tale Piano ha una durata triennale e riguarda potenzialmente circa 600 alloggi, a fronte dei quali la quota massima vendibile ammonta a 200 unità per un introito complessivo che è atteso nell'importo di circa 12,5 milioni di euro e che darà nuova linfa all'attività tecnica, non ultima quella di ripristino degli alloggi sfitti.

Per quanto attiene, invece, alle vendite di libero mercato, ARTE intende concentrare gli sforzi sulla vendita delle aree di proprietà, i cui introiti rappresentano in toto delle plusvalenze e, pertanto, incidono positivamente sia sul suo equilibrio di cassa che sul suo equilibrio economico. A tale scopo intende agire su due fronti: il primo è quello di predisporre un piano di valorizzazione delle aree "fisiche" che dovrebbe permettere di introitare una cifra quantificabile in oltre 2,545 milioni di euro nell'intero triennio; il secondo è quello di monetizzare il patrimonio rappresentato dalla superficie agibile accantonata nel "Registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni e dai trasferimenti dei diritti edificatori", che nel 2024 dovrebbe fruttare un introito di oltre 1,361 milioni di euro.

Per quanto attiene all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010, nel 2024 si prevede di realizzare un introito di 708 mila euro; nel biennio 2025-2026 gli introiti attesi ammontano, rispettivamente, a 4,281 milioni di euro circa e a 3,8 milioni di euro.

Peraltro l'atteso incremento dell'Euribor non rende possibile prevedere per il 2024 una consistente riduzione della rata da corrispondere alla Banca che ha finanziato l'operazione: infatti - nonostante il contenimento della quota capitale, ridotta a circa 786 mila euro a seguito della rinegoziazione delle condizioni economiche del prestito, che ha portato all'allungamento del piano di ammortamento fino al 2048 – la quota interessi ammonterà al considerevole importo di oltre 5,329 milioni di euro. Nel biennio successivo, prevedendo un andamento dei tassi più favorevole ed una riduzione del debito residuo, le quote interessi dovrebbero scendere a 4,497 milioni di euro nel 2025 e a 4,179 milioni di euro nel 2026. Peraltro, il rifinanziamento, disposto dalla L.R. 20/2023, del "fondo decennale" istituito con la L.R. n. 18/2015 è un elemento essenziale nel prevedere la sostenibilità dell'operazione nel medio-lungo periodo.

Per quanto attiene all'attività gestionale, rimane sempre centrale l'obiettivo di massimizzare il recupero della morosità attraverso l'utilizzo di strumenti coercitivi tipici dei rapporti locativi di libero mercato, quali il decreto ingiuntivo, da utilizzarsi soprattutto nei confronti degli "ex utenti"; in considerazione del numero di posizioni da perseguire ed allo scopo di minimizzare i tempi di realizzo, l'attività si avvale anche della collaborazione di alcuni legali esterni.

Con riferimento all'attività tecnica, l'obiettivo rimane quello di concentrare le risorse umane e finanziarie sugli interventi che permettono di dare una risposta il più possibile immediata alle pressanti richieste di aumento del numero di u.i. da assegnare ed a quelle, altrettanto pressanti, di risoluzione delle problematiche manutentive, soprattutto di tipo impiantistico, considerando che il programma di efficientamento energetico del patrimonio di ERP attuato dall'Azienda negli scorsi esercizi sfruttando i bonus edilizi dovrebbe aver risolto, almeno in parte, quelle edilizie.

Sul fronte degli alloggi sfitti, ARTE profonderà uno sforzo considerevole nel ripristino degli alloggi: infatti, tra gli interventi già avviati e quelli che conta di avviare nel triennio 2024-2026, l'Azienda 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.

Oltre al "ripristino sfitti", tra i programmi tesi ad aumentare il numero di alloggi da locare è opportuno citare quelli che prevedono la realizzazione di nuovi edifici ed, in particolare, il PINQuA (L. 160/2019) che comprende, tra l'altro, la realizzazione di due palazzine con 60 alloggi nel quartiere di Begato. In tale quartiere ARTE 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.

Sul fronte, invece, delle problematiche più strettamente manutentive, l'Azienda – sulla scia dell'esperienza fatta col Partenariato Pubblico Privato (artt. 180 e segg. del D. Lgs. 50/2016) nel campo della "gestione calore" – sta valutando una proposta di Partenariato, già presentata in passato e recentemente riformulata per adeguarla al nuovo "Codice Appalti", per il prossimo contratto di "global service manutentivo": l'obiettivo è quello di aumentare l'efficienza di questa complessa attività in un contesto caratterizzato da una cronica scarsità di risorse. Nello specifico, l'affidamento in concessione dell'attività manutentiva dell'intero patrimonio in gestione per una durata di circa 10 anni dovrebbe permettere 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. È opportuno rilevare, peraltro, che la presenza di alcuni margini di incertezza ha suggerito di non formulare ancora specifiche previsioni di bilancio.

Terminato l'ambizioso programma di efficientamento energetico del patrimonio di ERP sfruttando il bonus fiscale del 110% (il cosiddetto "Superbonus"), riguardante sia alloggi di proprietà di ARTE che alloggi di proprietà del Comune di Genova, l'Azienda si trova attualmente a dover gestire il consistente credito fiscale derivante dalla quota di IVA pro-rata indetraibile maturata sugli imponibili che, invece, hanno beneficiato dello sconto in fattura ex art. 121 D.L. 34/2020: considerando la limitata capienza fiscale di ARTE e la necessità impellente di recuperare liquidità, il recente accordo per la cessione di parte di tale credito ad un soggetto terzo, concluso in un momento non proprio favorevole a questo tipo di operazioni, è da considerarsi un grosso risultato per l'Azienda.

In conclusione, dunque, è possibile affermare che anche nel triennio 2024-2026 l'Azienda confermerà il suo ruolo di strumento operativo di Regione e Comune negli ambiziosi e complessi progetti di riqualificazione urbana avviati dai due Enti, con un livello di operatività che continuerà ad essere superiore a quelli del passato e - sia concesso rilevarlo come notazione finale - non sempre accompagnato da adeguati ritorni sul piano economico.

1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

1.1 Attività prevista nell'esercizio 2024

Con Decreto n. 260 del 31.07.2023 è stata approvato 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 previsto 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.

1.2 Attività prevista nel biennio 2025-2026

Per quanto concerne l'organizzazione e la gestione delle risorse umane, la copertura delle posizioni che si renderanno vacanti nel corso del biennio in esame dovrà, allo stato degli atti, tener conto delle risorse

disponibili ma anche della necessità di avere una struttura organizzativa pienamente efficiente.

La previsione di spesa tiene conto, sia per il personale dirigente che per quello dipendente, dei contenuti economici e normativi previsti dai relativi CCNL.

Verrà data continuità all'applicazione della regolamentazione degli incentivi tecnici di cui all'art. 113 D.Lgs. 50/2016 (e ss.mm. ii.) ed a quella relativa all'erogazione del premio di risultato.

2. ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEI PIANI VENDITA

Un prospetto riassuntivo delle vendite previste per l'intero triennio in esame è riportato nell'allegato n. 6 al presente Piano.

2.1 Vendite di immobili di ERP

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 periodo 2024 - 2026 l'introito complessivo atteso è di circa € 12,5 milioni, così ripartibile:

- anno 2024: € 5 milioni (con plusvalenze di circa 2,508 milioni di €);
- anno 2025: € 3,750 milioni (con plusvalenze di circa 1,881 milioni di €);
- anno 2026: € 3,750 milioni (con plusvalenze di circa 1,881 milioni di €).

Per quanto riguarda, invece, il Piano vendita di alloggi aventi caratteristiche "di pregio", approvato dall'Amministrazione regionale con D.G.R. n. 1065 del 28/10/2022, nel 2024 l'Azienda prevede di vendere n. 4 alloggi per un introito complessivo di 1 milione di euro, con una previsione di plusvalenze pari a 790 mila euro.

2.2 Vendite di immobili di libero mercato

Per quanto attiene alle alienazioni di immobili di libero mercato ed, in particolare degli immobili "merce" (destinati alla vendita), nell'esercizio 2024 si prevede di vendere un appartamento ed il relativo box pertinenziale 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.

Nel 2025 è prevista la vendita di aree per 160 mila euro (con plusvalenze di pari importo) e di un immobile al prezzo di 1,250 milioni di euro con plusvalenze per circa 910 mila euro.

Nel 2026 si prevede esclusivamente la vendita di aree per 350 mila euro (con plusvalenze di pari importo).

2.3 Vendita del patrimonio 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 Massafferro 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 (per un introito che, ad oggi, è previsto in circa 17,129 milioni di euro), da aggiungere a quelle già realizzate nel periodo precedente (pari a circa 34,141 milioni di euro circa), e arrivasse, quindi, a introitare tutti i 51,270 milioni di euro circa attesi dall'alienazione dell'intero compendio - 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.

3. ATTIVITA' GESTIONALE

3.1 Gestione del patrimonio di ERP

Per quanto riguarda i canoni di locazione degli alloggi di E.R.P., nell'arco del triennio 2024-2026 è stato previsto un decremento costante sulla base dell'andamento osservato nel periodo 2021-2023: infatti, il continuo incremento di alloggi sfitti, nonostante lo sforzo messo in campo dall'Azienda per ripristinarne il maggior numero possibile, non permette di ipotizzare un'inversione del trend registrato negli ultimi esercizi. A tale proposito, l'ipotesi di una rivisitazione dei canoni da parte della Regione Liguria si conferma sempre più impellente in quanto, pur salvaguardando le situazioni di maggior disagio socio-economico dei nuclei familiari assegnatari di alloggi di ERP, è necessario garantire, attraverso un incremento del gettito dei

canoni, adeguate risorse che assicurino la copertura dei costi generali, d'amministrazione, di manutenzione e fiscali del sistema dell'edilizia pubblica.

Al riguardo, infatti, nonostante il rifinanziamento del Fondo decennale istituito dalla L.R. n. 18/2015, previsto dalla L.R. n. 20 del 28 dicembre 2023, non è più rinviabile un intervento strutturale nel senso sopra descritto, come peraltro indicato anche dalla normativa testé citata.

In attesa di tale intervento, allo scopo di contenere le spese di gestione degli immobili, l'Azienda sta studiando la possibilità di gestire la manutenzione ordinaria ed il pronto intervento mediante con un contratto di concessione, in sostituzione dell'attuale appalto di Global service: tale nuovo contratto, che dovrebbe avere una durata di 10 anni, avrebbe il vantaggio, tra l'altro, di diluire nel tempo gli oneri relativi agli investimenti iniziali in attesa, appunto, dell'auspicata revisione dei canoni di locazione. È opportuno rilevare, peraltro, che la presenza di alcuni margini di incertezza ha suggerito di non formulare ancora specifiche previsioni di bilancio.

Nel triennio in esame occorre rimarcare che l'attività di gestione del patrimonio di ERP continuerà ad essere rivolta:

- ad intensificare l'attività di contrasto verso coloro che, pur avendo i mezzi finanziari, non pagano quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio, anche utilizzando strumenti di riscossione coattiva tipici dei rapporti locativi di tipo privatistico (decreti ingiuntivi);
- a contribuire alla riduzione dei tempi di sfittanza degli alloggi, al fine di una tempestiva messa a reddito con conseguente aumento dell'offerta locativa;
- ad effettuare 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.

3.2 Gestione del patrimonio “NON di ERP”

Nel rappresentare il quadro delle risorse che si prevede di acquisire nel triennio 2024-2026 dalla gestione del patrimonio “NON di ERP”, è stato utilizzato un approccio prudenziale che, sulla base dell'andamento riscontrato negli ultimi esercizi, fa prevedere:

- una crescita abbastanza significativa per i canoni dei locali e, in misura minore, per quelli derivanti dai cosiddetti “contratti precari”;
- un introito costante per i canoni degli immobili in locazione permanente, per quelli degli immobili in locazione a termine e, infine, per i canoni degli alloggi locati agli studenti;
- un leggero decremento per i canoni degli alloggi di libero mercato.

Al fine di implementare detta voce di entrata, nel corso del triennio in esame proseguirà l'attività tesa alla valorizzazione del patrimonio aziendale attraverso diversi interventi che analiticamente e per macro-categorie vengono di seguito evidenziati:

- individuare e, tramite Accordo quadro, dar corso ad interventi di riqualificazione mirata su unità abitative sfitte al fine di poterli mettere a reddito in tempi brevi;
- diversificare le attività promozionali in modo da favorire un aumento della domanda da parte di potenziali conduttori;
- rinnovare tempestivamente i contratti locativi in scadenza, se del caso con l'aggiornamento dei canoni di locazione;

- sviluppare la sinergia tra gli Uffici aziendali allo scopo di ridurre i cosiddetti “tempi morti” di riassegnazione sia delle u.i. che necessitano di interventi di ripristino che di quelle immediatamente riassegnabili;
- verificare, già in sede di assegnazione delle u.i., la solvibilità dei conduttori e la presenza di beni aggredibili nell'ambito delle azioni di recupero crediti.

4. ATTIVITA' TECNICA

La relazione descrive sinteticamente l'attività tecnica prevista nel triennio 2024-2026 che risulta dettagliata nell'allegato n. 17 al presente Piano.

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.

Negli esercizi 2025 e 2026 è stata prevista la realizzazione di ulteriori interventi di ripristino alloggi con un budget annuale ammontante, rispettivamente, a 700 mila euro e a 1,2 milioni di euro, attinti in entrambi i casi dai proventi derivanti dall'attuazione del nuovo piano vendita L.R. n. 10/2004.

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. Analoghi nuovi Accordi quadro sono previsti nel 2025 e nel 2026, con finanziamento da proventi delle vendite L.R. 10/2004.

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 Molino 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.

Negli esercizi 2025 e 2026 sono stati previsti, per la medesima finalità, degli ulteriori budget, rispettivamente, di 2,3 milioni di euro e di 2,5 milioni di euro, a valere sulle risorse provenienti dal nuovo piano vendite L.R. n. 10/2004.

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 civv. 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.

Nel biennio 2025-2026 sono previsti:

- ulteriori lavori di sostituzione calderine non funzionanti in alloggi di proprietà dell'Azienda, con un investimento di circa 163 mila euro annui;
- due budget, uno di 700 mila euro per il 2025 ed un altro di 900 mila euro per il 2026, destinati ad interventi impiantistici in genere, che attingeranno dai proventi delle vendite della L.R. 10/04;
- due budget destinati agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria alle centrali termiche affidate in concessione all'ATI Iren Smart Solutions S.p.A./Engie Servizi S.p.A (59 mila euro circa annui) e a SIRAM SpA (18 mila euro circa annui).

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 fatturati 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 residui dell'intervento di riqualificazione ascensori finanziato nel 2021 dalla D.D. n. 235;
- sostenere i costi residui dell'annualità 2021 dell'Accordo quadro triennale 2021÷2023 per gli alloggi sfitti;
- sostenere i costi residui 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.

Per il biennio 2025-2026 è stato previsto un budget annuo di circa 634 mila euro da destinare alla manutenzione degli ascensori, agli interventi ai serramenti e a quelli edili ed impiantistici.

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

Peraltro, alla voce dei ricavi per servizi tecnici a terzi nel corso del biennio 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.

Per il biennio 2025-2026, invece, sono stati previsti:

- gli interventi di rifacimento delle coperture, con un budget annuo di 1 milione di euro;
- gli interventi di messa a norma degli edifici alla normativa antincendio, per i quali è stato previsto un budget di 250 mila euro annui;
- gli interventi non programmabili singolarmente, per i quali è stato previsto un budget annuo di 6,354 milioni di 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.

Anche nel biennio successivo 2025-2026 è stato previsto un budget di 50 mila euro annui, 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.

Il budget in questione è stato replicato per il biennio 2025-2026.

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.

Analoghi budget vengono previsti sia per il 2025 (stagione termica 2025-2026), che per il 2026 (stagione termica 2026-2027).

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.

Analoghi budget sono previsti per il 2025 e 2026.

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.

Analoghi budget sono previsti per il 2025 e 2026.

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 sfitti diviso tra u.i. destinate alla locazione e u.i. destinate alla vendita.

Previsti analoghi Accordi quadro di euro 44 mila ciascuno anche per il 2025 e per il 2026 destinati al ripristino degli sfitti divisi 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.

Analoghi budget sono previsti per il 2025 e 2026.

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

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.

Si prevede un ulteriore Accordo quadro nel 2026.

5. PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE

5.1 Programmi di utilizzo dei fondi “residui” di edilizia sovvenzionata

Si tratta del programma manutentivo di cui alla D.G.R. n. 67 del 7/02/2022 per il ripristino di n. 42 alloggi di proprietà (progr. 1.1.1 dell'allegato n. 17), a valere sia su risorse di edilizia sovvenzionata delocalizzate (circa 954 mila euro) che su proventi da vendite ai sensi della L.R. n.10/2004 (circa 238 mila euro), con un investimento complessivo di circa 1,193 milioni di euro. Il programma è stato avviato nel 2023 e terminerà nel 2024.

Altro programma manutentivo facente parte di questa categoria è quello che riguarda il ripristino di n. 40 alloggi di proprietà (progr. 1.1.4 dell'allegato n. 17), a valere su risorse di edilizia sovvenzionata stanziata con la D.G.R. n. 485 del 26/5/2022, con un investimento di 1,3 milioni di euro. Anche in questo caso il programma è stato avviato nel 2023 e terminerà nel 2024.

5.2 Programma Ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”

Il Programma Ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare” (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021) riguarda sia l’edilizia residenziale pubblica che la locazione permanente, oltre ad interventi con finalità diverse, e interessa immobili localizzati nel Centro storico cittadino e nel quartiere di Begato di proprietà dell’Azienda e di proprietà del Comune di Genova.

Gli interventi eseguiti nel Centro storico cittadino su patrimonio di ARTE riguardano:

- il ripristino di n. 13 alloggi destinati all’ERS in “locazione permanente”, a sua volta diviso nell’ “Intervento B”, comprendente 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 (progr. 1.1.23 dell'allegato n. 17) e nell’ “Intervento C”, comprendente gli alloggi di Vico Lepre 11 intt. 4,5A,5B e di Vico Damiata 3, intt. 4, 5 e 6 (progr. 1.1.24 dell'all. 17);
- la manutenzione edile agli edifici, suddivisa nell’ “Intervento A: recupero edifici Via Ravecca ed aree limitrofe” (progr. 1.2.1 dell'allegato 16), nell’ “Intervento B: recupero edifici Zona Maddalena ed aree limitrofe” (progr. 1.2.15) e nell’ “Intervento C: recupero facciate di Vico Lepre civ. 11 e di Vico Damiata civ. 3” (progr. 1.2.16);
- la realizzazione di due spazi ad uso espositivo nei locali in Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12 (“Intervento D” al progr. 1.4.3 dell'allegato n. 17).

Gli interventi eseguiti nel quartiere di Begato su patrimonio di ARTE (area in concessione dal Comune di Genova) riguardano la realizzazione di n. 3 edifici, di cui uno di ERS (costituito da 20 alloggi complessivi) (progr. 1.4.2) e due di ERP (costituiti da 40 alloggi) (progr. 1.4.1).

L’intervento eseguito nel Centro storico cittadino su patrimonio comunale, denominato “Intervento E” (progr. 2.1.A.23 dell'allegato n. 17), 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.

L’intervento eseguito nel quartiere di Begato su patrimonio comunale (progr. 2.1.A.22), suddiviso in stralcio 1 e stralcio 2, prevede, tra l’altro, la realizzazione della Piazza del Diamante, di spazi associativi, del Centro per la Cultura, del Parco dell’Energia e dell’Ambiente, di aree verdi, di aree giochi, di aree didattiche, del sentiero alla Chiesa di S. G. Battista e di spazi sportivi e polivalenti.

5.3 Programma Operativo Nazionale “Città Metropolitane 2014-2020” (PON-Metro)

Nell’ambito del Programma Operativo Nazionale “Città Metropolitane 2014-2020” (PON-Metro) - Commissione Europea C(2015)4998 del 14/07/2015 fondi SIE (fondi Strutturali e di Investimento Europei), ARTE sta realizzando per conto del Comune di Genova l’intervento di riqualificazione energetica di Via Novella dal 4 al

42 (solo pari) e dal 3 al 103 (solo dispari) (progr. 2.1.A.20).

5.4 Programma Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica

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

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

L'intervento di Piazza di Vittorio costituisce il "lotto 1" ed è stato suddiviso in n. 2 stralci: lo stralcio 1 (progr. 1.2.2) che risulta interamente finanziato dagli stanziamenti del "Piano nazionale per gli investimenti complementari (PNC)" e lo stralcio 2 (progr. 1.2.3) che risulta finanziato in parte con i suddetti fondi PNC ed in parte con i fondi che saranno stanziati ai sensi dell'art. 26 del DL n. 50 del 17/5/2022.

I lavori di miglioramento sismico e di riqualificazione energetica in Via Costa Mezzana civ. 1 a Santa Margherita Ligure (proprietà ARTE), Via Lagaccio civ. 19 a Genova (proprietà mista ARTE e privati), Via Sbarbaro civ. 6A a Santa Margherita Ligure (proprietà mista ARTE e privati) e Via Pian Mercato civ. 28 a Cicagna (proprietà mista ARTE e privati) costituiscono il "lotto 2" (progr. 1.2.4) 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.

Gli interventi per conto del Comune di Genova in Via Brocchi e in Via Sbarbaro fanno parte del "lotto 3 (progr. 2.1.A.28).

5.5 Programma "Vivibilità e Sicurezza"

Nel 2024 è prevista la realizzazione degli interventi di manutenzione alle linee di adduzione idrica, a quelle del riscaldamento e agli impianti esterni di illuminazione 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") (progr. 1.3.1-2-3).

5.6 Programma di recupero di "Villa Zanelli" a Savona

Con Decreto AU n. 32022 del 17/12/2019 è stata approvata l'indizione della gara di appalto per i lavori di recupero dell'immobile denominato "Villa Zanelli" ubicato in Via Nizza civ. 33 a Savona, divenuto di proprietà ARTE in attuazione delle disposizioni contenute nella L.R. n. 22/10. L'intervento - che ha comportato un investimento di oltre 6,6 milioni di euro, finanziati in parte con le risorse del "Piano periferie" (circa 5,192 milioni di euro) ed in parte con risorse dell'azienda (circa 1,441 milioni di euro) – è terminato a fine 2023. Peraltro, l'utilizzo di risorse statali implica che la struttura sia destinata parzialmente alla fruizione pubblica (mostre, manifestazioni, visite guidate ed altro) (progr. 1.4.4-5-6-7-8-9 dell'allegato n. 17).

6. ANDAMENTO DEI RISULTATI ECONOMICI (Budget triennale 2024 – 2026, allegato n. 12)

6.1 Anno 2024

Di seguito si riporta una sintesi delle previsioni relative all'andamento economico dell'esercizio 2024, 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 3,95% e spread pari al 3,25%).

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.

6.2 Anno 2025

Le proiezioni del Conto economico 2025 evidenziano un reddito operativo di circa 5,572 milioni di euro dovuto a ricavi della produzione per circa 28,938 milioni di euro ed a costi della produzione per circa 23,365 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi della produzione, in diminuzione di circa 2,133 milioni di euro rispetto al dato previsionale del 2024, sono attesi: circa 813 mila euro di minusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili appartenenti al patrimonio L.R. n. 22/2010 (a fronte di introiti per circa 4,281 milioni di euro); circa 18,193 milioni di euro di ricavi della gestione immobiliare, dato che risulta pressoché in linea con quello del 2024; circa 2,329 milioni di euro di compensi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto proprio e per conto di terzi (somma delle categorie A.1.3 e A.3), con un aumento di circa 514 mila euro rispetto al precedente esercizio; circa 2,225 milioni di euro di plusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili di ERP, con una diminuzione di oltre 1,613 milioni di euro del dato 2024; circa 1,070 milioni di euro di plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di libero mercato, con un decremento di circa 1,267 milioni di euro rispetto alla previsione 2024; infine, circa 5,929 milioni di euro di "altri ricavi e proventi diversi", dato che farebbe registrare un aumento di circa 919 mila euro di quello del 2024 ascrivibile, essenzialmente, all'incremento del contributo stanziato dall'art. 23 della L.R. n. 20/2023 (che ha sostituito quello della L.R. n. 18/2015) previsto nell'importo di 5,5 milioni di euro.

Sul fronte dei costi della produzione è prevista una diminuzione di circa 1,690 milioni di euro rispetto al 2024 dovuta sia all'economia attesa per la categoria dei servizi della gestione immobiliare (- 102 mila euro circa) sia soprattutto al minor accantonamento di fondi ERP (- 1,616 milioni di euro circa) da mettere in relazione alla diminuzione attesa alla categoria delle plusvalenze di vendita.

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo atteso nell'importo di circa 4,869 milioni di euro dovrebbe migliorare di 851 mila euro circa il dato 2024 a causa, essenzialmente, del decremento atteso per gli interessi derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10 da relazionare, oltreché alla diminuzione del debito residuo, anche alla prevista diminuzione del tasso di interesse "finito" atteso nel valore del 6,20% (Euribor pari al 2,95% e Spread pari al 3,25%).

In questo modo il risultato "ante imposte" è previsto ammontare ad un saldo positivo di circa 703 mila euro circa (+ 407 mila euro circa rispetto all'anno precedente) e, supponendo un onere derivante dall'imposizione fiscale di 247 mila euro (invariato rispetto al 2024), l'utile d'esercizio dovrebbe ammontare a circa 456 mila euro, con un incremento di circa 407 mila euro rispetto a quello atteso nel 2024.

6.3 Anno 2026

Le proiezioni del Conto economico 2026 evidenziano un reddito operativo di circa 4,829 milioni di euro, con un decremento di circa 743 mila euro rispetto a quello atteso nel 2025 dovuto alle seguenti principali dinamiche.

I ricavi della produzione, pari a circa 28,276 milioni di euro, risultano in diminuzione di circa 662 mila euro rispetto all'anno precedente a causa, essenzialmente, del decremento di circa 644 mila euro previsto per i compensi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto proprio e per conto di terzi (somma delle categorie A.1.3 e A.3) e di quello di circa 720 mila euro atteso per le plusvalenze di libero mercato. Peraltro, a tali diminuzioni si dovrebbero opporre il decremento di circa 490 mila euro delle minusvalenze derivanti dalla vendita dei cosiddetti "immobili merce" (interamente attribuibile al patrimonio L.R. n. 22/2010) e l'incremento di circa 217 mila euro atteso per i ricavi della gestione immobiliare. È opportuno evidenziare che il contributo regionale stanziato dalla Legge n. 20/2023 è stato previsto ammontare, come per l'esercizio 2025, a 5,5 milioni di euro.

Sul fronte dei costi della produzione, pari a circa 23,447 milioni di euro, è atteso un aumento di soli 81 mila euro circa rispetto al 2025 dovuto agli incrementi che, per citare solo quelli significativi, sono attesi alla

categoria dei costi dei servizi generali (+ 21 mila euro circa) ed a quella dei servizi della gestione immobiliare (+ 60 mila euro circa).

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo, pari a circa 4,526 milioni di euro, dovrebbe registrare un miglioramento di circa 342 mila euro rispetto al 2025 ascrivibile essenzialmente al contenimento degli interessi passivi dell'indebitamento L.R. n. 22/2010 dovuto alla prevista diminuzione del debito, considerando che il tasso di interesse "finito" è stato previsto pari a quello ipotizzato per il 2025 (pari al 6,20% annuo).

Considerando che l'imposizione fiscale è prevista pari a quella del biennio 2024-2025, si ipotizza di conseguire un utile di circa 55 mila euro, con un decremento di circa 400 mila euro rispetto all'esercizio precedente.