

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2023

(allegato “D”)

Relazione sulla gestione

PREMESSA	3
1. ATTIVITA' AMMINISTRATIVA	5
1.1 ASPETTI GENERALI	5
1.2 Controllo di gestione	5
1.3 Andamento dei canoni di locazione e della morosità	6
1.3.1 Canoni NON soggetti alla L. R. n. 27/96	6
1.3.2 Canoni soggetti alla L. R. n. 27/96	6
1.3.3 Andamento della morosità di nuova formazione negli alloggi di ERP (canoni e servizi)	7
1.4 Gestione dell'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10	7
1.4.1 Procedure di vendita	8
1.4.2 Aspetti economico-patrimoniali dell'operazione	9
1.4.3 Aspetti finanziari dell'operazione: ristrutturazione dell'indebitamento	12
2. ATTIVITA' GESTIONALE	15
UFFICIO EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE – UFFICIO DECENTRAMENTI	15
2.1 Assegnazioni, contratti, voltture, ampliamenti	15
2.2 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia	15
2.3 Segreteria alle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.)	15
2.4 Morosità E.R.P.	15
2.5 Canoni e rilevazione redditi	16
2.6 Cambi alloggio	16
2.7 Sfitte alloggi	16
UFFICIO RENDICONTAZIONE CONDOMINI E AUTOGESTIONI	16
2.8 Condomini ed Autogestioni e gestione servizi a rimborso	16
3. ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI AFFARI GENERALI E DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI	18
4. ATTIVITA' TECNICA	20
4.1 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL PIANO INVESTIMENTI	22
4.1.1 Interventi di locazione permanente (tabella 1)	22
4.1.2 Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (tabella 2)	23
4.1.3 Interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tabella 3)	24
4.1.4 Interventi diversi (tabella 4)	24
4.1.5 Interventi in locazione a termine (tabella 5)	25
4.1.6 Interventi su immobili istituzionali (tabella 6)	25
4.1.7 Interventi di manutenzione su patrimonio di e.r.p. a carico dei proventi di vendita (costi non patrimonializzati - tabella 7)	25
4.1.8. Interventi di manutenzione su patrimonio di e.r.p. con ricorso ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34 – Legge 17.07.2020 n. 77 (SUPERBONUS 110% - SISMABONUS 110%) e al D.L. 04.06.2013 n. 63 – Legge 03.08.2013 n. 90 (ECOBONUS 65%) - (tabella 8).	26
4.1.9. Investimenti su alloggi di proprietà del Comune di Genova per interventi finanziati con “quota c)” dei canoni di locazione (tabella 10)	27
4.2 COMPENSI DEGLI INTERVENTI TECNICI	28
4.3 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL CONTO ECONOMICO	28
4.3.1 Interventi destinati alla vendita, conto 5206-03 (tabella 1)	28
4.3.2. Lavori per conto terzi, conto 5206-04 (tabelle 2, 2 bis e 2b)	28

4.3.2.1 Lavori per conto terzi con fatturazione diretta ad ARTE (tabella 2a).....	28
4.3.2.2 Lavori per conto terzi con fatturazione diretta al soggetto proprietario (tabella 2b)	29
4.3.2.3 Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi in condomini con amministratore (tabella 2c)	30
4.3.2.4. Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi con ricorso a benefici fiscali (tabella 2d)	30
4.3.3 Manutenzione patrimonio di terzi, conto 5207-02-0210 (tabella 3)	31
4.3.4 Manutenzione servizi non residenziali, conto 5207-02-0211 (tabella 4)	31
4.3.5 Messa in sicurezza stabili di ERP, conto 5207-02-0212 (tabella 5)	31
4.3.6 Messa in sicurezza stabili NON di ERP, conto 5207-02-0215 (tabella 5BIS).....	31
4.3.7 Manutenzione ordinaria alloggi erp extra “quota c”, conto 5207-02-0220 (tabella 6).....	31
4.3.8 Manutenzione alloggi e locali di Locazione permanente “extra quota c”, conto 5207-02-0230 (tabella 7)	32
4.3.9 Manutenzione alloggi e locali di libero mercato “extra quota c”, conto 5207-02-0235 (tabella 8)	32
4.3.10 “Spese di manutenzione alloggi e locali di erp extra Global Service” conto 5207-02-02025 (tabella 9)	32
5. ATTIVITA' RIGUARDANTE LE LOCAZIONI ABITATIVE, COMMERCIALI E LA VENDITA	33
5.1 Attività relativa alle vendite	33
5.2 Locazione degli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente	33
5.3 Locazione degli immobili di altra tipologia patrimoniale	33
5.4 Morosità	33
6. ATTIVITA' PATRIMONIALE E MANUTENTIVA	35
6.1 ATTIVITA' PATRIMONIALE	35
6.1.1 Piano ricognitivo dello stato patrimoniale	35
6.1.2 Programma di sistematizzazione ed informatizzazione dei dati patrimoniali per il miglioramento della qualità dell'attività di gestione e controllo e di erogazione dei relativi servizi agli utenti.	36
6.1.3 Valorizzazione urbanistica di immobili di proprietà presenti nel comune e provincia di Genova.	36
6.2 MANUTENZIONE ORDINARIA E PRONTO INTERVENTO	37
6.2.1 Servizio Integrato di Manutenzione del Patrimonio Immobiliare di Proprietà di A.R.T.E. Genova e di quello in sua Gestione.	37
6.2.2 Interventi manutentivi nell'ambito degli “Accordi Quadro”	38
7. ATTIVITA' PROFESSIONALE LEGALE	40
8. ATTIVITA' RELATIVA AI SISTEMI GESTIONALI E INFORMATICI	43
8.1 SOFTWARE GESTIONALE.....	44
8.2 ATTIVITA' DI COLLABORAZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA	44
8.3 PROCEDURE SVILUPPATE/IN FASE DI SVILUPPO.....	45

In calce alla presente relazione è riportato il prospetto “Contabilizzazione relativa ai canoni ed ai servizi degli alloggi di ERP di proprietà ed affidati in gestione all'ARTE”.

PREMESSA

Nel 2023 ARTE Genova ha portato a termine gli interventi assistiti dal cosiddetto "Superbonus al 110%", effettuati sia su patrimonio proprio che su quello di proprietà del Comune di Genova: nonostante le molte difficoltà incontrate, anche sul piano dell'interpretazione della complessa normativa in materia, è risultata la capofila tra le "aziende casa" di tutta Italia.

L'Azienda ha inoltre concluso altri interventi significativi quale quello che ha visto il recupero di Villa Zanelli a Savona, edificio in stile "liberty" di proprietà di ARTE, inserito nel programma di riqualificazione del "waterfront" savonese: peraltro è opportuno sottolineare che in tale intervento è stata sfruttata l'esperienza maturata sui cantieri del "Superbonus" in quanto, al finanziamento del "Piano periferie" ed a quello che attinge da risorse dell'Azienda, sono stati affiancati il "bonus facciate" per recuperare i prospetti dell'edificio principale e della dependance, il "conto termico" per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione ed il "sisma bonus" per effettuare i lavori strutturali della dependance.

Per quanto attiene al progetto "Restart Begato", è stato avviata, di concerto con Regione e Comune, la fase di riqualificazione dell'intero quartiere utilizzando il finanziamento del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" (PINQUA): nell'ambito di questa complessa riqualificazione, ARTE è il soggetto attuatore di vari interventi che beneficiano di 15 milioni di Euro di risorse statali.

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

Anche per il 2023 è stato fatto uno sforzo costante volto alla razionalizzazione dei costi ed al recupero di maggiori risorse: sul primo fronte si è cercato di contenere le spese di funzionamento e quelle della gestione immobiliare, seppure in un frangente fortemente penalizzato dalle note dinamiche inflazionistiche; sul secondo fronte, si è rafforzato l'utilizzo di strumenti di recupero forzoso della morosità 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, si è fatto ricorso sia alla Struttura legale di ARTE che a professionisti esterni. Inoltre, a fine 2023 è stato predisposto un nuovo Piano di vendita di alloggi di ERP, ai sensi della Legge Regionale 29 Giugno 2004 n. 10, che ha una durata triennale e contempla l'alienazione di 597 alloggi di ERP: l'amministrazione regionale

ha approvato il Piano in questione con D.G.R. n. 105/2024.

Sul piano dell'adeguamento della struttura aziendale e delle procedure interne, ARTE – dopo aver ottenuto la certificazione ISO 9001 nel 2015 - ha sviluppato anche un “Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro” conforme alla norma ISO 45001 (nel 2018), che è stato verificato da un ente certificatore terzo nel corso del 2019. Le visite effettuate nel 2023 per il mantenimento di entrambe le certificazioni hanno dato esito positivo.

Per quanto attiene all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10, il 2023 si è caratterizzato, oltreché per la vendita di una parte del compendio dell'ex ospedale di Genova Quarto in via G. Maggio civ.6 e per la vendita dell'alloggio sito in via Stradone d'Oria civ. 84 a La Spezia, che hanno fruttato un introito complessivo di circa 5,005 milioni di euro, interamente utilizzato per ridurre il relativo indebitamento, soprattutto per l'entità degli oneri finanziari corrisposti al soggetto finanziatore (BPER Banca S.p.A.) che ha raggiunto il considerevole importo di oltre 4,720 milioni di euro. È opportuno evidenziare, infine, che, a seguito di una specifica richiesta dell'Azienda, nel mese di dicembre 2023 BPER Banca S.p.A. ha accordato ad ARTE, con riferimento ai due mutui principali, il rinvio del versamento della quota capitale del 2023, che è stata “spalmata” sulle rate degli anni successivi, e l'allungamento della durata dell'ammortamento dal 2036 al 2048.

F.to L'Amministratore Unico
Dott. Paolo Gallo

1. ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

1.1 ASPETTI GENERALI

Ai sensi dell'art. n. 13 della L.R. 28/04/08 n. 10, a partire dall'esercizio 2010 ARTE Genova ha adottato il regime della contabilità economica come unico sistema di rilevazione dell'attività dell'azienda e dei risultati di bilancio.

Le scritture contabili e gli schemi di bilancio utilizzati sono quelli approvati dall'Amministrazione regionale: in particolare la contabilità generale aderisce al metodo della partita doppia e si realizza attraverso rilevazioni contabili di esercizio effettuate secondo il principio della competenza economica ai sensi del comma 3 dell'art. 2423 bis del Codice Civile. Il Bilancio consuntivo si compone di Stato patrimoniale e Conto economico, accompagnati dalla Nota integrativa, ed è redatto in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 2423 del Codice Civile, secondo lo schema di bilancio ed il piano dei conti approvati dalla Regione Liguria ai sensi dell'art. 13 della Legge regionale n. 10/08 ed allegati alle D.G.R. n. 1746/04, n. 198/06 e n. 808/09.

A seguito delle disposizioni contenute nel D.lgs. n. 139/2015, a partire dall'esercizio 2016 l'azienda ha provveduto ad eliminare la voce E) del Conto economico riguardanti gli oneri ed i proventi straordinari, riclassificando tali poste nella parte "ordinaria" dello schema di bilancio; inoltre, ha predisposto la documentazione richiesta dal D.lgs. n. 118/2011.

Parallelamente alla contabilità principale, è stata implementata una procedura necessaria a mantenere un controllo di tipo autorizzativo sulla spesa, tipico della contabilità finanziaria, ma che trova la sua ragione d'essere anche in contabilità economica, soprattutto nei casi in cui l'Amministrazione non ritenga di assegnare dei budget ai vari "centri di responsabilità", ma piuttosto assumere "in proprio" tutte, o quasi, le decisioni di spesa, come nel caso di questa Azienda.

Tale procedura prevede che le decisioni di spesa siano assistite, salvo rare eccezioni, da un decreto dell'Amministratore Unico o, nelle materie dove l'Amministrazione ha ritenuto di predisporre apposita delega, da un provvedimento dei singoli Dirigenti. Il decreto (o il provvedimento) deve dare evidenza del tipo di uscita di cui trattasi, vale a dire se la spesa si configura come un investimento o come un costo da rappresentare nel conto economico, e del finanziamento o del budget da cui attinge: in questo modo, l'Ufficio competente in materia di programmazione finanziaria verifica l'effettiva disponibilità del finanziamento o del budget.

A margine di quanto testé rappresentato, è opportuno evidenziare che tale procedura costituisce uno strumento fondamentale per la costruzione e l'aggiornamento dei Bilanci di previsione.

1.2 Controllo di gestione

Nell'esercizio 2023 l'Ufficio Programmazione Economico- Finanziaria ha proseguito l'attività di controllo delle commesse.

Come già riferito per gli scorsi esercizi, il controllo commesse consiste, in estrema sintesi, nel confronto tra i costi imputabili al singolo cantiere ed i ricavi derivanti dalla contabilizzazione delle relative spese tecniche, con

la conseguente individuazione di un margine positivo o negativo che può essere definito “risultato di commessa”.

Tale attività ha implicato la “codifica” di tutti i dati relativi alle entrate ed alle uscite (costi diretti) che i singoli interventi hanno movimentato durante l'esercizio, ed anche in quelli precedenti, utilizzando un “codice commessa” appositamente studiato: in particolare, la codifica rende possibile l'individuazione sia delle spese riconducibili ai QTE (lavori e costi riconoscibili aggiuntivi) sia, soprattutto, delle spese che esulano dai QTE (spese di pubblicazione dei bandi, incarichi professionali, ecc.).

1.3 Andamento dei canoni di locazione e della morosità

Come premessa all'analisi relativa all'andamento dei canoni di locazione, è necessario chiarire che l'entità degli importi emessi è influenzata anche dagli storni che vengono effettuati durante l'esercizio mediante l'emissione di apposite note a credito dell'utenza per i conguagli dovuti al ricalcolo dei fitti, per lo storno della morosità inesigibile e per una serie di altre motivazioni; in sede di redazione del consuntivo di ogni esercizio, tali storni sono regolarizzati mediante l'approvazione di un apposito provvedimento che ne riporta l'entità suddivisa per tipologie.

1.3.1 Canoni NON soggetti alla L. R. n. 27/96

I ricavi per i canoni dei locali, pari a circa 2.120 milioni di euro, hanno registrato un incremento rispetto allo scorso esercizio di 203 mila euro circa (+ 10,61%).

I canoni della locazione permanente, pari a circa 1,093 milioni di euro, hanno registrato un incremento di circa 49 mila euro (+ 4,70%).

I canoni degli alloggi in locazione a termine si assestano sui 61 mila euro circa, registrando un aumento di 2 mila euro circa rispetto all'anno precedente (+ 3,41%).

Per quanto concerne i canoni degli alloggi realizzati in località S. Biagio con la L. 203/91, la competenza dell'esercizio ha registrato un decremento di mille euro circa (- 0,70%), assestandosi sull'importo di circa 259 mila euro.

Gli affitti contabilizzati alla voce “Aree e precari” hanno registrato un incremento rispetto al 2022, con una variazione di circa 6 mila euro (+ 6,25%), assestandosi sull'importo di 114 mila euro circa.

Per quanto riguarda, invece, gli alloggi di libero mercato, la competenza registrata a consuntivo, pari a circa 272 mila euro, ha segnato un decremento rispetto al valore dello scorso esercizio di circa 4 mila euro, pari ad una variazione negativa dell'1,53%.

Infine, i canoni degli alloggi per studenti si assestano sull'importo di 60 mila euro circa, con un aumento di circa 13 mila euro rispetto al 2022 (+28,29%).

1.3.2 Canoni soggetti alla L. R. n. 27/96

I canoni degli alloggi realizzati con il contributo dello Stato, pari a 6,556 milioni di euro circa, sono diminuiti di circa 73 mila euro (- 1,11%) rispetto al precedente esercizio.

I canoni degli alloggi di proprietà dell'Azienda realizzati senza contributo statale (il cosiddetto “patrimonio storico”), pari a circa 339 mila euro, sono diminuiti di circa 31 mila euro (- 8,47%).

I canoni degli alloggi del Comune di Genova, pari a circa 3,474 milioni di euro, sono aumentati di oltre 19 mila euro rispetto all'esercizio precedente (+ 0,01%).

1.3.3 Andamento della morosità di nuova formazione negli alloggi di ERP (canoni e servizi)

Come di consueto, i dati analitici relativi alla contabilizzazione dei canoni di locazione e dei servizi a rimborso dell'esercizio 2023 sono riportati, rispettivamente, nella tabella A e nella tabella B (allegato n. 1 in calce alla presente relazione). È necessario segnalare che, come già avvenuto negli scorsi esercizi, le due tabelle – predisposte sulla base di quelle richieste da Cassa Depositi e Prestiti s.p.a. per la verifica del mantenimento dei requisiti di “affidabilità bancaria” - differiscono parzialmente da quelle elaborate in regime di contabilità finanziaria: in particolare, dal momento che non è più possibile distinguere gli incassi “su residuo” da quelli “su competenza”, l'andamento della morosità (indice di morosità) è misurato dal rapporto tra l'incremento degli importi non incassati e l'ammontare degli stessi al 31/12 dell'anno precedente ⁽¹⁾.

Per quanto attiene all'andamento della morosità per canoni di locazione, va segnalato che gli importi registrati a fine esercizio, ammontanti complessivamente a circa 19,524 milioni di euro (totale colonna 7, tabella A), vanno sostanzialmente ridimensionati dei “ritardati incassi” ⁽²⁾ riportati nella colonna 8: rapportando l'incremento della morosità a quella iniziale (colonna 1), si ottengono gli indici di morosità riportati analiticamente nella colonna 10, che possono essere sintetizzati per tutte le gestioni in una variazione media del + 5,51%, contro quella del + 0,67% registrata nel 2022 che, però, aveva beneficiato del contributo Covid '19 erogato dal Comune di Genova. Rapportando, invece, l'incremento della morosità agli importi emessi nell'anno, tale variazione sale al + 9,70%, contro quella del +1,16% registrata nel 2022.

Dalla lettura della tabella B è possibile desumere l'andamento della morosità dei servizi a rimborso che, tenendo conto anche in questo caso dei “ritardati incassi”, ha registrato per tutte le gestioni in esame una variazione media del + 5,06%, contro quella del – 5,62% dello scorso esercizio che, però, aveva beneficiato del contributo Covid '19 erogato dal Comune di Genova. Rapportando la morosità agli importi emessi nell'anno, tale variazione arriva al + 10,43%, contro il – 11,60% registrato nel 2022.

La variazione media complessiva, calcolata su canoni e servizi insieme, si attesta invece sul + 5,33% contro il – 1,92% del 2022. Rapportando la morosità agli importi emessi nell'anno, tale valore arriva al + 9,96%, contro il – 3,56% registrato nel 2022.

1.4 Gestione dell'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10.

L'azienda, a fine 2011, in applicazione della L.R. n. 22/10, ha acquisito da Regione Liguria e dagli Enti Sanitari Liguri un patrimonio immobiliare composto da n. 33 fabbricati e n. 6 terreni siti in diverse zone del territorio ligure, corrispondendo all'Amministrazione regionale, prima il valore iniziale di circa 76 milioni di euro

1. La contabilità finanziaria, infatti, evidenziava, oltre alla variazione della morosità registrata nell'anno, anche la morosità “di nuova formazione”, vale a dire l'importo non incassato relativo alle sole emissioni dell'anno che, di norma, risulta superiore alla variazione della morosità dell'anno in quanto tra gli incassi registrati nell'esercizio ve ne sono sempre una parte riferibile agli importi emessi negli esercizi precedenti. Pertanto, costruendo l'indice di morosità come rapporto tra la morosità di nuova formazione e gli importi emessi nell'esercizio, si rapportavano due entità correlate: attualmente, non disponendo più del dato sulla morosità formatasi nell'esercizio, si è preferito riportare il dato relativo all'incremento della morosità a quello della sua consistenza all'inizio dell'esercizio; è necessario considerare, infatti, che gli incassi di importi emessi in anni precedenti (incassi su residuo) costituiscono una variabile del tutto indipendente rispetto alla competenza dell'anno. Peraltro, l'indice che rapporta l'incremento della morosità alla competenza dell'anno, avendo comunque una forte valenza statistica, è comunque utilizzato dall'Azienda.

2. Per ritardati incassi si intendono quelle somme che, essendo pervenute dopo la chiusura dell'esercizio per motivi di ordine tecnico non ascrivibili agli assegnatari, sono sostanzialmente assimilabili agli incassi registrati durante l'anno: per il 2023 sono stati considerati come ritardati incassi quelli pervenuti entro il 10 gennaio 2024 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).

e, successivamente, a seguito della procedura di valorizzazione ex art. 13 L.R. n. 29/12, il maggior valore di circa 27 milioni di euro, per un costo complessivo di circa 103 milioni di euro.

A titolo esemplificativo e non esaustivo al momento dell'acquisto il patrimonio in oggetto si componeva dei seguenti immobili, oggi in parte alienati: l'ex Ospedale Maria Teresa di Arenzano, parte del compendio dell'ex Ospedale di Genova Quarto, l'ex Ospedale di Santa Margherita Ligure, l'ex Colonia Olivetti a Sarzana e l'ex Villa Zanelli a Savona.

1.4.1 Procedure di vendita.

Con Decreto AU n. 28873 del 2 dicembre 2013 è stata approvata la procedura aperta e competitiva per l'alienazione del portafoglio immobiliare in questione che prevedeva la possibilità di vendita in blocco e/o per singoli cespiti immobiliari. La procedura, i cui termini di apertura delle offerte sono stati prorogati due volte, in ultimo con Decreto AU n. 29049 del 10/04/14 al giorno 16 luglio 2014, non ha prodotto risultati.

Successivamente, con decreto AU n. 29268 del 10/10/14, l'azienda ha stabilito di adottare, per la vendita dei singoli immobili facenti parte del compendio in questione, la procedura prevista dall'art. 6 del Regolamento aziendale relativo alla disciplina delle alienazioni, delle permuta e delle locazioni degli immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), approvato con decreto n. 28964 del 20 febbraio 2014: nello specifico, tale procedura si fondava sul riconoscimento di un diritto di prelazione a favore del soggetto la cui proposta d'acquisto, una volta congruità, costituisce la base d'asta della successiva procedura d'evidenza pubblica; inoltre, il summenzionato Decreto AU n. 29268/14 ha stabilito di modificare il summenzionato Regolamento introducendo, tra l'altro, la possibilità di affidare il giudizio di congruità a soggetti esterni qualificati.

Peraltro, è opportuno ricordare che, con decreto AU n. 29613 del 03/06/15, la suddetta regolamentazione è stata ulteriormente modificata, oltre che in altri aspetti, anche nel senso di limitare ai beni con un valore di stima superiore a € 200.000,00 e per i quali non siano state ancora avviate le procedure di vendita (escludendo, in tal senso, il caso dei beni acquisiti ai sensi della L.R. n. 22/10), la possibilità di presentare proposte spontanee ed irrevocabili di acquisto.

Prendendo le mosse dalla revisione dei prezzi di vendita conseguente all'acquisizione di una nuova perizia elaborata dalla Giacomazzi & Partners s.p.a., nel mese di febbraio 2017 l'azienda ha provveduto ad aggiornare il Piano industriale che aveva redatto all'inizio del 2016 allo scopo di ottenere la ristrutturazione del debito contratto con Banca Carige spa: in tale documento l'azienda ha ipotizzato di vendere l'intero compendio, con l'esclusione della Villa Zanelli a Savona e della stazione di servizio di Via Pegli 54r a Genova, nell'arco temporale che va dall'esercizio 2016 all'esercizio 2020, prevedendo di introitare l'importo di circa 66,8 milioni di euro interamente destinati alla riduzione del finanziamento a supporto dell'operazione. A seguito dell'acquisizione delle perizie definitive, redatte su modello "ABI compliance", tale valore è salito oltre la soglia dei 68,9 milioni di euro.

Peraltro, in data 22 settembre 2016 ARTE ha sottoscritto un Protocollo d'intesa con la Direzione regionale dell'Agenzia al fine di ottenere la validazione delle stime elaborate dal perito incaricato dall'azienda; a tale intesa hanno, poi, fatto seguito gli Accordi di collaborazione con le Direzioni provinciali competenti per territorio.

Sul fronte delle vendite, con decreto AU n. 30793 del 28 settembre 2017 l'azienda ha approvato una nuova procedura aperta e competitiva per l'alienazione di una parte del portafoglio immobiliare in questione comprendente, per lo più, i cespiti di maggior valore, con l'intendimento di destinare la parte rimanente del patrimonio alla trattativa diretta. Tale procedura, successivamente rettificata per stralciare dall'elenco dei beni

in vendita alcuni cespiti (decreto AU n. 30846 del 6/11/2017), aveva come termine per la presentazione delle offerte il giorno 9/02/2018, prorogato al giorno 20/04/2018 con il decreto n. 30964 del 5/02/2018: in esito a tale procedura si è dovuto constatare che nessuna offerta valida era giunta all'azienda.

È opportuno evidenziare che nel corso dell'esercizio 2016 è stato venduto l'immobile di Corso Europa a Loano al prezzo di 201 mila euro, mentre nell'esercizio 2017 sono stati venduti l'appartamento di Via Dassori a Genova (euro 249 mila), una porzione di un terreno agricolo sito a Ronco Scrivia (euro 12 mila circa) ed, infine, l'immobile identificato come "ex Donazione Rambaldi" a Ospedaletti (euro 895 mila). Nell'esercizio 2018 è effettuata la vendita di un'area sita in via Nizza a Savona al prezzo di circa 856 mila euro (facendo registrare una plusvalenza di circa 158 mila euro) e di un magazzino con annessa area sito in Via Cerisola a Rapallo al prezzo di 400 mila euro (facendo registrare una minusvalenza di circa 195 mila euro).

Nell'esercizio 2019 è effettuata la vendita di un'area sita in via Garbarino ad Albisola al prezzo di 50 mila euro, conseguendo una plusvalenza di euro 6.803,00. Inoltre, nel corso dell'anno è stato sottoscritto il preliminare di vendita dell'ex ospedale Arpe di S. Margherita Ligure, incassando un acconto di 1,050 milioni di euro (pari al 10% del prezzo di vendita) che, unitamente ai 50 mila euro ricavati dalla vendita del cespite di Albisola, è stato versato a Banca Carige spa per ridurre il prestito che assiste l'operazione immobiliare.

Nell'esercizio 2020 è stata effettuata la vendita dell'immobile denominato "padiglione Barella" sito in via Aurelia 2 ad Imperia al prezzo di 5,3 milioni di euro (versati a Carige), con una minusvalenza di oltre 2 milioni di euro.

Nell'esercizio 2021 si è proceduto alla vendita di 5 cespiti al prezzo complessivo di 19,010 milioni di euro, con una minusvalenza di circa 5,560 milioni di euro. Inoltre, nel corso dell'anno è stato incassato l'acconto di 108 mila euro per la vendita all'Amministrazione comunale del cespite di Viale Matteotti 54 ad Imperia: si tratta di un'alienazione effettuata con la formula del "rent to buy" che prevede che la vendita si perfezioni alla fine del periodo di riscatto dell'immobile. Tutti gli importi in questione sono stati utilizzati per ridurre l'indebitamento.

Nell'esercizio 2022 sono stati venduti 2 cespiti al prezzo complessivo di 2,165 milioni di euro, con una minusvalenza di circa 819 mila euro: si tratta dell'immobile dell' "ex Colonia Olivetti" a La Spezia e del locale sito in Vico Massaferrò a Finale Ligure. Anche gli importi introitati nel 2022 sono stati interamente utilizzati per ridurre l'indebitamento.

Nell'esercizio 2023 sono stati venduti 2 cespiti al prezzo complessivo di circa 5,005 milioni di euro (interamente utilizzati per ridurre il relativo indebitamento), con una plusvalenza di circa 21 mila euro: si tratta di una parte del compendio dell'ex ospedale di Genova Quarto in via G. Maggio civ.6 e dell'alloggio sito in via Stradone d'Oria civ. 84 a La Spezia.

1.4.2 Aspetti economico-patrimoniali dell'operazione.

I costi sostenuti dall'azienda nel periodo compreso tra il mese di gennaio 2012 ed il 31 dicembre 2023 sono quelli riportati nella seguente tabella:

VOCI DI COSTO	Anno 2012	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2017 (1)	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	COMPLESSIVO
Consulenze e spese legali	€ 68.550,22	€ 38.561,38	€ 83.493,11	€ 92.386,56	€ 148.627,75	€ 215.987,78	€ 32.647,37	€ 36.119,84	€ 19.621,66	€ 80.682,08	€ 24.135,35	€ 4.416,56	€ 845.229,86
Costi di gestione, di amministrazione (2)	€ 12.828,78	€ 192.663,78	€ 104.495,97	€ 218.654,43	€ 234.323,51	€ 80.335,72	€ 54.129,00	€ 55.256,69	€ 57.134,10	€ 71.613,51	€ 17.039,05	€ 35.893,67	€ 1.134.368,21
Costi di manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 19.624,40	€ 18.638,09	€ 60.763,20	€ 99.025,69
IMU	€ 61.366,19	€ 64.735,55	€ 64.937,64	€ 61.584,47	€ 63.684,76	€ 64.748,13	€ 62.533,66	€ 82.661,02	€ 64.470,77	€ 63.667,40	€ 65.734,00	€ 57.443,11	€ 777.566,70
Commissioni e spese bancarie sulle ap.c. ipotecarie (3) (4)	€ 531.629,35	€ 2.409,18	€ 779.405,55	€ 308.794,86	€ 176.391,80	€ 289.304,08	€ 25.149,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.093.084,62
Interessi sulle ap.c. ipotecarie (3) (4)	€ 853.895,66	€ 3.455.354,46	€ 2.508.841,37	€ 2.147.117,07	€ 4.184.825,47	€ 3.826.438,23	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 16.976.472,26
Commissioni di incasso rate mutui ipotecari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 60,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 24,00	€ 120,00
Interessi sui mutui ipotecari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 207.870,54	€ 3.599.217,30	€ 3.561.578,40	€ 3.506.742,83	€ 3.336.573,39	€ 1.681.090,17	€ 4.720.881,61	€ 20.613.954,24
TOTALE	€ 1.528.270,20	€ 3.753.724,35	€ 3.541.173,64	€ 2.828.537,39	€ 4.807.853,29	€ 4.664.720,48	€ 3.773.677,13	€ 3.735.675,95	€ 3.647.969,36	€ 3.572.160,78	€ 1.806.636,66	€ 4.879.422,15	€ 42.539.821,38

Note

(1) L'importo di euro 215.987,78 relativo ai costi per consulenze sostenuti nel 2017 comprende anche 119 mila euro circa relativi alle spese di progettazione dell'intervento di recupero di Villa Zanelli a Savona, cespiti che è stato stralciato dal patrimonio in vendita per essere destinato ad una operazione di valorizzazione (trasformazione in struttura turistico ricettiva).

(2) La voce comprende fino al 2020 anche i costi spesi sul fondo destinato alla manutenzione del patrimonio L.R. n. 22/10 che è stato accantonato a bilancio nel 2013.

(3) Le aperture di credito (ap.c.) ipotecarie hanno finanziato l'operazione fino all'11 dicembre 2017 allorché sono stati stipulati tre atti di scadenziamento del debito nella forma di mutui ipotecari.

(4) Dall'esercizio 2016 le commissioni sulle ap.c. ipotecarie sono contabilizzate sul conto degli interessi invece che su quello delle spese bancarie, tuttavia nel presente prospetto per agevolare il confronto con gli esercizi precedenti è stata mantenuta la vecchia ripartizione.

Con riferimento agli oneri di competenza del 2012, è necessario precisare che una parte di essi, pari all'importo di euro 1.419.589,53, è stata portata ad incremento del valore di iscrizione a bilancio dei cespiti (procedura di "capitalizzazione"). Nel dettaglio gli oneri capitalizzati sono i seguenti: la totalità delle commissioni bancarie e degli interessi, per complessivi 1.385.525,01 euro, l'importo di 21.235,74 euro relativo alle consulenze e spese legali ed, infine, l'importo di euro 12.828,78 relativo ai costi di gestione e amministrazione.

Allo stesso modo, nell'esercizio 2013 si è provveduto a capitalizzare l'intero importo maturato nell'anno a titolo di interessi passivi (euro 3.455.354,46) ed una parte, invero assai modesta, delle spese bancarie (euro 195,10) sempre di competenza dell'esercizio, per complessivi 3.455.549,56 euro.

In questo modo il valore iniziale dei cespiti, pari ad 103.378.221,84 euro (comprendente l'importo corrisposto per l'acquisto e quello corrisposto a seguito della procedura di valorizzazione), si è incrementato di 4.875.139,09 euro, cosicché il valore di iscrizione a bilancio al 31 dicembre 2014 del patrimonio in oggetto risultava essere di 108.253.360,93 euro.

Avendo a riferimento la perizia elaborata dalla Giacomazzi spa, nella persona dell'Ing. Piccardo, che stimava il valore complessivo del compendio immobiliare in circa 121 milioni di euro, la capitalizzazione è stata impostata sul presupposto che le procedure di valorizzazione sopra descritte, e conclusesi nel 2013, rendessero i cespiti in questione assimilabili ai beni soggetti ad un processo produttivo per i quali, anche secondo quanto espresso dai vigenti Principi contabili, si ritiene ammissibile la capitalizzazione degli oneri finanziari fino al termine del medesimo processo produttivo allorché i beni sono pronti per essere alienati.

A partire dall'esercizio 2015, considerando l'andamento non positivo registrato dal mercato immobiliare e sulla base delle nuove perizie elaborate sempre dalla Giacomazzi spa, l'azienda ha ritenuto di dover aggiornare il valore di iscrizione a bilancio dell'intero compendio immobiliare. Pertanto, il valore di iscrizione a bilancio nel periodo 2014-2022 risulta così variato:

	Valore al 31/12/2014	Variazione per svalutazione	Valore al 31/12/2015	Variazione per svalutazione	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2016	Variazione per vendite	Spostamento da rimanenze ad immobilizzazioni	Valore al 31/12/2017
Rimanenze	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	-3.672.620,28	67.616.214,80
Immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.672.620,28	3.672.620,28
Totale valore a bilancio	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	0,00	71.288.835,08

	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2018	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2019	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2020	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2021	Variazione per vendite
Rimanenze	-1.293.319,59	66.322.895,21	-43.197,00	66.279.698,21	-7.803.364,51	58.476.333,70	-24.570.785,23	33.905.548,47	-2.984.923,96
Immobilizzazioni	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28		3.672.620,28	
Totale valore a bilancio	-1.293.319,59	69.995.515,49	-43.197,00	69.952.318,49	-7.803.364,51	62.148.953,98	-24.570.785,23	37.578.168,75	-2.984.923,96

	Valore al 31/12/2022	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2023
Rimanenze	30.920.624,51	-4.984.052,51	25.936.572,00
Immobilizzazioni	3.672.620,28		3.672.620,28
Totale valore a bilancio	34.593.244,79	-4.984.052,51	29.609.192,28

Sul fronte dei ricavi, nel corso degli anni si sono registrate le entrate per canoni e/o indennità di occupazione dei pochi immobili locati e derivanti da rapporti pregressi rispetto all'acquisto da parte dell'azienda: tuttavia, se nel periodo dal gennaio 2012 al dicembre 2015 tali entrate sono risultate pari a soli 516 mila euro circa, dall'esercizio 2016 hanno subito un forte incremento grazie all'azione svolta dalla nuova Direzione aziendale per ottenere il rispetto di alcune clausole contrattuali che imponevano alle ASL il versamento di indennità per il protrarsi dell'occupazione di immobili facenti parte del compendio in questione.

In particolare, per quanto riguarda il 2016, all'ammontare di ricavi complessivamente iscritto a bilancio nell'anno in esame, pari ad oltre 1,2 milioni di euro, hanno contribuito la somma di 1 milione di euro corrisposta dalla ASL 3 per l'occupazione degli edifici dell'ex Ospedale di Quarto, la somma di circa 32 mila euro dovuta sempre dalla ASL 3 per l'occupazione dell'ex Ospedale Martinez di Pegli ed, infine, la somma di 47 mila euro circa dovuta dalla ASL 1 per l'occupazione dell'immobile di Via Fiume ad Imperia.

Per quanto riguarda invece il 2017, sono confluiti nei circa 4,497 milioni di euro rappresentati nell'apposita voce le seguenti poste:

- euro 116 mila circa di canoni ordinari dei cespiti locati;
- euro 1 milione corrisposto dalla ASL 3 per l'occupazione degli edifici dell'ex Ospedale di Quarto;
- euro 217 mila circa corrisposti, sempre dalla ASL 3, per l'occupazione dell'ex Ospedale Martinez di Pegli (a fronte del pagamento di complessivi 250 mila euro per il periodo 2013-2017 avvenuto nell'anno in esame, euro 32 mila circa erano stati inseriti nella competenza 2016, come sopra riportato);
- euro 20 mila a titolo di rivalutazione dell'indennità sopra menzionata, secondo la quantificazione della DGR n. 162/18;
- euro 132 mila circa per l'occupazione dell'immobile di Via Fiume ad Imperia dovuti dalla ASL 1, secondo la quantificazione della DGR n. 162/18 (a fronte di una quantificazione di complessivi euro 216 mila per il periodo 2013 – 2018, euro 47 mila circa erano stati inseriti nella competenza 2016, come sopra riportato, ed euro 36 mila sono stati iscritti in competenza 2018);

- euro 10 mila circa a titolo di rivalutazione dell'indennità sopra menzionata, secondo la quantificazione della DGR n. 162/18;
- euro 3 milioni derivanti dalla mancata valorizzazione del compendio dell'ex Ospedale di Quarto, dovuti dalla ASL 3 ai sensi del comma v dell'art. 10 dell'Accordo di Programma 2013.

Peraltro, in sede di Consuntivo 2018 tale posta di 3 milioni di euro è stata svalutata di 2,5 milioni di euro in quanto, allo scopo di evitare un contenzioso che appariva lungo e di esito incerto, a fine 2018 era stato sottoscritto un accordo transattivo che riduce l'indennizzo a carico dell'Ente sanitario a 500 mila euro.

Nel 2018 sono confluiti nella voce che contabilizza i ricavi del compendio in esame circa 98 mila euro, tra i quali si menzionano – oltre ai fitti ordinari degli immobili locati – i 36 mila euro già ricordati sopra relativi all'occupazione dell'immobile di Via Fiume a Sanremo.

Nel 2019 gli importi fatturati risultano pari a complessivi 87 mila euro circa tra i quali quelli maggiormente significativi sono i 36 mila euro di Via Fiume ed i 27 mila euro circa relativi al canone dell'immobile di Via Maggio 6 a Quarto.

Nel 2020, invece, sono stati fatturati canoni per complessivi 49 mila euro circa, dei quali 36 mila euro riguardano Via Fiume, mentre nel 2021, sono stati fatturati canoni per complessivi 70 mila euro circa, dei quali 36 mila euro riguardano sempre Via Fiume.

Nel 2022, sono stati fatturati 56 mila euro circa che, anche in questo caso, riguardano per la maggior parte l'immobile di Sanremo.

Nel 2023, infine, sono stati fatturati 75 mila euro circa che riguardano, sempre per la maggior parte, l'immobile di Sanremo in via Fiume civ. 33 e l'ex ospedale di Quarto in via G. Maggio civ. 6.

1.4.3 Aspetti finanziari dell'operazione: ristrutturazione dell'indebitamento.

Inizialmente l'operazione immobiliare in esame era assistita da un finanziamento sottoscritto con Banca CARIGE consistente in tre aperture di credito ipotecarie per complessivi 111 milioni di euro. Le principali condizioni economiche del finanziamento erano le seguenti:

- un tasso di interesse pari all'Euribor a tre mesi maggiorato di una componente fissa (spread) pari al 6,00% annuo (ad oggi il tasso finito risulta pari al 5,671%);
- una commissione di messa a disposizione fondi trimestrale pari allo 0,20%.

Tuttavia, a partire dal mese di dicembre 2014, l'Istituto di credito aveva praticato all'azienda condizioni economiche migliorative rispetto a quelle sopra riportate attraverso una rinegoziazione unilaterale, revocabile in qualsiasi momento da parte della Banca, delle pattuizioni contrattuali: tali condizioni consistevano nella riduzione dello spread al 4% e nella riduzione della commissione di messa a disposizione fondi allo 0,10%.

A fine 2017 l'azienda, in esito ad una attività lunga e assai impegnativa, era riuscita a sottoscrivere con Banca Carige un nuovo finanziamento a condizioni migliorative rispetto a quelle precedenti. Al momento della sua ristrutturazione, il finanziamento ammontava a complessivi 109,646 milioni di euro, così dettagliabili:

1. euro 77,827 milioni relativi all'apertura di credito ipotecaria contratta il 30/12/2011, di importo iniziale pari a 79 milioni di euro;
2. euro 26,819 milioni relativi all'apertura di credito ipotecaria contratta il 21/12/2012, di importo iniziale pari ad euro 27 milioni;
3. euro 5 milioni relativi all'apertura di credito ipotecaria contratta il 31/12/2014, di pari importo iniziale.

La scelta di uno strumento finanziario a medio-breve termine, come quello rappresentato dalla aperture di credito, era stata fatta essenzialmente sulla base del presupposto di realizzare la vendita del patrimonio immobiliare in tempi relativamente brevi, possibilmente mediante l'alienazione "in blocco" di tutto il compendio:

avendo constatato, invece, che l'alienazione stava avvenendo in maniera graduale, è stato ritenuto necessario sostituire le tre aperture di credito con un nuovo prestito a medio-lungo termine.

Peraltro, nel mese di luglio 2017, prima della ristrutturazione effettiva avvenuta nel successivo mese di dicembre, il C.d.A. di Banca Carige aveva deliberato la conversione delle tre aperture di credito in tre mutui ipotecari della durata di anni 15, con la possibilità di usufruire di un periodo di preammortamento fino al 31/12/2020; le condizioni economiche comprendevano uno spread iniziale del 4% con riduzione al 3,50% al verificarsi della riduzione dell'esposizione complessiva ad euro 80 milioni ed al 3% al verificarsi della riduzione dell'esposizione ad euro 50 milioni.

ARTE dal canto suo, in conformità agli artt. 4 e 17 del D. lgs. 50/16 ed allo scopo di sondare il mercato per verificare la possibilità di ottenere condizioni migliori, con Decreto A.U. n. 30692 del 07/07/2017 aveva richiesto ad un gruppo di banche - selezionate sia sulla base di pregressi rapporti intrattenuti con l'azienda sia in considerazione della loro rilevanza a livello nazionale - di presentare un'offerta, anche in associazione con altri istituti, per il suddetto finanziamento: purtroppo, la procedura in questione si era chiusa senza la presentazione di alcuna offerta.

Nel frattempo l'Azienda era riuscita ad ottenere da CA.RI.GE. S.p.A delle condizioni migliori di quelle deliberate nel mese di luglio 2017 cosicché, con decreto AU n. 30899 dell'11 dicembre 2017, ARTE ha determinato di ristrutturare l'affidamento, sottoscrivendo con CARIGE tre atti di scadenzamento del debito con i quali le tre aperture ipotecarie contratte originariamente sono state trasformate in altrettanti mutui ipotecari. Le condizioni economiche prevedevano:

- un periodo di preammortamento fino al 31/12/2020;
- una periodo di ammortamento della durata di anni 15;
- uno spread pari al 3,25%;
- l'applicazione dello spread ridotto al 2,50% qualora l'azienda, entro e non oltre la fase di preammortamento, riesca a diminuire l'indebitamento complessivo all'importo di 50 milioni di euro (la riduzione si applica a partire dal semestre successivo a quello in cui l'indebitamento scende alla soglia stabilita);
- un tasso di riferimento pari all'euribor a 12 mesi;
- l'applicazione della clausola denominata "floor" nella determinazione del tasso di interesse: in caso di euribor negativo, il tasso di interesse "finito" viene determinato considerando esclusivamente la componente dello spread senza applicare la riduzione dovuta alla negatività del tasso di riferimento;
- un tasso di mora annuo pari all'euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread del 5%.

A fine 2020 ARTE è riuscita a modificare ulteriormente le condizioni di restituzione del prestito, ottenendo una proroga di un anno del periodo di pre-ammortamento ed una riduzione della rata in conto capitale da versare durante il periodo di ammortamento mediante la previsione di una "maxi rata" finale.

Nel 2022 la Banca CARIGE s.p.a. ha concesso una riduzione di 1,25 punti percentuali dello spread col quale calcolare gli interessi che, pertanto, sono ammontati a circa 1,681 milioni di euro; nel 2023, invece, Bper Banca s.p.a., subentrata alla CARIGE, non ha ritenuto di concedere alcuna riduzione dello spread e, pertanto, l'Azienda ha corrisposto interessi per la considerevole somma di circa 4,720 milioni di euro (tasso di interesse "finito" pari al 6,25% annuo ³).

È opportuno evidenziare che, a seguito di una specifica richiesta dell'Azienda, nel mese di dicembre 2023 l'Istituto finanziatore (BPER Banca S.p.A.) ha accordato ad ARTE, con riferimento ai due mutui principali, il rinvio del versamento della quota capitale del 2023, che è stata "spalmata" sulle rate degli anni successivi, e

³ Il tasso di interesse finito del 2023 è stato determinato assumendo il tasso Euribor del 3,00% e uno spread del 3,25%.

l'allungamento della durata dell'ammortamento dal 2036 al 2048.

Il debito residuo complessivo è sceso nell'esercizio in esame dal valore iniziale di euro 79.172.744,02 a quello finale di euro 74.033.974,83, avendo l'Azienda restituito l'importo di complessivi euro 5.138.799,19 dei quali euro 5.005.263,88 attinti dalle vendite ed 133.535,31 versati a titolo di quota capitale come da piano di ammortamento.

2. ATTIVITA' GESTIONALE

UFFICIO EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE – UFFICIO DECENTRAMENTI

2.1 Assegnazioni, contratti, volture, ampliamenti

Nel corso dell'anno 2023 l'Ufficio ha proseguito l'attività di registrazione, nel programma informatico aziendale, dei dati relativi ai nuclei familiari assegnatari titolari di nuovo atto convenzionale di locazione stipulato dai Comuni e l'archiviazione dei contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Sono state svolte n. 129 pratiche inerenti la gestione del rapporto contrattuale finalizzato alla voltura degli atti convenzionali di locazione e n. 25 pratiche di concessione dell'ospitalità temporanea come previsto dalla normativa regionale vigente.

Inoltre si è provveduto a:

- stipulare n. 20 “convenzioni provvisorie” di cui all'art. 9 della legge 10/2004 e a determinare, in accordo con l'amministrazione comunale competente, il canone di locazione;
- stipulare n. 757 atti convenzionali di locazione come di seguito riportato:
 - per nuove assegnazioni = n. 185
 - per volture = n. 137
 - per rinnovi (durata 8 anni) = n. 353
 - per cambio alloggio = n. 79
 - per auto-recupero = n. 3

ricevere n. 366 disdette di contratti di locazione e si è provveduto a tutti gli atti conseguenti tra i quali anche la restituzione dei depositi cauzionali comprensivi degli interessi

2.2 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia

L'Ufficio ha provveduto all'espletamento di tutti gli adempimenti previsti nelle Convenzioni stipulate a titolo oneroso nel corso degli anni con i Comuni della Provincia

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

L'Ufficio nel corso del 2023 ha svolto i compiti di rappresentanza dell'Azienda all'interno della Commissione stessa ed ha provveduto a tutte le incombenze di segreteria (convocazioni, verbali, esame preventivo delle istanze presentate da parte dei Comuni/A.R.T.E., estratti e corrispondenza con le stesse civiche amministrazioni).

2.4 Morosità E.R.P.

Nel corso del 2023 l'azione di perseguimento della morosità, con particolare riferimento a quella relativa ai crediti vantati nei confronti dei soggetti che rivestono la qualifica di assegnatari, si è caratterizzata per un

costante controllo delle posizioni anomale, che si è concretizzato nella costituzione in mora e nella proposta di decadenza.

2.5 Canoni e rilevazione redditi

Nel corso del 2023 è stato consolidato il monitoraggio ed il controllo dell'utenza che ha consentito di perseguire le anomalie riscontrate nei confronti dell'utenza e di attivare gli adempimenti previsti dalla normativa vigente. In particolare, il mantenimento in essere delle convenzioni on-line per la consultazione degli archivi dell'Agenzia delle Entrate, dell'INPS e dell'Agenzia del Territorio, ha consentito al personale addetto di dare sistematicità alle verifiche connesse al rispetto dei requisiti per la permanenza in qualità di assegnatario nell'alloggio di e.r.p., tra i quali si segnala il controllo dei dati contenuti nelle dichiarazioni ISEE.

A settembre 2023 sono stati contabilizzati definitivamente in bolletta i canoni di locazione a tutti gli assegnatari erp (compresi coloro che sono risultati nella fascia C). Dal mese di ottobre 2023 a tutti è stato attribuito il relativo conguaglio (periodo: da gennaio a settembre 2023).

Inoltre, dall'Ufficio sono state istruite e completate complessivamente n. 190 pratiche di autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare.

Inoltre dall'Ufficio sono state svolte nel corso del 2023 n. 287 revisioni del canone di locazione.

2.6 Cambi alloggio

Stante la competenza esclusiva di ARTE in materia di mobilità dell'utenza, l'Ufficio ha provveduto per il 2023 ad effettuare n. 6 cambi consensuali e n. 69 cambi straordinari.

2.7 Sfittanze alloggi

L'Ufficio Decentramenti, nell'ambito della gestione degli alloggi che si rendono disponibili a seguito di sfittanza con l'incarico di visionare tutti gli alloggi rilasciati dall'utenza, ha provveduto a trasmettere n. 238 schede all'Ufficio Global Service e n. 249 all'Ufficio Manutenzione Straordinaria.

L'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale, nel 2023, al fine di procedere a nuove assegnazioni da parte dei competenti comuni, ha provveduto a trasmettere n. 44 disponibilità di alloggi al Comune di Genova e n. 19 alloggi ai Comuni della Provincia per un totale di n. 63 unità abitative.

UFFICIO RENDICONTAZIONE CONDOMINI E AUTOGESTIONI

2.8 Condomini ed Autogestioni e gestione servizi a rimborso

Si conferma la stretta collaborazione che si è andata consolidando con gli Amministratori e con le Associazioni degli stessi che ha portato alla costituzione nel 2018 di un sistema di accreditamento per

l'assunzione incarichi di amministratori di condominio di proprietà o in gestione A.R.T.E. al fine di poter ottenere un miglior servizio nei confronti dell'utenza.

Con riferimento alla manutenzione straordinaria da realizzare nel patrimonio di civica proprietà in condominio, si ricorda che nel corso del 2021 è stato deliberato dal Comune di Genova un programma di interventi in condomini di Civica Proprietà ricorrendo ai benefici fiscali così –detti “Superbonus - Sismabonus 110%”; tale programma ha portato all’esecuzione di alcuni lavori straordinari che hanno beneficiato di detto sgravio fiscale.

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

Per quel che riguarda gli assegnatari di alloggi in condominio e in autogestione, laddove di fatto non sussiste alcuna normativa circa il recupero delle quote servizi insolute, si prevede l'addebito all'assegnatario dell'importo non pagato in unica soluzione laddove sussista una situazione di irregolarità da parte del locatario (morosità, abitante senza titolo...). Nel caso in cui la posizione del locatario risulti regolare ovvero con un piano di rientro in essere ma rispettato, viene concessa una rateizzazione in funzione dell'importo e della fascia di reddito del locatario. Questa operazione, comunque svolta, viene attuata al momento del ricevimento della nota dell'Amministratore, il quale a sua volta verrà pagato per la morosità in questione.

L'attività svolta dall'Azienda nei fabbricati direttamente amministrati si riferisce complessivamente a circa 9000 unità immobiliari per un totale di circa 700 rendiconti.

Così come previsto dalle direttive regionali, il compenso A.R.T.E. addebitato agli utenti è stabilito nella misura dell'8% per tutte le spese ad esclusione di quelle relative al riscaldamento per le quali viene richiesto nella misura del 3%.

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.

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

Nel corso dell'esercizio 2023 tra il personale a tempo indeterminato si sono verificate tre cessazioni dal servizio una con decorrenza 2 marzo a seguito del decesso di una dipendente, una con decorrenza 18 agosto per dimissioni volontarie e una con decorrenza 31 dicembre per dimissioni volontarie e collocamento in quiescenza a seguito del raggiungimento dei requisiti per la pensione anticipata.

La dipendente deceduta era inquadrata in area A livello A2 presso l'ufficio Vendite e Locazioni Abitative e Commerciali in staff all'Amministratore Unico. La cessazione per dimissioni volontarie ha riguardato un dipendente della Struttura Affari Generali – Coordinamento Attività Tecnico-Patrimoniali - Ufficio Appalti e Contratti inquadrato nell'area A livello economico A3 e la cessazioni per collocamento in quiescenza a seguito di dimissioni volontarie una dipendente dell'Ufficio Pagamenti, Riscossioni e Adempimenti fiscali a Staff dell'Amministratore Unico.

A decorrere dal 1/1/2023 è stato sottoscritto, utilizzando la graduatoria della selezione esterna per l'assunzione a tempo determinato di un ingegnere o architetto da inserire presso la Struttura Tecnica espletata nel 2022, un contratto a tempo determinato di 12 mesi per una posizione di area A livello A3 presso la Struttura Tecnica – ufficio Progetti Speciali e Recupero Alloggi.

Nel mese di marzo 2023 l'amministrazione ha indetto una selezione interna riservata al personale inserito nell'Area Quadri in possesso del diploma di Ingegneria o Architettura e abilitato alla professione a copertura delle posizioni di Dirigente Tecnico delle istituende Struttura patrimonio e Servizi Manutentivi e Struttura Tecnica.

La procedura selettiva ha avuto luogo nel mese di aprile 2023, la nomina dei vincitori è avvenuta con decorrenza 1° Agosto 2023.

A decorrere dal 1/5/2023 è stato sottoscritto, acquisendo le prestazioni di soggetto che ha svolto un tirocinio di inserimento lavorativo presso l'Azienda, un contratto a tempo indeterminato di area B livello B3 presso la Struttura Gestione – Ufficio Decentramenti.

A decorrere dal 1/10/2023 sono stati trasformati a tempo indeterminato tre contratti a tempo determinato di 12 mesi in essere relativi a due posizioni di area C livello C2 presso la Struttura Affari Generali - Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane – Accoglienza Centralino Protocollo e una posizione di area A livello A3 presso la struttura Tecnica – Ufficio Progetti Speciali e Recupero Alloggi.

Con decorrenza dall' 1/12/2021 sono stati sottoscritti, acquisendo le prestazioni di soggetti che hanno svolto un tirocinio di inserimento lavorativo presso l'Azienda, tre contratti a tempo indeterminato per posizioni di area B livello B3 presso la Struttura Gestione, rispettivamente presso l'ufficio Decentramenti, l'ufficio Edilizia Residenziale Sociale e l'Ufficio Rendicontazione Condomini e Autogestioni.

E' stato inoltre attivato, nel corso dell'anno, 1 tirocinio di inserimento lavorativo extracurriculare della durata di 6 mesi nell'ambito di un programma di Garanzia Occupabilità dei Lavoratori per un soggetto individuato dal Centro per l'Impiego di Regione Liguria.

I dati a consuntivo attestano un contenimento della spesa per il personale rispetto alle previsioni riportate nel Bilancio Preventivo. Infatti, a fronte di una previsione iniziale di spesa di € 5.830.400,00 il dato a consuntivo è risultato pari a € 5.582.152,76 con un risparmio complessivo ammontante a € 248.247,24

In merito all'attività svolta nel corso del 2023 si segnala che, nel corso dell'esercizio, l'ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane, che si configura tipicamente con funzioni di staff, ha svolto tutti i principali servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al "core business" della stessa.

L'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane ha fatto fronte alla gestione delle funzioni generali di supporto tecnico-logistico quali il protocollo, le informazioni all'utenza, il centralino, la gestione della flotta aziendale, la gestione delle chiavi degli alloggi, la fornitura della cancelleria e della carta per fotocopie, la gestione delle polizze assicurative dell'Azienda oltre alla sistemazione del layout degli uffici.

L'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane è stato responsabile dello sviluppo organizzativo e della direzione del personale dell'Azienda, ha costituito un centro di stimolo e gestione dei cambiamenti, di rilevazione dei fabbisogni formativi e/o di addestramento finalizzati alla crescita professionale dei dipendenti ed ha presieduto 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

La relazione descrive l'andamento degli interventi seguiti dalla Struttura Tecnica, dall'Area Gestione Patrimonio e dalla Struttura Patrimonio e Servizi Manutentivi nell'esercizio 2023, avendo a riferimento l'avanzamento delle singole commesse dal punto di vista economico-contabile, come risulta rendicontato, in dettaglio, negli appositi prospetti allegati 4a, 4b e 4c alla Nota Integrativa, ai quali la presente relazione fa ogni e più ampio riferimento.

Il documento fa riferimento ai prospetti nei quali le commesse sono inserite per monitorare/rendicontare l'andamento degli interventi nel regime di contabilità economico-patrimoniale.

Il monitoraggio dell'andamento delle commesse ed il conseguente "controllo" delle stesse si realizza, innanzi tutto, attraverso la definizione dei codici identificativi (Codice commessa) e di quelli necessari ad individuare i diversi finanziamenti cui accedono le medesime commesse (Codice finanziario).

Il "codice commessa" è attribuito in maniera univoca a ciascun intervento dall'Ufficio Programmazione Economico-Finanziaria posto a Staff dell'Amministratore Unico (a seguito della ridefinizione e approvazione degli organigrammi aziendali "Transitorio" e "Definitivo" avvenuta con Decreto AU n. 16 del 13/1/2023), già dalle prime attività che ne delineano l'avvio. Esso viene successivamente associato ad ogni atto e movimento contabile (costi e ricavi) che riguarda l'intervento.

I prospetti di seguito elencati riportano sia la rilevazione dei costi sostenuti, per ciascun esercizio, sia la contabilizzazione dei ricavi maturati per compensi; i ricavi per compensi tecnici sono registrati tenendo conto degli incarichi professionali esterni conferiti dall'Azienda che gravano su tali spese tecniche.

Per quanto riguarda la maggior parte dei lavori realizzati su proprietà di terzi, è stato richiesto ai fornitori la fatturazione "diretta" al soggetto proprietario al fine di non caricare sulla commessa il costo rappresentato dal prorata IVA che, altrimenti, andrebbe a ridurre le spese tecniche di spettanza dell'Azienda.

Conseguentemente le commesse in conto terzi risultano suddivise tra quelle i cui costi sono fatturati direttamente ad ARTE (tabella "2a", del Conto economico) e quelle i cui costi sono fatturati direttamente al soggetto proprietario dell'immobile (tabella "2b" del Conto economico).

Inoltre, gli interventi in conto terzi i cui costi sono fatturati ad ARTE sono splittati, a loro volta, in due diverse tabelle rispettivamente riguardanti:

- gli interventi su proprietà di terzi con entrate da finanziamenti provenienti da soggetti pubblici e/o soggetti diversi (tabella 2A);
- gli interventi su proprietà di terzi con entrate da addebito a carico di privati proprietari (bollettazione o fattura) (tabella 2Abis).

Un'ulteriore tabella riguardante l'attività in conto terzi è quella denominata "2c" afferente i "Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi in condomini con amministratore.

4.1 COSTI PER INTERVENTI DEL PIANO INVESTIMENTI, nel quale confluiscono le seguenti tipologie di intervento:

- Interventi destinati alla locazione permanente;
- Interventi destinati alla locazione in regime di E.R.P.;

Nell'ambito di tale tipologia di interventi vengono riportati, in due distinti prospetti, gli interventi propriamente attinenti agli investimenti sul patrimonio erp (costi patrimonializzati) e gli interventi di manutenzione sul patrimonio erp finanziati con proventi di vendita che non sono patrimonializzati;

- Investimenti per interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tabella a zero nel 2023);
- Interventi diversi;
- Interventi destinati alla locazione a termine;
- Interventi su immobili istituzionali (tabella a zero nel 2023);
- Interventi su immobili di proprietà dell'Azienda con ricorso a benefici fiscali;
- Investimenti per interventi finanziati con quota C) su alloggi di proprietà del Comune di Genova.

4.2 RICAVI da compensi tecnici derivanti dalle seguenti tipologie di intervento:

Piano Investimenti:

- Compensi per interventi in locazione permanente;
- Compensi per interventi in locazione a termine (tabella a zero nel 2023);
- Compensi per interventi dei Contratti di Quartiere (tabella a zero nel 2023);
- Compensi per interventi di edilizia sovvenzionata;
- Compensi per interventi con finanziamenti pubblici diversi (tabella a zero nel 2023);
- Compensi per servizi tecnici a terzi.

Conto economico:

- Compensi per interventi in conto terzi (fatturazione dei costi intestata ad ARTE): saldo ricavi meno costi sostenuti per interventi su proprietà di soggetti pubblici e/o diversi;
- Compensi per interventi in conto terzi (fatturazione dei costi intestata ad ARTE): saldo ricavi meno costi sostenuti per interventi su proprietà di privati;
- Compensi per interventi in conto terzi (fatturazione dei costi intestata direttamente al soggetto proprietario);
- Compensi per interventi c/terzi in condomini con amministratore esterno (di competenza dell'ufficio condomini ed autogestioni) (tabella a zero nel 2023).

4.3. COSTI PER INTERVENTI DEL CONTO ECONOMICO, nel quale confluiscono le seguenti tipologie di lavori:

- Interventi edilizi destinati alla vendita (tabella "a zero" nel 2023);
- Lavori in conto terzi (fatturazione dei costi intestata direttamente ad ARTE su proprietà di soggetti pubblici e/o diversi);
- Lavori in conto terzi (fatturazione dei costi intestata direttamente ad ARTE su proprietà di privati);
- Lavori in conto terzi (fatturazione dei costi intestata direttamente al soggetto proprietario);
- Lavori in conto terzi (lavori condominiali in condomini con amministratore esterno) di competenza dell'ufficio condomini ed autogestioni;
- Lavori in conto terzi con ricorso a benefici fiscali (tabella inserita a consuntivo 2022);
- Manutenzione patrimonio di terzi;

- Manutenzione servizi non residenziali;
- Messa in sicurezza stabili di ERP;
- Messa in sicurezza stabili non di ERP;
- Manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c".
- Manutenzione ordinaria alloggi locazione permanente "extra quota c"
- Manutenzione ordinaria alloggi libero mercato "extra quota c"
- Manutenzione alloggi e locali di erp extra Global Service.

Di seguito sono descritte le principali commesse che hanno avuto movimenti contabili nel 2023.

4.1 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL PIANO INVESTIMENTI

4.1.1 Interventi di locazione permanente (tabella 1)

Il programma ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 27 dicembre 2019 n. 160), nella localizzazione "Centro Storico di Genova" afferisce sia alla tipologia dell'edilizia residenziale pubblica che a quella della locazione permanente oltre a comprendere interventi con finalità "diverse": tale programma è suddiviso in n. 6 lotti di intervento, dei quali n. 5 su proprietà dell'Azienda (con un investimento di 6,092 milioni di euro) ed il sesto per conto del Comune di Genova (con un investimento di 2,103 milioni di euro).

Dei n. 5 lotti su proprietà ARTE, due sono destinati all'edilizia residenziale pubblica (lotto 1 "Via Ravecca ed aree limitrofe" e lotto 3 "Via del Colle ed aree limitrofe"), altri due sono destinati alla locazione permanente (lotto 2 "zona Maddalena" e lotto 4 "Molo e Maddalena") ed infine il lotto 5 è destinato ad uso espositivo (Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12).

Per quanto riguarda la locazione permanente del Pinqua Centro Storico (definita ERS, altre forme di gestione), nel 2023 sono stati sostenuti costi di progettazione, indagini ed i primi lavori.

Più dettagliatamente i lotti 2 e 4 hanno avuto la seguente evoluzione:

- lo stralcio 2A "interventi su edificio di Piazza della Maddalena civ. 1" e lo stralcio 4A "recupero degli alloggi di Via del Molo 3/7, Via Santa Croce 16/2, Vico Angeli 1 intt. 2,5,6,10, e Vico della Neve 7/7" sono stati ridefiniti complessivamente "Intervento B": con Decreto AU n. 70 del 16/3/2023 è stata approvata l'indizione della gara di appalto ed il relativo QTE 1 e con Decreto AU n. 172 del 8/6/2023 è stato approvato il Verbale di Procedura Negoziata;
- lo stralcio 2B "Facciate di Vico Lepre civ. 11 e di Vico Damiata civ. 3" e lo stralcio 4B "Recupero degli alloggi di Vico Lepre, 11 intt. 4,5A,5B e di Vico Damiata 3, intt. 4,5,6" sono stati ridefiniti complessivamente "Intervento C": con Decreto AU n. 506 del 30/12/2022 è stata approvata l'indizione della gara di appalto ed il relativo QTE 1 e con Decreto AU n. 61 del 13/3/2023 è stato approvato il Verbale di Procedura Negoziata.

Nel 2023 sono stati sostenuti i costi per l'Accordo Quadro biennale (2022) relativo ad interventi urgenti e non programmabili di recupero e riqualificazione alloggi sfitti in locazione permanente (n. 10 alloggi) approvato con

Decreto AU n. 172 del 22/4/2022 e finanziato per € 91.500,00 con una parte dei fondi stanziati dalla DGR n. 1060 del 28/10/2022 e per € 106.500,00 con proventi da vendite dei cosiddetti “alloggi di pregio”.

Con la restante parte di fondi stanziati dalla DGR n. 1060 del 28/10/2022, pari ad € 389.485,00, è stato finanziato l'Accordo Quadro per gli interventi di manutenzione straordinaria finalizzati a recuperare n. 40 alloggi sfitti in locazione permanente. A copertura dell'apporto finanziario obbligatoriamente a carico dell'Azienda sono stati stanziati € 259.500,00 da vendite di “alloggi di pregio” ed altri € 169.303,18 da fondi di autofinanziamento; la commessa è stata suddivisa in n. 5 lotti di intervento per n. 8 alloggi ciascuno.

4.1.2 Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (tabella 2)

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio di ERP nel 2023 sono stati registrati i costi residuali 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) linea “B” (Decreto AU n. 32504 del 11/12/2020 di indizione gara) e dell'Accordo quadro riguardante il recupero di alloggi sfitti (lotto 2) del programma “Restart Begato”, che attinge dai finanziamenti del programma ministeriale di cui alla L. 80/2014 (c/d Piano Casa Renzi).

Con Decreto AU n. 13 del 12/1/2023 è stato avviato il programma di recupero di n. 42 alloggi di ERP suddiviso in n. 7 lotti di intervento, a valere sulla rilocalizzazione di risorse di edilizia sovvenzionata come da DGR n. 67 del 7/2/2022 pari ad € 954.555,88 (di cui € 194.284,59 quali interessi a carico dell'Azienda) ed € 283.788,97 su cofinanziamento dell'Azienda con proventi da vendite L. 80/2014 (Decreto AU n. 31791 del 22/7/2019 di aggiudicazione).

Per quanto riguarda il programma ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare” (L. 27 dicembre 2019 n. 160) nel Centro Storico e destinato all'ERP, nel 2023 sono stati sostenuti alcuni costi relativi a indagini, redazione tabelle millesimali e progettazione dell'intervento ridenominato complessivamente “Intervento A”, che comprende l'ex stralcio 1A “Recupero Edifici ERP di proprietà di ARTE: Via del Colle civv. 56 e 58, Via Ravecca civv. 12 e 20, Vico Coccagna civ. 16, Vico Noli 8”, l'ex stralcio 1B “Risanamento conservativo dell'edificio sito in Vico Coccagna 3” e l'ex lotto 3 “Recupero Alloggi ERP ARTE Via del Colle ed aree limitrofe”.

Per quanto riguarda invece il programma “Sicuro Verde e Sociale: Riqualficazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica” di cui al Decreto legge 6 maggio 2021 n. 59 articolo 1 comma 2 lettera c) p.to 13 convertito con Legge 1/7/2021 n. 101, gli interventi relativi all'edilizia residenziale pubblica riguardano:

- i lavori di miglioramento sismico e riqualficazione energetica di Piazza di Vittorio civv. 13, 16, 19, 22, 26, 29, 31 a Genova, costituenti il “lotto 1” della commessa, a sua volta suddiviso in n. 2 stralci; l'appalto è stato approvato con Decreto AU n. 504 del 29/12/2022 e nel 2023 sono stati sostenuti solo costi di progettazione,
- i lavori di miglioramento sismico e riqualficazione energetica di Via Costa Mezzana civ. 1 a Santa Margherita Ligure (interamente di 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) ed infine Via Pian Mercato civ. 28 a Cicagna (proprietà mista ARTE e privati), costituenti il “lotto 2”; l'appalto è stato approvato con Decreto AU n. 503 del 29/12/2022 e nel 2023 sono stati sostenuti costi per progettazione/CSE/Asseverazione/Direzione Operativa e per lavori.

Infine è stato avviato il programma di recupero di n. 40 alloggi sfitti di ERP, suddiviso in n. 5 lotti di intervento, che si avvale del finanziamento di € 1.300.000,00 stanziato da Regione Liguria con DGR 485 del 26/5/2022.

4.1.3 Interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tabella 3)

Stante l'indisponibilità di fondi, a partire dall'esercizio 2008 non è stato più possibile realizzare interventi con finanziamento a carico della cosiddetta "quota a" dei canoni di locazione.

4.1.4 Interventi diversi (tabella 4)

Per quanto riguarda gli interventi rientranti nella categoria denominata "interventi diversi", nel mese di luglio 2020 sono stati aggiudicati i lavori di recupero dell'immobile "Villa Zanelli" in Via Nizza civ. 33 a Savona, immobile di proprietà dell'Azienda destinato a diventare una struttura con finalità ricettive. Nel corso dell'esercizio 2020 sono stati sostenuti solo i costi per alcune indagini, per l'acconto dell'incarico di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione affidato ad un professionista esterno e per quello di progettazione esterna. Nel 2021 è iniziata la contabilizzazione dei costi per i lavori, per gli incarichi professionali, per il collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera a carico di apposita voce del quadro economico, per gli allacciamenti e per le indagini, sempre a carico del Q.E. Nel 2022 e nel 2023 è proseguita la contabilizzazione dei costi per lavori, incarichi e consulenze, allacciamenti, indagini, bonus facciate.

Per quanto riguarda l'iter tecnico-amministrativo dell'intervento, con Decreto AU n. 23 del 27/1/2021 si è proceduto con l'approvazione QTE 2 "dopo l'appalto" mentre con successivo Decreto AU n. 236 del 30/6/2021 è stata approvata la 1^a perizia di variante e suppletiva ed atto di sottomissione oltre al relativo QTE 3. Con Decreto AU n. 392 del 26/10/2021 è stata approvata la 2^a perizia di variante e suppletiva ed atto di sottomissione oltre al relativo QTE 3B, prevedendo altresì l'utilizzo dell'agevolazione fiscale del 90-60% per interventi alle facciate e l'agevolazione fiscale del 90% (conto termico) per la sostituzione dell'impianto termico. Con Provvedimento Dirigenziale n. 71 del 26/11/2021 è stato approvato il QTE 3C contemplante esclusivamente l'incremento della dotazione finanziaria per la sola voce "rilievi". Nel 2022, con Decreto AU n. 288 del 6 luglio è stata approvata la rimodulazione del QTE 3C nel QTE 3D ed è stato approvato il progetto definitivo per lavori suppletivi e per modifiche contrattuali. Con Decreto AU n. 318 del 2/8/2022 è stata approvata la 3^a perizia di variante e suppletiva e l'atto di sottomissione n. 3, oltre al relativo QTE 3E, estendendo il "bonus facciate" al 60%, come previsto dalla Legge 30 dicembre 2021 n. 234 (Legge di bilancio 2022), ai lavori di restauro delle porzioni di facciata non oggetto di demolizione dell'edificio denominato "Dependance". Inoltre per quanto riguarda le opere edili e strutturali della "Dependance" è stato possibile accedere al "sisma-bonus" ai sensi del DL 63/2013 (convertito in legge con l.90/2013) e s.m.i. con aliquota all'80%.

Con Decreto AU n. 115 del 21/4/2023 è stata approvata la 4^a perizia di variante e suppletiva e relativo atto di sottomissione n. 4, la proposta di accordo bonario, il verbale di concordamento nuovi prezzi n. 9, la revisione prezzi a seguito DL 50/2022 oltre al relativo QTE 3F. Infine, con Decreto AU n. 437 del 1/12/2023, è stato approvato il QTE 4 "a collaudo".

Per quanto riguarda il programma ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 27 dicembre 2019 n. 160) nel Centro Storico relativo ai cosiddetto "Interventi diversi", nel 2023 sono stati sostenuti alcuni costi relativi alla progettazione dell'intervento ridenominato complessivamente

“Intervento D” che comprende l'ex Lotto 5 avente ad oggetto il recupero di locali ad uso espositivo in Via Ravecca 30r/32r e Via Giustiniani 12 di proprietà dell'Azienda.

4.1.5 Interventi in locazione a termine (tabella 5)

Per quanto riguarda gli interventi rientranti nella categoria denominata “locazione a termine” nel 2023 è stato registrato un costo residuale per l'intervento di Vico Dragone civ. 6, attuato nell'ambito della rimodulazione POGAS 2009 (D.G.C. 331 del 23/09/2010 e Decreto AU n. 28999 del 13/3/2014 di indizione gara).

4.1.6 Interventi su immobili istituzionali (tabella 6)

Nessun intervento rientrante in questa tipologia è in corso di realizzazione.

4.1.7 Interventi di manutenzione su patrimonio di e.r.p. a carico dei proventi di vendita (costi non patrimonializzati - tabella 7)

Come spiegato nelle premesse della presente relazione, gli interventi rientranti in tale tipologia sono rendicontati separatamente rispetto a quelli che configurano operazioni di investimento riportati nella tabella 2.

I principali interventi che hanno movimentato dei costi nel 2023 sono i seguenti:

- accordo quadro (2021-2022) relativo a interventi urgenti e non programmabili per la messa a norma e la manutenzione per la prevenzione incendi di edifici e autorimesse;
- accordo quadro (stagione termica 2021-2022) relativo a sostituzione calderine;
- accordo quadro 2022 relativo all'esecuzione di interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria su opere di sostegno ed elementi strutturali (Muri);
- lavori di manutenzione straordinaria all'alloggio sfitto di Via degli Oleandri 16/3, destinato ad un cambio;
- lavori urgenti agli ascensori di Via Ravel civ. 10, Via Ravel civ. 46, Via Ravel civ. 11 (montascale), Via della Benedicta civ. 22, Via Madonna del Camminello civ. 4, Piazza di Vittorio civ. 16;
- lavori di consolidamento strutturale del solaio dell'alloggio in Scalinata Don Olcese civ. 10 int. 1 a Genova Recco;
- PROGRAMMA Horizon 2020 – Enershift: relativamente alla concessione all'ATI IREN Energia S.p.A./Engie Servizi S.p.A. del servizio di gestione ed efficientamento energetico delle Centrali Termiche di proprietà ed in gestione ad ARTE. Con decreto n. 8 del 15/1/2021 è stato approvato il QTE 2 dopo appalto, suddiviso tra importi relativi alle CT di proprietà di ARTE (ERP e Locazione Permanente) e quelli riguardanti le CT del Comune di Genova, per una somma presunta relativa all'intera durata del contratto di 16 anni e 2 mesi. Col medesimo decreto n. 8/2021 è stato approvato il progetto esecutivo di variante e la variazione contrattuale consistente nella sostituzione delle previste centrali a biomassa con centrali a condensazione alimentate a metano. Con Decreto AU n. 483 del 14/12/2022 è stato approvato l'atto finale di avvenuto incremento al contratto di rep. n. 166/2020 con l'affidamento dei 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, di proprietà dell'Azienda: nel 2023 sono stati sostenuti i relativi costi;
- Concessione dei servizi di conduzione e manutenzione degli impianti termici, fornitura dei vettori

energetici ed attività concernente l'efficientamento energetico di n. 23 immobili di proprietà od in gestione ad Arte Genova aggiudicati a SIRAM SpA. Con decreto n. 131 del 23/3/2021 è stato approvato il QTE 2 dopo appalto, suddiviso tra importi relativi alle CT di proprietà di ARTE (ERP, Locazione Permanente e Libero Mercato) e quelli riguardanti le CT del Comune di Genova, ed il QTE 3, per una somma presunta relativa all'intera durata del contratto di 15 anni;

- Modifica dell'inquadramento contabile di alcuni interventi su alloggi sfitti e su impianti ascensore effettuati su immobili di ERP di proprietà di ARTE nel periodo dal mese di novembre 2022 al mese di agosto 2023 nell'ambito del Servizio Integrato di Manutenzioni (contratto di rep. n. 78 del 10/08/2018) allo scopo di portarli a carico del Piano degli utilizzi delle risorse derivanti dalle vendite di unità immobiliari realizzate con il contributo parziale o totale dello Stato ai sensi della L. 80/2014, approvato con DGR 113/2019;
- Modifica dell'inquadramento contabile di alcuni interventi di manutenzione impiantistica, edilizia, idraulica, calderine, gruppi di pompaggio e di altra natura, effettuati nel medesimo periodo, dal mese di novembre 2022 al mese di agosto 2023, nell'ambito del Servizio Integrato di Manutenzioni Global Service (contratto di rep. n. 78 del 10/08/2018), allo scopo di portarli a carico del Piano degli utilizzi delle risorse derivanti dalle vendite di unità immobiliari realizzate con il contributo parziale o totale dello Stato ai sensi della L.R. 10/2004.

4.1.8. Interventi di manutenzione su patrimonio di e.r.p. con ricorso ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34 – Legge 17.07.2020 n. 77 (SUPERBONUS 110% - SISMABONUS 110%) e al D.L. 04.06.2013 n. 63 – Legge 03.08.2013 n. 90 (ECOBONUS 65%) - (tabella 8).

La tabella 8) è stata istituita a partire dal Consuntivo 2021 per accogliere gli interventi che usufruiscono delle agevolazioni fiscali previste dal Superbonus-Sismabonus al 110% ai sensi del D.L. 19.05.2020 n. 34 – Legge 17.07.2020 n. 77 e dall'Ecobonus al 65% ai sensi del D.L. 04.06.2013 n. 63 – Legge 03.08.2013 n. 90.

In particolare, negli scorsi esercizi l'Azienda ha avviato una manifestazione di interesse per ricevere delle proposte di PPP ai sensi dell'art. 180 del D.Lgs 50/2016 che prevedessero lo sconto in fattura del 100% degli importi agevolabili. A fronte della presentazione di una serie di proposte riguardanti vari ambiti territoriali, i due ambiti riguardanti anche gli stabili di proprietà dell'Azienda per i quali è stato possibile procedere all'affidamento dei lavori sono quelli di seguito riportati:

- AMBITO 4: CSI Consorzio Stabile per le Infrastrutture (mandataria), ECOEDILE S.R.L., CROCCO EMANUELE S.R.L., S.I.E. S.R.L. (mandanti)
Nel corso dell'esercizio 2022 e 2023 sono stati registrati i costi relativi ad interventi su proprietà dell'Azienda, che risultano interamente compensati dallo sconto in fattura; per quanto riguarda, invece, il costo per l'IVA prorata detraibile al 66% nel 2022 ed al 73% nel 2023, agevolabile anch'esso per precisa disposizione di legge. Oltretutto all'apposita tabella, per le questioni più prettamente fiscali si rimanda anche allo specifico allegato di bilancio ed allo specifico paragrafo della presente relazione.
- AMBITO 3: A.T.I. IREN SMART SOLUTIONS S.P.A. (mandataria) e CMCI SOCIETÀ CONSORTILE A R.L. CONSORZIO STABILE (mandante)
Nel corso dell'esercizio 2022 non è stato registrato alcun movimento contabile, mentre la commessa ha registrato tutti i costi nel 2023. Oltretutto all'apposita tabella, per le questioni più prettamente fiscali

si rimanda anche allo specifico allegato di bilancio ed allo specifico paragrafo della presente relazione.

Sono presenti inoltre i seguenti altri interventi con sconto in fattura del 100% degli importi agevolabili:

- la riqualificazione energetica in Via Aldo Moro civv. 2-4-6 a Rossiglione, di proprietà Arte, che è stato oggetto dello specifico Atto aggiuntivo n. 1 al contratto di rep. 201 del 3/2/2021 per la durata di 15 anni con SIRAM S.p.A, nell'ambito del Partenariato Pubblico Privato (PPP), ai sensi art. 180, D.Lgs. 50/2016, per i Servizi di conduzione e manutenzione degli impianti termici, fornitura dei vettori energetici ed attività concernente l'efficientamento energetico di n. 23 immobili di proprietà od in gestione ad A.R.T.E. Genova (Decreto AU n. 442 del 14/11/2022),
- la riqualificazione energetica e sismica in Via Paolo Toscanelli civv. 60-62-64-84-86-88-90-92-94-104-116 di proprietà A.R.T.E. nell'ambito del Programma Horizon 2020 – Enershift. Si tratta della concessione n. 266 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 (Decreto AU n. 468 del 27/12/2023).

Infine, altro intervento che accede ai cosiddetti “bonus edilizi”, ma senza lo sconto in fattura, è quello che riguarda l'edificio di Via San Pietro civ. 6 a Zoagli, composto da n. 6 alloggi di cui n. 5 di proprietà ARTE e n. 1 di proprietà privata.

Nel corso del 2021, con l'approvazione del QTE 3 dell'intervento, è stato dato atto della possibilità di accedere all'agevolazione statale prevista dal “Sismabonus 110%” mentre, sempre nel 2021, con l'approvazione del QTE 3bis dell'intervento, è stato dato atto della possibilità di accedere all'agevolazione statale prevista dall'“Ecobonus 65%”, oltre all'approvazione di ulteriori opere autofinanziate (sia da ARTE che dal privato).

Per quando riguarda l'iter tecnico-amministrativo dell'intervento, con Decreto AU n. 469 del 1/12/2022 è stata approvata la modifica contrattuale con l'impresa appaltatrice dei lavori relativamente alla “non applicabilità” dello sconto in fattura per i lavori rientranti nel Superbonus/Sismabonus 110% e nell'Ecobonus 65%. Con Decreto AU n. 506 del 29/12/2022 è stato approvato il QTE 3ter, con Decreto AU n. 117 del 26/4/2023 è stato approvato QTE 3quater. Infine, con Decreto AU n. 257 del 28/7/2023 è stato approvato il QTE 3quinqes per la 3^a perizia suppletiva e di variante.

4.1.9. Investimenti su alloggi di proprietà del Comune di Genova per interventi finanziati con “quota c)” dei canoni di locazione (tabella 10)

Il conto 15051010221 “spese di manutenzione alloggi e locali – accordi quadro” è stato istituito con il preventivo 2019 al fine di accogliere gli interventi di manutenzione su proprietà del Comune di Genova, finanziati dalla cosiddetta “quota c)” dei canoni di locazione ovvero da appositi stanziamenti del bilancio comunale. Il conto ha iniziato ad essere movimentato nel 2020; nel 2023 sono stati sostenuti dei costi riferiti ai seguenti interventi:

- Accordo Quadro edile aggiudicato nel 2020;
- Accordo Quadro triennale 2021÷2023 per il recupero di alloggi sfitti (relativamente alla 3^a annualità 2023);

- Riqualificazione impianti ascensore 2022 (n. 12 impianti come da Atto di sottomissione n. 7 al Contratto Rep. 78/2018).

4.2 COMPENSI DEGLI INTERVENTI TECNICI

Per quanto riguarda l'attività di determinazione dei compensi che maturano sugli interventi tecnici, si rileva che essa avviene in base all'andamento "contabile" delle commesse e non in base a quello "fisico", tenendo conto degli eventuali incarichi professionali esterni posti a carico della voce "spese tecniche" dei rispettivi Quadri Tecnici Economici.

4.3 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL CONTO ECONOMICO

4.3.1 Interventi destinati alla vendita, conto 5206-03 (tabella 1)

Nell'esercizio 2023 non sono stati realizzati interventi rientranti in tale categoria.

4.3.2. Lavori per conto terzi, conto 5206-04 (tabelle 2, 2 bis e 2b)

Nel conto in oggetto sono rendicontati i costi relativi agli interventi realizzati da A.R.T.E. su patrimonio di proprietà totale o parziale di terzi.

Come spiegato nelle premesse della presente relazione, le commesse "in conto terzi" sono suddivise tra quelle i cui costi sono fatturati ad ARTE (tab. 2 A e tab. 2 A bis) e quelle i cui costi sono fatturati direttamente al soggetto proprietario (tab. 2b).

4.3.2.1 Lavori per conto terzi con fatturazione diretta ad ARTE (tabella 2a)

Rientrano in tale tipologia le commesse per le quali i costi sono fatturati ad A.R.T.E.

A partire dal preventivo 2018 tali commesse sono state a loro volta splittate tra quelle realizzate su proprietà di soggetti pubblici/diversi (ad esempio Comune di Genova, Comuni della Provincia) rendicontate su tabella 2a) e quelle realizzate su proprietà privata rendicontate su tab. 2a bis).

Nel 2023 sono stati registrati i costi riferiti principalmente alle seguenti commesse:

- lavori realizzati su immobili di proprietà del Comune di Genova fatturati ad ARTE (tab. 2a):

- Programma Begato Project (Restart Begato): lavori di rifacimento del muro di proprietà privata la cui spesa è stata decurtata dall'importo da liquidare all'ati Patriarca Group srl/F.Ili Caschetto, appaltatrice dei lavori di "demolizione" delle c.d. "dighe";
- incarico esterno di progettazione definitiva dei lavori di recupero e riqualificazione energetica di Via Cechov 11;

- incarichi esterni di consulenza e redazione documentazione impiantistica per la messa a norma degli edifici di erp sotto il profilo della normativa antincendio di Via Brocchi civ. 12 e Via Brocchi civ. 13-16-18;
- incarico esterno di CSE per l'Accordo quadro triennale 2021-2023 di recupero alloggi sfitti comunali, relativo alla seconda annualità;
- lavori approvati nell'Atto di sottomissione n. 9 al contratto di Global Service, ad alloggi sfitti 2023:
- lavori di manutenzione straordinaria in n. 3 alloggi di proprietà del Comune di Cogoleto

- lavori realizzati su immobili di proprietà mista A.R.T.E./privati proprietari, per la quota di spettanza dei privati (tali costi, anticipati dall'Azienda, sono recuperati in entrata dai proprietari privati a mezzo bollettazione o fatturazione) (tab. 2a bis).

Nel 2023 i costi per questa tipologia di interventi hanno riguardato:

- l'intervento in Zoagli, in Via San Pietro civ. 6
- il programma "Sicuro Verde e Sociale: Riqualficazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica" di cui al Decreto legge 6 maggio 2021 n. 59 articolo 1 comma 2 lettera c) p.to 13 convertito con Legge 1/7/2021 n. 101 relativamente ai lavori di miglioramento sismico e riqualficazione energetica di 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), facenti parte del "lotto 2". Si tratta della spesa, anticipata dall'Azienda, relativa alla progettazione di quota parte del Lotto 2, quota di competenza esclusiva dei proprietari privati. Per tale spesa non è previsto l'accollo da parte dell'Azienda e quindi deve essere recuperata in entrata tramite fatturazione così come stabilito nel Decreto AU n. 177 del 13/6/2023.

- lavori realizzati su immobili di proprietà mista Comune di Genova/privati proprietari, per la quota di spettanza dei privati (tab. 2 a bis): nel 2023 non sono stati realizzati interventi.

- lavori realizzati per conto di Regione Liguria, con fatturazione ad ARTE (tab. 2a): nel 2023 non sono state realizzate attività per conto della Regione Liguria.

4.3.2.2 Lavori per conto terzi con fatturazione diretta al soggetto proprietario (tabella 2b)

Rientrano in tale tipologia le commesse per le quali i costi inerenti i lavori sono fatturati dalle imprese esecutrici direttamente al soggetto proprietario degli immobili: in questo caso, A.R.T.E. recupera l'intero importo fatturato emettendo un documento fuori campo di applicazione IVA nei confronti del committente.

Nel prospetto "2b)" sono riportati sia i costi corrispondenti ai mandati di pagamento emessi da A.R.T.E. nel corso del 2023 sia, in taluni casi, gli importi di appositi movimenti di "prima nota" registrati per allineare le uscite alle somme fatturate al Comune di Genova, ma non ancora pagate.

Gli interventi principali movimentati nell'esercizio 2023 su proprietà del Comune di Genova sono quelli di seguito riassunti:

- Accordo Quadro 2016 per sostituzione serramenti,
- Lavori di riqualificazione edificio di Via Lugo civ. 10 (appalto 2017),
- Accordo Quadro 2018 con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di riqualificazione di impianti elettrici, idrico-sanitari e di riscaldamento in edifici di proprietà del Comune di Genova in gestione ARTE – Secondo Stralcio,
- Risanamento dei balconi Via Agostino Novella, civv. dal 59 al 35,
- Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili di ERP di cui alla Legge n. 80/2014 (D.G.R. 1190 del 28/12/2018) – Interventi di manutenzione straordinaria sulle coperture degli edifici di Proprietà del Comune di Genova, in gestione ad ARTE, siti nel quartiere di Begato in Via Brocchi civv. 13-16-18 e Via Sbarbaro civv. 3-5 e Via Sbarbaro civv. 7-9-11,
- Accordo Quadro 2020 per la messa a norma di prevenzione incendi attività 77 e 75 di cui al d.P.R. 1 agosto 2011 n. 151,
- Programma Operativo Nazionale “Città Metropolitane 2014-2020” (PON-METRO ASSE 2 PROGETTO GE.2.1.2.b), intervento di riqualificazione energetica mediante la sostituzione di serramenti in Via Novella dal 4 al 42 (solo pari) e dal 3 al 103 (solo dispari), aggiudicato nel 2021,
- Accordo Quadro 2021 relativo ad interventi urgenti e non programmabili di ripristino dei boxes di Via Pastore, realizzati nell'ambito del Contratto di Quartiere di Voltri 2,
- Accordo Quadro triennale 2021÷2023 per il recupero di alloggi sfitti (relativamente alla 2^a annualità 2022),
- Lavori urgenti di manutenzione straordinaria/riqualificazione alle fognature di Piazza Truogoli di Santa Brigida civv. 13-15-17r nel centro storico e di Via dei Pescatori civ. 1-11
- Lavori di recupero e riqualificazione energetica dell'edificio di Via Cechov civ. 11 nell'ambito del programma di rigenerazione urbana “Restart Begato”,
- Il programma “Sicuro Verde e Sociale: Riqualificazione dell’Edilizia Residenziale Pubblica” di cui al Decreto legge 6 maggio 2021 n. 59 articolo 1 comma 2 lettera c) p.to 13 convertito con Legge 1/7/2021 n. 101 relativamente ai lavori di miglioramento sismico e riqualificazione energetica di Via Brocchi civv. 13-16-18 e Via Sbarbaro civv. 7-9-11, costituenti il “lotto 3” del programma medesimo.

4.3.2.3 Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi in condomini con amministratore (tabella 2c)

Rientrano in tale tipologia i lavori in conto terzi (lavori condominiali in condomini con amministratore esterno) gestiti dall'Ufficio condomini ed autogestioni: nel 2023 sono state pagate alcune rate relative a lavori condominiali in diversi condomini per una spesa complessiva di oltre 485 mila euro.

4.3.2.4. Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi con ricorso a benefici fiscali (tabella 2d)

La tabella accoglie la rendicontazione degli interventi che fruiscono dei benefici fiscali del c.d. “Superbonus” ai sensi del DL n. 34/2020 convertito con modificazioni con legge n. 77/2020, realizzati per conto di terzi.

Si tratta degli interventi per i quali negli scorsi esercizi l'Azienda ha avviato una manifestazione di interesse per ricevere delle proposte di PPP ai sensi dell'art. 180 del D.Lgs 50/2016 che prevedessero lo sconto in fattura del 100% degli importi agevolabili.

Nel corso del 2023 sono stati registrati, per quanto riguarda il patrimonio di proprietà di terzi, i costi relativi agli interventi previsti nell'Ambito 4 Ravel-Diamante, che riguarda anche stabili di proprietà di ARTE e costi previsti nell'Ambito 5 Novella-Calamandrei, che riguarda solamente edifici comunali.

Inoltre, nell'esercizio 2023, sono stati sostenuti i costi relativi ai lavori di riqualificazione energetica in Via Privata de Ferrari civ. 24 a Busalla, regolati in apposito atto aggiuntivo n. 1 nell'ambito di specifico PPP.

Tali costi risultano interamente assistiti dallo sconto in fattura per quanto attiene agli imponibili; per quanto riguarda, invece, l'IVA prorata detraibile al 73%, agevolabile anch'esso per precisa disposizione di legge, il relativo costo ha fatto maturare un credito fiscale da compensare con le imposte da versare all'Erario. Per gli aspetti più prettamente fiscali si rimanda allo specifico allegato ed allo specifico paragrafo della presente relazione.

4.3.3 Manutenzione patrimonio di terzi, conto 5207-02-0210 (tabella 3)

Nell'esercizio 2023 sono stati realizzati gli interventi già descritti in precedenza, relativi al programma "Sicuro Verde e Sociale: Riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica" di cui al Decreto legge 6 maggio 2021 n. 59 articolo 1 comma 2 lettera c) p.to 13 convertito con Legge 1/7/2021 n. 101: Nella presente tabella sono previsti i costi dei lavori di miglioramento sismico e riqualificazione energetica di 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), facenti parte del "lotto 2". Si tratta della spesa di parte privata in acconto all'Azienda.

4.3.4 Manutenzione servizi non residenziali, conto 5207-02-0211 (tabella 4)

L'attività del 2023, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato soltanto l'Accordo Quadro 2021 relativo a lavori urgenti di manutenzione straordinaria ad opere di sostegno ed elementi strutturali (muri).

4.3.5 Messa in sicurezza stabili di ERP, conto 5207-02-0212 (tabella 5)

L'attività del 2023, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato solamente il servizio di sgombero e smaltimento rifiuti abbandonati dei box sfitti di Via Leva civv. 20-72 e Via Sordi civ. 7.

4.3.6 Messa in sicurezza stabili NON di ERP, conto 5207-02-0215 (tabella 5BIS)

L'attività del 2023, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato quota parte dell'Accordo Quadro annuale (stagione termica 2021-2022) per la sostituzione di calderine in alloggi in regime di locazione permanente o destinati alla vendita ed il servizio di guardiania e videosorveglianza dell'immobile recuperato di Villa Zanelli.

4.3.7 Manutenzione ordinaria alloggi erp extra "quota c", conto 5207-02-0220 (tabella 6)

Il conto è stato istituito nel corso dell'esercizio 2011 al fine di accogliere gli interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., che risultano eccedere la cosiddetta "quota c" dei canoni di locazione e che non sono affidati al concessionario del global service manutentivo.

Nel 2023 è stato movimentato solamente da costi relativi a lavori di rimozione e smaltimento amianto nell'ambito della Convenzione quinquennale con AMIU Bonifiche SpA, in scadenza nel medesimo esercizio

2023.

4.3.8 Manutenzione alloggi e locali di Locazione permanente “extra quota c”, conto 5207-02-0230 (tabella 7)

Il conto è stato istituito nel corso dell'esercizio 2011 al fine di accogliere gli interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., che risultano eccedere la cosiddetta “quota c” dei canoni di locazione e che non sono affidati al concessionario del global service manutentivo.

Nel 2023 è stato movimentato da costi relativi alla Concessione dei servizi di conduzione e manutenzione degli impianti termici, fornitura dei vettori energetici ed attività concernente l'efficientamento energetico di n. 23 immobili di proprietà od in gestione ad Arte Genova aggiudicati a SIRAM SpA di cui al decreto n. 131 del 23/3/2021, per la parte relativa Locazione Permanente.

4.3.9 Manutenzione alloggi e locali di libero mercato “extra quota c”, conto 5207-02-0235 (tabella 8)

Il conto è stato istituito nel 2016 al fine di raccogliere gli interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., che risultano eccedere la cosiddetta “quota c” dei canoni di locazione e che non sono affidati al concessionario del global service manutentivo.

Nel 2023 sono stati contabilizzati i costi relativi:

- alla Concessione dei servizi di conduzione e manutenzione degli impianti termici, fornitura dei vettori energetici ed attività concernente l'efficientamento energetico di n. 23 immobili di proprietà od in gestione ad Arte Genova aggiudicati a SIRAM SpA di cui al decreto n. 131 del 23/3/2021, per la parte relativa agli immobili di libero mercato,
- ai lavori di rimozione e smaltimento amianto (AMIU Bonifiche SpA) nell'ambito della Convenzione quinquennale con AMIU Bonifiche SpA, in scadenza nel medesimo esercizio 2023.

4.3.10 “Spese di manutenzione alloggi e locali di erp extra Global Service” conto 5207-02-02025 (tabella 9)

Il conto è stato istituito nel 2019 al fine di raccogliere gli Accordi Quadro per interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., non rientranti nell'appalto di concessione della manutenzione ordinaria e pronto intervento.

Nell'esercizio 2023 non sono stati sostenuti costi.

Per quanto riguarda l'attività di determinazione dei compensi che maturano sugli interventi tecnici realizzati in conto terzi (tabelle 7A, 7ABis, 7C e 7B), si rileva che – in linea generale - essa avviene in base all'andamento “contabile” delle commesse e non in base a quello “fisico”, tenendo conto degli eventuali incarichi professionali esterni posti a carico della voce “spese tecniche” dei rispettivi Quadri Tecnici Economici.

In relazione ai compensi sugli interventi eseguiti per conto del Comune di Genova, vengono indicati in tabella 7B) gli importi dei compensi tecnici che risultano essere stati fatturati all'Amministrazione comunale nell'esercizio stesso.

5. ATTIVITA' RIGUARDANTE LE LOCAZIONI ABITATIVE, COMMERCIALI E LA VENDITA

5.1 Attività relativa alle vendite

Per quanto attiene il Piano di cessione di n. 20 alloggi inseriti in zone di pregio approvato dalla Regione Liguria con Delibera di Giunta Regionale n. 1065 del 28/10/2022 nel corso del 2023 sono stati alienati n.3 immobili per un importo complessivo di € 777.443,00.

Sul fronte delle alienazioni di alloggi di libero mercato, sono stati ceduti n. 2 immobili e 1 locale a suo tempo acquistati dalla ASL per un introito pari a 195.403,00 euro che hanno generato plusvalenze per circa 140 mila euro, n. 1 box di via Sertoli con un introito di 22.500,00 euro cui è corrisposta una plusvalenza di circa 10 mila euro, 2 aree per 32.100,00 euro, 15 posti auto per 191.269,99 euro e mq. 60 di superficie agibile per 30.900,00 euro con una plusvalenza dell'intero importo e infine un immobile in p.zza Pinelli 7 r con un introito di 30 mila euro ha generato una minusvalenza di circa 78 mila euro.

Sempre nel 2023, tra beni acquistati dall'Azienda ai sensi delle legge regionale n. 22/2010, sono stati alienati i seguenti beni immobili:

- I padiglioni 8-9-10-15-21 dell'ex ospedale psichiatrico di Genova Quarto per complessivi 4.918.596,88 euro;
- Quota parte alloggio sito in La Spezia – Stradone d'Oria civ. 84/4 per complessivi 86.667,00 euro.

La vendita dei suddetti immobili ha comportato un incasso complessivo di € 5.005.263,88 con una plusvalenza di bilancio pari ad € 21 mila circa.

Inoltre, a fine 2023 è stato predisposto un nuovo Piano di vendita, predisposto ai sensi della legge regionale 29 Giugno 2004 n. 10, di durata triennale di 597 alloggi di ERP per l'approvazione regionale.

5.2 Locazione degli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente

Durante il 2023 si è provveduto all'assegnazione di n. 11 alloggi resisi disponibili ed al rinnovo di n. 20 assegnazioni già in essere.

5.3 Locazione degli immobili di altra tipologia patrimoniale

Sono stati effettuati: n. 2 assegnazioni "Abitare giovane a Genova" (POGAS); n. 5 rinnovi contrattuali di libero (ex L. 431/98); n. 7 convenzioni transitorie per particolari situazioni di emergenza abitativa.

Inoltre, sono stati assegnati, nell'ambito delle locazioni studentesche, sono stati assegnati n. 60 posti letto di cui rinnovi n. 51 con precedenti affittuari; infine, sono stati assegnati n. 23 immobili/posti auto o box ad uso diverso dall'abitativo.

Nel corso del 2023 l'azione di perseguimento della morosità, con particolare riferimento a quella relativa ai crediti vantati nei confronti dei soggetti che rivestono la qualifica di assegnatari, si è caratterizzata per un costante controllo delle posizioni anomale, che si è concretizzato in n. 478 messe in mora per un importo complessivo di 503.464,54 euro di cui: n. 126 per alloggi euro 189.424,55; n. 290 per unità diverse

dall'abitazione euro 288.272,51; n. 62 per posti letto euro 25.767,48.
Quanto sopra ha generato n. 432 posizioni saldate per € 401.412,27; n. 8 posizioni rateizzate con rata di addebito in bolletta; n. 9 posizioni con procedura sfratto per morosità sfratto in corso; n. 19 posizioni debitorie in trattazione e n. 10 posizioni con disdetta contrattuale

6. ATTIVITA' PATRIMONIALE E MANUTENTIVA

6.1 ATTIVITA' PATRIMONIALE

L'Ufficio Patrimonio, attualmente costituito da n. 7 addetti, nel 2023, ha svolto in via prioritaria le attività che costituiscono gli obiettivi concordati con l'Amministrazione e precisamente:

- digitalizzazione, catalogazione finalizzata al caricamento su piattaforma aziendale (Gepat) di:
 - Planimetrie e documentazione progettuale (n. 1675 formati vari) acquisiti nell'ambito della predisposizione delle pratiche di Superbonus 110%.
- stesura tabelle millesimali e regolamenti condominiali dei seguenti edifici:
 - Via Due Dicembre 1944 i civv. 4-8-12-32-42-44-46-48;
 - Stime fabbricati L.22/2010;
- digitalizzazione e caricamento su piattaforma aziendale (Gepat) di:
 - Attestati di Prestazione Energetica (APE), acquisiti da Ufficio M.O.P.I., Ufficio ERP e archivio Ufficio Patrimonio totale n. 1.000;
 - Certificazioni di impianti (Di.Co. anni 2015 / 2023) da acquisire Ufficio M.O.P.I. n. 150.
- continuazione delle attività di controllo, verifica e validazione del censimento del patrimonio immobiliare dell'Azienda, fabbricati e terreni, mediante il riordino e l'organizzazione della documentazione trasmessaci in formato elettronico e/o su supporto cartaceo dalla Concessionaria, in ottemperanza a quanto previsto dall'appalto integrato di Global Service (2018);
- redazione di nuove stime, su indicazione dell'Ufficio Vendite, delle unità immobiliari appartenenti al patrimonio storico dell'Azienda, libero mercato, alloggi di pregio; compresa l'attività di -follow up- per aggiornamenti catastali e verifiche di conformità edilizia;
- trasmissione all'Ufficio Vendite degli elementi necessari per procedere, nel rispetto della procedura ISO 9001, alla vendita di alloggi, con particolare riferimento agli aspetti di regolarizzazione catastale ed edilizia;
- gestione degli incarichi a professionisti esterni per la redazione di certificati di Attestazione di Prestazione Energetica;
- verifica delle richieste di autorizzazione da parte degli assegnatari per l'esecuzione di opere nell'immobile di loro assegnazione con conseguente rilascio di autorizzazione o diniego all'esecuzione delle stesse.

6.1.1 Piano ricognitivo dello stato patrimoniale

In detto piano sono compresi, oltre a quanto sopra esposto, un insieme di azioni e di adempimenti tecnici tesi alla regolarizzazione, sotto il profilo giuridico-formale, di alcuni cespiti patrimoniali, che si è resa, oltre che opportuna, necessaria per un corretto svolgimento dell'attività gestionale.

Altri adempimenti riguardano la predisposizione di:

- schede previste al punto A2 dell'allegato A del D.D.G. del 06/02/2004 per la richiesta preventiva circa l'interesse della competente Soprintendenza, sugli immobili con più di settanta anni ai sensi del D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004;

- attività urbanistica relativa a tutte le operazioni connesse alla regolarizzazione ed all'alienazione del patrimonio immobiliare acquisito dall'Azienda ai sensi della legge regionale n. 22/10.
- attività di ricognizione documentale e in sito, degli immobili di proprietà Arte Genova nell'ambito degli interventi di Ecobonus 110%, al fine verificare la regolarità edilizia-urbanistica per quanto concerne l'involucro edilizio;
- regolamenti di condominio dei fabbricati di proprietà Arte Genova, per i quali si è proceduto e/o si deve procedere alla vendita;
- carature millesimali dei fabbricati di proprietà Arte Genova.

6.1.2 Programma di sistematizzazione ed informatizzazione dei dati patrimoniali per il miglioramento della qualità dell'attività di gestione e controllo e di erogazione dei relativi servizi agli utenti.

Il programma avviato prevede, prevalentemente, la prosecuzione di alcune azioni specificamente mirate a consentire un incremento delle entrate economiche, derivante da una migliore utilizzazione del patrimonio, con particolare riguardo al patrimonio non abitativo e, quindi, non soggetto ai condizionamenti derivanti da protezioni di carattere sociale e, pertanto, tendente a incrementare le entrate dell'Azienda non sottoposte a vincoli di destinazione.

Il programma avviato prevede le seguenti azioni:

- risistemazione e classificazione dell'archivio della documentazione, già presente, del Patrimonio di proprietà ARTE;
- definizione, numerazione e tracciamento degli eventuali posti auto (esterni, interni o box);
- predisposizione della documentazione necessaria alla vendita, come sopraddetto, delle aree urbane con destinazione a verde o parcheggio, che non rivestono interesse particolare per l'Azienda in quanto situate all'interno di quartieri composti da edifici i cui alloggi risultano in gran parte o totalmente venduti;
- completamento delle pratiche di trasferimento al Comune di Genova delle aree di cui alla Circolare 064 ed eventuale alienazione ai condomini nelle cui vicinanze sono ubicate delle porzioni di area che, non rivestendo interesse per il Comune, restano di proprietà dell'Azienda.

6.1.3 Valorizzazione urbanistica di immobili di proprietà presenti nel comune e provincia di Genova.

L'Azienda propone la modifica (aggiornamenti e varianti) della disciplina urbanistica vigente, relativamente alle aree di proprietà Arte Genova presenti nel comune di Genova e provincia, allo scopo di realizzare interventi di Social Housing di piccole dimensioni distribuiti sul territorio. Molte di queste aree, peraltro di modeste dimensioni, sono spazi residui di più ampi interventi di edilizia pubblica degli anni '80 - '90, che ad oggi costituiscono dei veri e propri "vuoti urbani" che versano in condizioni di degrado urbanistico ed ambientale.

Il mancato utilizzo di questi siti e la conseguente assenza di presidio, hanno spesso condotto ad identificare tali spazi, posti al confine dei grandi quartieri popolari, come luoghi degradati, connotati da fenomeni di marginalità sociale, che necessitano di interventi organici di rigenerazione urbana. Tra i luoghi presi in esame

sono inoltre comprese aree che costituiscono parte di contesti rurali abbandonati, segnati da grosse problematiche ambientali in quanto territori totalmente esposti alle attuali criticità climatiche, che hanno effetti sempre più gravosi sui territori più fragili. L'obiettivo è quello di non perdere l'occasione di poter valorizzare, dal punto vista urbanistico, ovvero delle possibili destinazioni d'uso attribuibili ai singoli beni, i terreni e le costruzioni di proprietà dell'Azienda.

Gli obiettivi futuri saranno di promuovere attraverso dei Partenariati Pubblico Privato (PPP) – laddove ne sussistano le condizioni – delle proposte capaci di far recepire all'interno della strumentazione urbanistica le destinazioni d'uso tese, come obiettivo finale, alla valorizzazione economica dei beni in questione. In termini economici non è oggi possibile attribuire un valore a detta attività. Una valutazione potrà essere eseguita in fase consuntiva, ma certamente si può già affermare, che tale realizzazione di edilizia sostenibile e di qualità consentirà di soddisfare il bisogno abitativo, ancora attuale emergenza, nel sostenere le fasce più povere e disagiate della popolazione italiana.

6.2 MANUTENZIONE ORDINARIA E PRONTO INTERVENTO

L'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Pronto Intervento, attualmente costituito da n. 9 addetti, nel 2023, ha svolto in via prioritaria le seguenti attività, che costituiscono gli obiettivi concordati con l'Amministrazione.

6.2.1 Servizio Integrato di Manutenzione del Patrimonio Immobiliare di Proprietà di A.R.T.E. Genova e di quello in sua Gestione.

Per quanto concerne le attività di manutenzione del patrimonio immobiliare gestito, si rimanda agli importi contrattuali della Concessionaria, previsti dal Servizio Integrato di Manutenzione del Patrimonio Immobiliare di proprietà di Arte Genova o in sua gestione, già a suo tempo riportati a Bilancio; con Decreto 292 del 31/07/2024 è stata approvata la proroga tecnica del Contratto d'Appalto Rep. 78/2018, della durata di nove mesi, portando la scadenza al 30/04/2024.

Le principali mansioni svolte dall'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Pronto Intervento, sono:

- attività inerenti la manutenzione ordinaria e di pronto intervento mediante la gestione dell'appalto di "Global Service", attraverso il controllo della qualità del servizio e la contabilizzazione dei corrispettivi;
- sopralluoghi inerenti le problematiche manutentive e a supporto dei geometri di zona;
- recupero alloggi di manutenzione ordinaria, mediante la verifica degli impianti e/o lavori di ripristino, per un importo complessivo non superiore ai 5.000 euro (alloggi di risulta);
- gestione alloggi di civica proprietà assegnati con modalità autorecupero;
- lavori supplementari finalizzati al recupero di alloggi sfitti di proprietà del Comune di Genova ed in gestione ad ARTE finanziati dal Comune medesimo con D.D. n. 2023-179.0.0.-311 del 24/07/2023, per un importo pari ad euro 300.000,00 (9° Atto di Sottomissione Global Service);
- monitoraggio della piattaforma informatica per la gestione degli impianti elevatori e redazione report semestrale;
- redazione contabilità bimestrale dell'impresa concessionaria del contratto Global Service (canone – extra canone – sede – assicurazioni – spese a rimborso);
- manutenzione degli uffici di proprietà ed in uso all'Azienda;
- trasmissione alla Struttura Gestione e/o agli amministratori privati ed autogestori delle schede di intervento per servizi condominiali a rimborso;

- aggiornamento del database aziendale di tutti gli interventi manutentivi effettuati dal Global Service e caricamento in bolletta degli addebiti singoli agli assegnatari;
- attività di supporto agli Uffici Decentrati per la lotta all'abusivismo (apertura e chiusura alloggi, murature, e verifiche furti energia elettrica);
- verifiche ed interventi per eliminazione perdite su impianti di adduzione acqua condominiali (su segnalazione della Struttura Gestione);
- rapporti e riunioni con i comitati di quartiere;
- sopralluoghi e redazione relazioni per cambi straordinari;
- sopralluoghi con le imprese esterne per lavori in garanzia;
- rendicontazione dei lavori ordinari degli alloggi di civica proprietà al Comune di Genova e altri comuni;
- organizzazione dei dati per la programmazione degli interventi di manutenzione straordinaria con inserimento priorità;
- gestione degli accordi quadro per interventi edili ed impiantistici su patrimonio A.R.T.E. e/o in gestione;
- gestione contratto "Globale Fabbri" (sopralluoghi, concordamenti e rapporti con broker, compagnie assicurative, studi esterni e privati);
- gestione dei sinistri in "tutela legale" in collaborazione con l'Area Legale;
- gestione contratto servizio logistica e movimentazione materiale vario;
- attività di supporto alla partecipazione a bandi regionali/ministeriali per il recupero di alloggi sfitti (individuazione alloggi idonei al bando);
- gestione contratti di concessione per la conduzione e manutenzione impianti termici, fornitura vettore termico ed efficientamento energetico;
- gestione di Partenariato Pubblico Privato (PPP), ai sensi art. 180, D.Lgs. 50/2016, nell'ambito dei Servizi di conduzione e manutenzione degli impianti termici, fornitura dei vettori energetici ed attività concernente l'efficientamento energetico di n. 23 immobili di proprietà od in gestione ad Arte Genova.

Per quanto sopra esposto, si ritiene che questo percorso di rigenerazione del patrimonio ERP, attraverso azioni manutentive programmate e mirate, dovrà essere intensificata nei prossimi anni. Tali azioni consentiranno la restituzione, a quegli ambiti urbani di edilizia popolare, degli standard abitativi di qualità e di piena vivibilità per l'utenza.

6.2.2 Interventi manutentivi nell'ambito degli "Accordi Quadro"

Le tipologie di interventi svolte attraverso la procedura dell' "Accordo Quadro" per l'anno 2023 sono:

- Sostituzione Calderine (Arte) per una spesa di € 145.000,00 (fine lavori 08/03/2023)

La summenzionata azione manutentiva risulta essere indispensabile per restituire una qualità abitativa a quelle realtà costruite e formate da un tessuto di fabbricati ERP. L'auspicio è di alzare il livello qualitativo e prestazionale del patrimonio aziendale, oltre a quello in gestione ad Arte Genova, attraverso interventi capaci

di rispondere in modo semplice alle istanze e ai bisogni delle persone più fragili, le quali spesso sono dimenticate dalle istituzioni nel sostegno per quanto concerne le politiche della casa.

7. ATTIVITA' PROFESSIONALE LEGALE

La Struttura Legale dell'Azienda ha operato ed assolto alle funzioni ad essa demandate come di consueto e nell'ambito delle previsioni indicate sinteticamente nella relazione allegata al bilancio preventivo per l'anno 2023.

N. Pratica	Oggetto	Controparte	Stato Pratica
7888/23	EX ART 700 PER INFILTRAZIONI	GABRIELI GIUSEPPINA	A
7889/23	DENUNCIA ART 633,693 E 625	GATTULLI CRISTINA	A
7890/23	RICORSO 702 BIS CPC	CARPANETO ANNA	C
7891/23	DENUNCIA PENALE	IGNOTI	A
7892/23	OCCUPAZIONE ABUSIVA E RECUPERO ALLOGGIO	HEBABLI MOHAMED	C
7893/23	DIRITTO DI PRELAZIONE	VIA ALLA STAZIONE 8 RECCO	A
7894/23	PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA	MONTEGROSSO/AVV. GIOVANNONI	A
7895/23	SFRATTO PER MOROSITA'	DITTA BIO COSI' DI TRIBULATO GABRIELE	A
7896/23	SFRATTO PER MOROSITA' E DECRETO INGIUNTIVO	FIORENZA ANDREA	A
7897/23	EX ART 700	VICARI GIOVANNI	A
7898/23	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	CHIESA ORLANDO FIGLIA ROBERTA	A
7899/23	OPPOSIZIONE A DERETO INGIUNTIVO	CONDOMINIO MURA GRANAROLO 19-25	C
7900/23	SFRATTO PER MOROSITA'	ORTU ANNA	A
7901/23	SFRATTO PER MOROSITA'	PASQUINO DENIA	A
7902/23	REINTEGRO ALLOGGIO	BIGGI BRUNO / ALBERTO PER ZITO TERESA	A
7903/23	usucapione	CANTONI	C
7904/23	SFRATTO PER MOROSITA'	FILIPPONE VINCENZO	A
7905/23	RECUPERO ALLOGGIO	VILLANI RACHELE UTENTE DEC FALACE ANTONIO	C
7906/23	RESTART BEGATO	SERPI BOUTROS	C
7907/23	RICORSO AL TAR	CINQUEMANI	C
7908/23	SFRATTO PER MOROSITA'	ZITO ANTONELLA	C
7909/23	MEDIAZIONE PER RATE AMM.NE ORDINARIA	AMM.NE COND VIA STASSANO 1-3	C
7910/23	EX ARTT. 700 e 669	IRETI	C
7911/23	SFRATTO PER MOROSITA'	LONGHI BRUNO	A
7912/23	SFRATTO PER MOROSITA'	BIGAGLIA VALENTINA	A

7913/23	RECUPERO ALLOGGIO	GUARNERA CARMELA DEC. VELLA ALESSANDRO	A
7914/23	RECUPERO MOROSITA'	FARMACIA MODIGLIANI DI SPINA ALESSANDRO	C
7915/23	DECRETO INGIUNTIVO	COND. VIA PIACENZA 21/23	C
7916/23	SFRATTO PER MOROSITA'	GRECO SPARAPANO M. TERESA	C
7917/23	SFRATTO PER MOROSITA'	SESTRI FOOD DI MACCHIARELLA	A
7918/23	IMPUGNAZIONE DELIBERA ASSEMBLEA	VIA XX SETTEMBRE 30 RECCO	A
7919/23	EREDITA' GIACENTE	GARRUBBA ANTONIO	A
7920/23	MEDIAZIONE PER RISPETTO REGOLE CONDOMINIALI	CONDOMINIO EX MANIFATTURA TABACCHI	A
7921/23	DECRETO INGIUNTIVO	MARESCA GENNARO	A
7921/23	DECRETO INGIUNTIVO	MARESCA GENNARO	A
7922/23	DECRETO INGIUNTIVO	TISSAOUI RIADH BEN BELGACEM	
7923/23	DECRETO INGIUNTIVO	SERRA LUCIANO	
7924/23	DECRETO INGIUNTIVO	TANTILLO DALILA	
7925/23	DECRETO INGIUNTIVO	PARISE LUCA	
7926/23	DECRETO INGIUNTIVO	PANE SIMONA	
7927/23	DECRETO INGIUNTIVO	MINASI NATALINA	
7928/23	DECRETO INGIUNTIVO	ALFIERI GIUSEPPE	
7929/23	DECRETO INGIUNTIVO	AFFINI ALDO	
7930/23	DECRETO INGIUNTIVO	BATCHALI ABDERRAHIM	
7931/23	DECRETO INGIUNTIVO	D'AVENI MICHELE	
7932/23	DECRETO INGIUNTIVO	DE FEO DANIELA	
7933/23	DECRETO INGIUNTIVO	DONZELLA PATRIZIA	
7934/23	DECRETO INGIUNTIVO	FERRIGNO ALFONSO	
7935/23	DECRETO INGIUNTIVO	JOVANOVIC GORICA	
7936/23	DECRETO INGIUNTIVO	LACORINA ANTONIA	
7937/23	PRECETTO	MAZZITELLI ANTONIO	C
7938/23	SFRATTO PER MOROSITA'	LOCONDRO GIOVANNA	A
7939/23	DECRETO INGIUNTIVO	CALABRO' GIOVANNA	
7940/23	DECRETO INGIUNTIVO	AURIEMMA ROSANNA	
7941/23	DECRETO INGIUNTIVO	BERTOLOTTO ERMENEGILDA	
7942/23	DECRETO INGIUNTIVO	CIOFFI ANTONIO	
7943/23	DECRETO INGIUNTIVO	MONTI ROSALDA	
7944/23	DECRETO INGIUNTIVO	PITTALUGA FRANCESCO	
7945/23	DECRETO INGIUNTIVO	REBAGLIATI MARIA PIA ANGEL	
7946/23	DECRETO INGIUNTIVO	REFRIGERIO GIUSEPPE	
7947/23	DECRETO INGIUNTIVO	RIOTTO GIUSEPPINA	
7948/23	PERTINENZA POSTI AUTO	GARRETTO CATERINA	A

8. ATTIVITA' RELATIVA AI SISTEMI GESTIONALI E INFORMATICI

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

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 ha effettuato tutte le attività connesse alle visite dell'ente certificatore RINA S.p.a., che nel corso del 2023, sono state 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 hanno riguardato 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, con la predisposizione di tutta la documentazione obbligatoria per le verifiche dell'ente certificatore.

Si è proceduto all'estrapolazione e contestualizzazione dati gestionali statistici aziendali al 31/12 dell'anno precedente con monitoraggio degli indicatori, che sono stati allegati al documento di riesame approvato nella riunione del 15 Giugno 2023.

Ha monitorato e verificato 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 2023 l'Ufficio ha collaborato 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.

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, nella estrazione di informazioni e creazione di prospetti estemporanei, nell'invio agli inquilini delle fatture mensili (documento cartaceo, fatturazione elettronica e SEPA bancario), nell'invio dei solleciti per gli utenti morosi ERP/non ERP/ex utenti. Sono state mantenute ed aggiornate funzionalità applicative sviluppate internamente quali ad esempio la gestione della morosità, l'analisi degli immobili sia liberi che non e la creazione dei flussi per 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 provveduto ad aggiornare e rivedere il flusso relativo alla procedura Civile 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.

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 nell'anno 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 2023 sono state rinnovate le convenzioni CONSIP con TIM, relativa al contratto di telefonia mobile (TM8), e con Fastweb, relativa alla connettività fissa (TF5).

8.1 SOFTWARE GESTIONALE

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

A seguito di accordi intercorsi tra l'Amministrazione e Regione Liguria, Settore Programmi Urbani Complessi ed Edilizia, si è in attesa di una proposta economica di progetto 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.

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

L'Amministrazione è ancora in fase di valutazione rispetto all'analisi dei dati svolta relativa alle vecchie posizioni debitorie e necessaria alla determinazione dell'importo da utilizzare per la cancellazione ERP accantonato a bilancio.

Sono state effettuate le medesime valutazioni sugli importi relativi ai crediti verso gli ex assegnatari ed è stata proposta all'Amministrazione un'alternativa di elaborazione rispetto alla ripartizioni degli abbuoni durante le fasi di generazione bollette.

8.2 ATTIVITA' DI COLLABORAZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA

FASCICOLO DEL CITTADINO - Sono proseguite le attività di collaborazione per garantire il servizio Fascicolo del Cittadino una sezione ioAbito 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.

SPIDSISTEMA IO - Sono proseguite 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 - Sono proseguite 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.

8.3 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.

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

ANALISI SFITTI - E' stato predisposto un portale sul sito intranet per la visualizzazione in forma grafica di statistiche relative agli alloggi sfitti suddivisi in base a diverse caratteristiche personalizzabili in maniera autonoma dagli uffici, che verrà definito e consegnato nel corso del 2024.

A.R.T.E. DI GENOVA

BILANCIO CONSUNTIVO 2023

CONTABILIZZAZIONE RELATIVA AI CANONI ED AI SERVIZI DEGLI ALLOGGI DI ERP DI PROPRIETA' ED AFFIDATI IN GESTIONE ALL' A.R.T.E.

Allegato n. 1 alla Relazione Illustrativa

Tabella A) - CANONI: contabilizzazione generale

ok

	Descrizione	Morosità alla data del 31/12/2022	Importi emessi al lordo degli storni	Storni (conguagli e rettifiche morosità anni precedenti)	Importi emessi a bilancio (al netto degli storni)	Incassi	Svalutazione o Perdita su crediti	Morosità alla data del 31/12/2023	Ritardati incassi (1)	Morosità al 31/12/2023 depurata dei ritardati incassi	Indice di morosità
		1	2	3	4 = (2 - 3)	5	6	7 = (1+4-5-6)	8	9 = (7 - 8)	10 = (9-1)/1
1	Canoni "contributo Stato" ed "ex Stato"	8.457.555,37	6.652.112,61	95.378,90	6.556.733,71	5.991.822,56	21.802,49	9.000.664,03	64.310,91	8.936.353,12	+ 5,66%
2	Canoni ARTE	646.374,07	350.250,52	10.673,47	339.577,05	330.404,93	8.966,68	646.579,51	2.117,44	644.462,07	- 0,30%
	Totale da 1 a 2	9.103.929,44	7.002.363,13	106.052,37	6.896.310,76	6.322.227,49	30.769,17	9.647.243,54	66.428,35	9.580.815,19	+ 5,24%
3	Canoni Com. Genova	9.253.779,16	3.546.153,19	71.782,09	3.474.371,10	2.908.392,91		9.819.757,35	34.413,05	9.785.344,30	+ 5,74%
4	Canoni Com. Rapallo	33.826,12	49.232,05	316,03	48.916,02	42.641,54		40.100,60	931,94	39.168,66	+ 15,79%
5	Canoni Com. Rossiglione	12.119,78	4.055,16	3.265,92	789,24	3.723,24		9.185,78	0,00	9.185,78	- 24,21%
6	Canoni Com. Cogoleto	850,05	18.335,78	0,00	18.335,78	16.348,32		2.837,51	0,00	2.837,51	+ 233,81%
7	Canoni Comune di Camogli	1.312,36	1.444,62	0,00	1.444,62	1.444,68		1.312,30	0,00	1.312,30	- 0,00%
8	Canoni Comune di Sestri Levante	3.180,33	19.113,76	0,00	19.113,76	17.813,18		4.480,91	70,97	4.409,94	+ 0,00%
	Totale da 3 a 8	9.305.067,80	3.638.334,56	75.364,04	3.562.970,52	2.990.363,87	0,00	9.877.674,45	35.415,96	9.842.258,49	2,31
	TOTALE GENERALE A	18.408.997,24	10.640.697,69	181.416,41	10.459.281,28	9.312.591,36	30.769,17	19.524.917,99	101.844,31	19.423.073,68	+ 5,51%

Nota

1. Sono stati considerati come incassi relativi all'esercizio 2023 quelli pervenuti entro il 10 gennaio 2024 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).

Tabella B) - SERVIZI: contabilizzazione generale

	Descrizione	Morosità alla data del 31/12/2022	Importi emessi al lordo degli storni	Storni (conguagli e rettifiche morosità anni precedenti)	Importi emessi a bilancio (al netto degli storni)	Incassi	Svalutazione o Perdita su crediti	Morosità alla data del 31/12/2023	Ritardati incassi (1)	Morosità al 31/12/2023 depurata dei ritardati incassi	Indice di morosità
		1	2	3	4 = (2 - 3)	5	6	7 = (1+4-5-6)	8	9 = (7 - 8)	10 = (9-1)/1
1	Servizi Arte, "ex Stato" e "contributo Stato"	5.252.832,83	3.724.981,17	287.459,81	3.437.521,36	3.126.315,70	6.677,29	5.557.361,20	37.169,91	5.520.191,29	+ 5,09%
	Totale	5.252.832,83	3.724.981,17	287.459,81	3.437.521,36	3.126.315,70	6.677,29	5.557.361,20	37.169,91	5.520.191,29	+ 5,09%
2	Servizi Com. Genova	6.835.233,68	2.616.497,99	216.244,44	2.400.253,55	2.032.769,93		7.202.717,30	23.430,29	7.179.287,01	+ 5,03%
3	Servizi Com. Rapallo	18.727,93	38.277,54	584,61	37.692,93	36.577,02		19.843,84	685,04	19.158,80	+ 2,30%
4	Servizi Com. Rossiglione	6.488,04	2.685,81	1.108,78	1.577,03	-		8.065,07	0,00	8.065,07	+ 24,31%
5	Servizi Com. Cogoleto	631,17	1.999,98	198,82	1.801,16	1.820,95		611,38	0,00	611,38	- 3,14%
6	Servizi Com. Camogli	1.952,26	933,96	0,00	933,96	933,96		1.952,26	0,00	1.952,26	+ 0,00%
	Totale da 2 a 6	6.863.033,08	2.660.395,28	218.136,65	2.442.258,63	2.072.101,86	0,00	7.233.189,85	24.115,33	7.209.074,52	+ 5,04%
	TOTALE GENERALE B	12.115.865,91	6.385.376,45	505.596,46	5.879.779,99	5.198.417,56	6.677,29	12.790.551,05	61.285,24	12.729.265,81	+ 5,06%
	TOTALE GENERALE A + B (canoni e servizi)	30.524.863,15	17.026.074,14	687.012,87	16.339.061,27	14.511.008,92	37.446,46	32.315.469,04	163.129,55	32.152.339,49	+ 5,33%

Nota

1. Sono stati considerati come incassi relativi all'esercizio 2023 quelli pervenuti entro il 10 gennaio 2024 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).