

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2024

(allegato “D”)



GALLO
PAOLO
07.10.2025
08:55:31
GMT+01:00

Relazione sulla gestione

PREMESSA	3
1. ATTIVITA' AMMINISTRATIVA E DATI ECONOMICI	6
1.1 Aspetti generali dell'attività amministrativa	6
1.2 Confronto tra il Conto economico consuntivo ed il Budget 2024	6
1.3 Andamento dei canoni di locazione e della morosità	8
1.3.1 Canoni NON soggetti alla L. R. n. 27/96	8
1.3.2 Canoni soggetti alla L. R. n. 27/96	9
1.3.3 Andamento della morosità di nuova formazione negli alloggi di ERP (canoni e servizi)	9
1.4 Gestione dell'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10	10
1.4.1 Procedure di vendita	10
1.4.2 Aspetti economico-patrimoniali dell'operazione	12
1.4.3 Aspetti finanziari dell'operazione: ristrutturazione dell'indebitamento	14
2. ATTIVITA' GESTIONALE	16
2.1 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	16
2.1.1 Assegnazioni, contratti, volture, ampliamenti	16
2.1.2 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia	16
2.1.3 Segreteria alle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.).....	16
2.1.4 Morosità E.R.P.	16
2.1.5 Canoni e rilevazione redditi	17
2.1.6 Cambi alloggio	17
2.1.7 Sfitanze alloggi.....	17
2.2 LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI	17
2.2.1 Locazione degli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente	17
2.2.2 Locazione degli alloggi di altra tipologia patrimoniale	17
2.2.3 Morosità degli alloggi diversi dall'ERP	17
2.3 GESTIONE DEI CONDOMINI	18
3. ATTIVITA' TECNICA	19
3.1 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL PIANO INVESTIMENTI	19
3.1.1 Interventi di locazione permanente (tabella 1).....	19
3.1.2 Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (tabella 2)	20
3.1.3 Interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tabella 3)	22
3.1.4 Interventi diversi (tabella 4)	22
3.1.5 Interventi in locazione a termine (tabella 5).....	23
3.1.6 Interventi su immobili istituzionali (tabella 6)	24
3.1.7 Interventi di manutenzione su patrimonio di e.r.p. a carico dei proventi di vendita (costi non patrimonializzati - tabella 7).....	24
3.1.8. 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).	25
3.1.9. Investimenti su alloggi di proprietà del Comune di Genova per interventi finanziati con “quota c)” dei canoni di locazione (tabella 10)	25
4. ATTIVITA' PATRIMONIALE E DI VENDITA	27
4.1 Attività patrimoniale	27

4.1.1 Piano ricognitivo dello stato patrimoniale	28
4.1.2 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.	28
4.1.3 Valorizzazione urbanistica di immobili di proprietà presenti nel Comune e Provincia di Genova.	29
4.2 Attività relativa alle vendite e locazioni ad uso non abitativo	29
4.2.1 Attività di vendita	29
4.2.2 Locazione degli immobili ad uso non abitativo	30
4.2.3 Morosità.....	30
5. ATTIVITA' PROFESSIONALE LEGALE	31
6. AFFARI GENERALI, PERSONALE, SISTEMI GESTIONALI ED INFORMATICI	33
6.1 Affari Generali	33
6.2 Personale	33
6.3 SISTEMI INFORMATICI E SOFTWARE GESTIONALE	34
6.4 ATTIVITA' DI COLLABORAZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA	36
6.5 PROCEDURE SVILUPPATE/IN FASE DI SVILUPPO	37

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 2024 - dopo aver concluso gli importanti interventi di riqualificazione energetica assistiti dal cosiddetto "Superbonus al 110%", per i quali è risultata la capofila tra le "aziende casa" di tutta Italia - ARTE Genova si è impegnata nell'esecuzione di progetti altrettanto complessi quali quelli finanziati dal programma ministeriale denominato "PINQuA - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 160/2019) che comprendono, nel centro storico cittadino, il recupero di edifici di edilizia sociale per un investimento complessivo di oltre 17 milioni di euro e, nel Quartiere di Begato, la costruzione di due palazzine per un totale di n. 60 alloggi, destinati sempre all'edilizia sociale, nonché la realizzazione di importanti opere di urbanizzazione, come la Piazza del Diamante, il Centro per la Cultura, il Parco dell'Energia e dell'Ambiente e di alcune aree ludico-didattiche, con un investimento complessivo di quasi 15 milioni di euro finalizzato a migliorare la qualità della vita di questa importante delegazione cittadina.

Tra i programmi di riqualificazione dei quartieri di E.R.P. attuati dall'Azienda è necessario citare il "Programma Sicuro, Verde e Sociale", finanziato, per lo più, dalle risorse del Fondo complementare al PNRR, che comporta un investimento complessivo di circa 14,7 milioni di euro, così ripartiti: circa 6 milioni di euro sono destinati al recupero degli edifici di Piazza di Vittorio di proprietà di ARTE, altri 3 milioni di euro circa sono destinati al recupero di edifici, sempre di proprietà dell'Azienda, siti nella periferia cittadina ovvero in ambito provinciale e, infine, ulteriori 5,6 milioni di euro circa sono destinati al recupero di alcuni edifici di proprietà comunale siti nelle vie Brocchi e Sbarbaro.

Per concludere il resoconto sull'attività tecnica non si possono tralasciare gli importanti programmi di recupero di alloggi sfitti che hanno la doppia finalità di rispondere alla richiesta di alloggi di edilizia sociale e di aumentare il gettito da canoni di locazione: tra quelli finanziati da risorse regionali, si citano l'intervento di ripristino di n. 40 alloggi sfitti (D.G.R. n. 485/2022) con una spesa di 1,3 milioni di euro e i due interventi finanziati dal Fondo Sviluppo e Coesione che riguardano, il primo, il ripristino di n. 45 alloggi sfitti per una spesa di 1,2 milioni di euro (D.G.R. n. 906/2023) ed, il secondo, il ripristino di n. 60 alloggi sfitti per una spesa di 1,6 milioni di euro (D.G.R. n. 910/2023).

Da quanto appena descritto emerge concretamente lo sforzo che ARTE Genova profonde nel campo degli progetti di riqualificazione urbana, come strumento operativo di Regione e dei Comuni metropolitani: tuttavia, questo sforzo non le impedisce di impegnarsi anche in quelle attività tecniche che costituiscono il *core business* dell'Azienda quali, oltre il ripristino di alloggi sfitti, l'attività manutentiva del patrimonio gestito allo scopo di dare una risposta il più possibile immediata alle pressanti richieste di risoluzione delle problematiche

manutentive, soprattutto di tipo impiantistico.

In tal senso, pur in un contesto nel quale non sono ulteriormente procrastinabili degli interventi strutturali che garantiscano agli Enti gestori maggiori disponibilità finanziarie da destinare al settore dell'edilizia sociale, nel 2024 l'Azienda ha incrementato le risorse destinate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria del proprio patrimonio di quasi il 6% rispetto all'anno precedente.

Peraltro, nel corso dell'anno in esame ARTE Genova si è impegnata nel combattere quei fenomeni di tipo "patologico" che interessano l'attività gestionale e riducono le risorse a sua disposizione: infatti, oltre all'attuazione degli importanti interventi di ripristino sfitti appena descritti, l'Azienda ha continuato nell'intento di perseguire la morosità degli assegnatari con sempre maggiore efficacia, attraverso l'utilizzo di strumenti di recupero forzoso tipici dei rapporti locativi di libero mercato, quali il decreto ingiuntivo, da utilizzarsi soprattutto nei confronti degli "ex utenti": da tale punto di vista, i dati riscontrati a consuntivo confermano la validità dell'operato di ARTE ed, infatti, l'incremento della morosità per canoni e servizi degli alloggi di E.R.P. è sceso dal 5,33% registrato nel 2023 al 3,94% registrato nel 2024.

Venendo, poi, ai dati di Bilancio, è necessario evidenziare che il risultato economico dell'esercizio, pari ad un utile di circa 421 mila euro, è stato fortemente influenzato in senso positivo dalla cancellazione di una posta di debito di circa 5,2 milioni di euro risalente agli esercizi antecedenti il 2001 che, allo stato delle conoscenze, non risulta riconducibile a nessuna specifica pendenza dell'Azienda. Altra posta di importo considerevole che ha influenzato, ma questa volta in senso negativo, l'equilibrio economico è quella degli oneri finanziari derivanti dai tre mutui che finanziano l'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010: infatti, nel 2024 gli interessi maturati hanno raggiunto l'importo di oltre 5,153 milioni di euro derivanti dall'applicazione di un tasso di interesse annuo del 6,95% (pari ad un Euribor del 3,70% maggiorato dello spread contrattuale del 3,25%), risultando, pertanto, superiori al contributo erogato ai sensi della L.R. n. 20/23 pari a circa 4,580 milioni di euro.

Un equilibrio economico raggiunto mediante la cancellazione di una posta di debito di entità assai rilevante non ha garantito un corrispondente equilibrio di cassa sul quale, invece, hanno pesato quegli oneri che, in sua assenza, avrebbero determinato anche un risultato economico negativo: si tratta, oltreché degli interessi passivi appena citati, anche dei costi di gestione e manutenzione degli alloggi di E.R.P. che non sono stati adeguatamente supportati dai canoni di locazione il cui aggiornamento risale al lontano 1996; a tale situazione si deve aggiungere l'effetto della morosità che, pur registrando la diminuzione riferita sopra, ha comunque ridotto in maniera significativa gli incassi dell'esercizio.

Tornando all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010, il 2024 si è caratterizzato per la vendita due cespiti al prezzo complessivo di 329 mila di euro (interamente utilizzati per ridurre il relativo indebitamento), con una plusvalenza di circa 23 mila euro: si tratta di un terreno a Sanremo (frazione Bussana) e della stazione di servizio sita a Genova in via Pegli 54r.

Infine, riassumendo le principali criticità che hanno caratterizzato l'esercizio 2024 e che, peraltro, stanno caratterizzando anche quello in corso, si menziona, innanzitutto, il divario tra canoni di locazione e costi di gestione e di manutenzione del patrimonio di E.R.P., per colmare il quale si dovrebbe ricorrere a misure strutturali; in secondo luogo, si ricorda la questione dei crediti verso gli assegnatari che, seppure in riduzione, rappresentano ancora un onere considerevole per le casse dell'Azienda, tanto più se si considera che una parte significativa di tali crediti può essere classificata nella categoria della cosiddetta "morosità incolpevole", per far fronte alla quale l'unico strumento utile è il potenziamento del sostegno economico all'utenza; ultimo, ma non meno importante, è la necessità di ristrutturare l'indebitamento che finanzia l'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010 al fine di ridurre di almeno 1 milione di euro la quota interessi da corrispondere annualmente a Bper Banca s.p.a.

F.to L'Amministratore Unico
Dott. Paolo Gallo

1. ATTIVITA' AMMINISTRATIVA E DATI ECONOMICI

1.1 Aspetti generali dell'attività amministrativa

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 Confronto tra il Conto economico consuntivo ed il Budget 2024

Il confronto tra i risultati economici emergenti dal Consuntivo e quelli previsionali, approvati dall'Azienda con Decreto A.U. n. 124 del 12 aprile 2024 e dalla Giunta regionale con deliberazione n. 466/2024, evidenzia i seguenti scostamenti:

		Consuntivo 2024		Preventivo 2024		Differenze	
A	TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE		31.604.620,01		31.072.195,77		+ 532.424,24
1.1	RICAVI DELLA VENDITE	389.300,00		965.100,00		- 575.800,00	
1.2	RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	18.433.283,84		18.212.286,71		+ 220.997,13	
1.3	RICAVI DERIVANTI DA INTERVENTI CAPITALIZZATI	360.641,84		1.224.847,01		- 864.205,17	
1.4	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	12.319,67		3.000,00		+ 9.319,67	
2	VARIAZIONI DA RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ. SEMIL E FINITI	-344.365,64		-1.111.213,34		+ 766.847,70	
3	VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	96.109,92		590.561,06		- 494.451,14	
5.1	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIMONIALI DI ERP	1.495.154,36		3.839.400,00		- 2.344.245,64	
5.2	ALTRI RICAVI DA PLUSVALENZE DI IMMOBILI PATRIM. DI LIBERO MERCATO	459.740,00		2.338.018,00		- 1.878.278,00	
5.3	ALTRI RICAVI E PROVENTI	10.702.436,02		5.010.196,33		+ 5.692.239,69	
B	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		23.216.633,96		25.055.943,26		- 1.839.309,30
6	PER MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00		0,00		+ 0,00	
7.1	PER SERVIZI GENERALI	1.111.119,21		1.201.151,72		- 90.032,51	
7.2	PER SERVIZI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	10.767.317,61		10.780.225,45		- 12.907,84	
7.3	PER SERVIZI DELL'ATTIVITA' TECNICA	136.722,00		223.000,00		- 86.278,00	
8	PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0,00		0,00		+ 0,00	
9	PER IL PERSONALE	6.001.358,69		6.005.219,00		- 3.860,31	
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	949.710,43		972.600,00		- 22.889,57	
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0,00		0,00		+ 0,00	
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI	0,00		0,00		+ 0,00	
14.1	ONERI DIVERSI DI GESTIONE DERIVANTI DALL'ACCANT. DI FONDI DI ERP	1.930.919,94		4.275.941,53		- 2.345.021,59	
14.2	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.319.486,08		1.597.805,56		+ 721.680,52	
A - B	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE		8.387.986,05		6.016.252,51		+ 2.371.733,54
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		-5.347.711,86		-5.720.978,59		+ 373.266,73
D	RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		0,00		0,00		+ 0,00
A-B+C+D	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		3.040.274,19		295.273,92		+ 2.745.000,27
	IRAP - IRES		2.618.304,19		247.000,00		+ 2.371.304,19
	UTILE /(-) PERDITA DI ESERCIZIO		421.970,00		48.273,92		+ 373.696,08

Per quanto riguarda i ricavi della produzione, a fronte di un importo previsionale di circa 31,072 milioni di euro, quello effettivamente registrato a Consuntivo ammonta a circa 31,604, con una crescita di circa 532 mila euro dovuta principalmente agli scostamenti di seguito elencati:

- la diminuzione di circa 864 mila euro dei ricavi derivanti dai compensi sugli interventi tecnici eseguiti per conto proprio (voce A.1.3) dovuta, per lo più, allo slittamento dei tempi di realizzazione di alcuni cantieri di ERP;
- la diminuzione di circa 2,344 milioni di euro delle plusvalenze derivanti dall'alienazione di immobili di ERP (voce A.5.1) dovuta, in gran parte, ai minori introiti realizzati nelle vendite effettuate ai sensi della L.R. n. 10/2004;
- la diminuzione di circa 1,878 milioni di euro delle plusvalenze derivanti dall'alienazione di immobili di libero mercato (voce A.5.2) dovuta, in gran parte, ai minori introiti realizzati nella vendita delle aree;
- l'incremento di circa 5,692 milioni di euro degli altri ricavi e proventi (voce A.5.3) dovuto in gran parte alla sopravvenienza derivante dall'eliminazione di un debito di circa 5,263 milioni di euro risalente agli esercizi antecedenti il 2001 che, allo stato delle conoscenze, non risulta riconducibile a nessuna specifica pendenza dell'Azienda.

Per quanto riguarda i costi della produzione, a fronte di un importo previsionale di circa 25,055 milioni di euro, quello effettivamente registrato a Consuntivo ammonta circa 23,216 milioni di euro, con una diminuzione di circa 1,839 milioni di euro dovuta principalmente agli scostamenti di seguito elencati:

- la diminuzione di circa 2,345 milioni di euro degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi di ERP (voce B.14.1) dovuta, per lo più, all'andamento delle vendite effettuate ai sensi della L.R. n. 10/2004, come riferito a proposito della voce A.5.1;
- l'incremento di circa 721 mila euro degli oneri diversi di gestione (voce B.14.2) dovuto, in gran parte, all'eliminazione di crediti per circa 546 mila euro e all'incremento dell'IMU per circa 215 mila euro.

In questo modo il reddito operativo, previsto in circa 6,016 milioni di euro, è cresciuto di circa 2,371 milioni di euro arrivando all'importo di circa 8,387 milioni di euro.

Il saldo negativo della gestione finanziaria è migliorato di circa 373 mila euro, passando dai circa 5,720 milioni di euro previsionali ai circa 5,347 milioni di euro registrati a fine esercizio.

Le imposte sono cresciute di circa 2,371 milioni di euro, passando dagli iniziali 247 mila euro ai 2,618 milioni circa del Consuntivo, a causa della decisione di modificare la rappresentazione di bilancio, iscrivendo gli importi maturati nell'esercizio in luogo di quelli pagati.

L'utile d'esercizio è in questo modo cresciuto di circa 373 mila euro arrivando all'importo di circa 421 mila euro.

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 2.111 milioni di euro, hanno registrato un decremento rispetto allo scorso esercizio di circa 8 mila euro (- 0,39%).

I canoni della locazione permanente, pari a circa 1,023 milioni di euro, hanno registrato un decremento di circa 69 mila euro (- 6,37%).

I canoni degli alloggi in locazione a termine si sono assestati sui 55 mila euro circa, registrando un decremento di 5 mila euro circa rispetto all'anno precedente (- 9,46%).

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 227 mila euro circa (- 87,62%), assestandosi sull'importo di circa 32 mila euro a causa del fatto che, con lo scadere della convenzione che li destinava alle forze dell'ordine, sono per la maggior parte confluiti nell'ERP.

Gli affitti contabilizzati alla voce "Aree e precari" hanno registrato un decremento rispetto al 2023, con una variazione di circa 4 mila euro (- 3,52%), assestandosi sull'importo di 110 mila euro circa.

Per quanto riguarda, invece, gli alloggi di libero mercato, la competenza registrata a consuntivo, pari a circa 240 mila euro, ha segnato un decremento rispetto al valore dello scorso esercizio di circa 31 mila euro, pari ad una variazione negativa dell'11,69%.

Infine, i canoni degli alloggi per studenti si assestano sull'importo di 54 mila euro circa, con una diminuzione di circa 6 mila euro rispetto al 2023 (- 10,09%).

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

I canoni degli alloggi realizzati con il contributo dello Stato, pari a 7,043 milioni di euro circa, sono aumentati di circa 486 mila euro (+ 7,42%) rispetto al 2023 in quanto in questa gestione sono confluiti gran parte degli alloggi di San Biagio a seguito, come già detto, dello scadere della convenzione che li destinava alle forze dell'ordine.

I canoni degli alloggi di proprietà dell'Azienda realizzati senza contributo statale (il cosiddetto "patrimonio storico"), pari a circa 335 mila euro, sono diminuiti di circa 4 mila euro (- 1,29%).

I canoni degli alloggi del Comune di Genova, pari a circa 3,528 milioni di euro, sono aumentati di oltre 54 mila euro rispetto all'esercizio precedente (+ 1,57%).

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 2024 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 20,346 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 + 3,71%, contro quella del + 5,51% registrata nel 2023. Rapportando, invece, l'incremento della morosità agli importi emessi nell'anno, tale variazione scende al + 6,58%, rispetto a quella del + 9,70% registrata nel 2023.

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

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 formata 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 2024 sono stati considerati come ritardati incassi quelli pervenuti entro il 10 gennaio 2025 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).

variazione media del + 4,29%, contro quella del + 5,06% dello scorso esercizio. Rapportando la morosità agli importi emessi nell'anno, tale variazione arriva al + 8,16%, contro il + 10,43% registrato nel 2023.

La variazione media complessiva, calcolata su canoni e servizi insieme, si attesta invece sul + 3,94% contro il + 5,33% del 2023. Rapportando la morosità agli importi emessi nell'anno, tale valore arriva al + 7,18%, contro il + 9,96% registrato nel 2023.

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 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 permutazioni 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 Barellai" 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.

Nell'esercizio 2024 sono stati venduti due cespiti al prezzo complessivo di 329 mila di euro (interamente utilizzati per ridurre il relativo indebitamento), con una plusvalenza di circa 23 mila euro: si tratta di un terreno a Sanremo (frazione Bussana) e della stazione di servizio sita a Genova in via Pegli 54r.

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 2024 sono quelli riportati nella seguente tabella:

VOCI DI COSTO	Periodo 2012 - 2022	Anno 2023	Anno 2024	TOTALE
Consulenze e spese legali	€ 840.813,13	€ 4.416,56	€ 71.974,48	€ 917.204,17
Commissioni e spese bancarie sulle aperture di credito ipotecarie	€ 1.659.162,37	€ -	€ -	€ 1.659.162,37
Interessi sulle aperture di credito ipotecarie	€ 17.420.394,51	€ -	€ -	€ 17.420.394,51
Commissioni di incasso delle rate dei mutui ipotecari	€ 96,00	€ 24,00	€ 1.040,00	€ 1.160,00
Interessi sui mutui ipotecari	€ 15.893.072,63	€ 4.720.881,61	€ 5.153.086,59	€ 25.767.040,83
Costi di gestione, di amministrazione e di manutenzione	€ 1.136.737,04	€ 96.656,87	€ 113.214,47	€ 1.346.608,38
IMU	€ 720.123,59	€ 57.443,11	€ 70.434,24	€ 848.000,94
TOTALE COMPLESSIVO	€ 37.670.399,27	€ 4.879.422,15	€ 5.409.749,78	€ 47.959.571,20

Parte degli oneri di competenza del 2012 e del 2013 è stata portata ad incremento del valore di iscrizione a bilancio dei cespiti (procedura di "capitalizzazione"): si tratta, in particolare, delle commissioni bancarie e degli interessi nonché delle consulenze, delle spese legali e dei costi di gestione e amministrazione del patrimonio in questione. 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 concluse 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.

Nell'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, svalutando il valore del compendio di circa 14,606 milioni di euro; nel 2016 è stato necessario procedere ad una ulteriore svalutazione di circa 21,011 milioni di euro.

Al 31/12/2024 il valore del compendio rimasto di proprietà ammonta a circa 29,303 milioni di euro, dei quali 25,630 milioni di euro circa iscritti tra le rimanenze in quanto corrispondenti al patrimonio destinato alla vendita e 3,672 milioni di euro circa iscritti tra le immobilizzazioni in quanto corrispondenti al patrimonio non destinato alla vendita.

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, 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, nel 2024, infine, sono stati fatturati 93 mila euro circa che riguardano, per lo più, gli stessi immobili.

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 della 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 derivanti dall'applicazione di un tasso di interesse annuo "finito" del 6,25% annuo (pari ad un Euribor del 3,70% maggiorato dello spread contrattuale del 3,25%).

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

Gli interessi maturati nel 2024 (corrisposti effettivamente nel 2025 assieme alla quota capitale) sono risultati pari a circa 5,153 milioni di euro derivanti dall'applicazione di un tasso di interesse del 6,95% (pari ad un Euribor del 3,70% rilevato nel mese di dicembre 2023 e allo spread contrattuale del 3,25%).

Dal momento che il pagamento delle quote capitali di competenza del 2024, pari a complessivi 786 mila euro circa, è slittato al 2025, come già detto, il debito residuo complessivo dei tre mutui è sceso nell'esercizio in esame solo dell'importo di 365 mila euro per il versamento dei proventi di vendita conseguiti nell'esercizio e, pertanto, al 31/12/2024 ammonta a circa 73,668 milioni di euro.

2. ATTIVITA' GESTIONALE

2.1 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

2.1.1 Assegnazioni, contratti, volture, ampliamenti

Nel corso dell'anno 2024 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 di E.R.P. stipulato dai Comuni e l'archiviazione dei contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Sono state svolte n. 141 pratiche inerenti la gestione del rapporto contrattuale finalizzato alla voltura degli atti convenzionali di locazione e n. 21 pratiche di concessione dell'ospitalità temporanea come previsto dalla normativa regionale vigente.

Inoltre si è provveduto a:

- stipulare n. 12 "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. 476 atti convenzionali di locazione come di seguito riportato:
 - per nuove assegnazioni = n. 152
 - per volture = n. 118
 - per rinnovi (durata 8 anni) = n. 69
 - per cambio alloggio = n. 108
 - per auto-recupero = n. 29

Nel corso del 2024 sono state trattate n. 303 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

2.1.2 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

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

L'Ufficio nel corso del 2024 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).

2.1.4 Morosità E.R.P.

Nel corso del 2024 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.

2.1.5 Canoni e rilevazione redditi

Nel corso del 2024 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 2024 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 2024 a tutti è stato attribuito il relativo conguaglio (periodo: da gennaio a settembre 2024).

Inoltre, dall'Ufficio sono state istruite e completate complessivamente n. 182 pratiche di autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare.

Inoltre dall'Ufficio sono state svolte nel corso del 2024 n. 310 revisioni del canone di locazione.

2.1.6 Cambi alloggio

Stante la competenza esclusiva di ARTE in materia di mobilità dell'utenza, l'Ufficio ha provveduto per il 2024 ad effettuare n. 2 cambi consensuali e n. 106 cambi straordinari.

2.1.7 Sfitte 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. 212 schede all'Ufficio Global Service, n. 152 all'Ufficio Manutenzione Straordinaria.

L'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale, nel 2024, al fine di procedere a nuove assegnazioni da parte dei competenti comuni, ha provveduto a trasmettere n. 98 disponibilità di alloggi al Comune di Genova e n. 24 alloggi ai Comuni della Provincia per un totale di n. 122 unità abitative.

2.2 LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI

2.2.1 Locazione degli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente

Durante il 2024 si è provveduto all'assegnazione di n. 24 alloggi resisi disponibili ed al rinnovo di n. 10 assegnazioni già in essere.

2.2.2 Locazione degli alloggi di altra tipologia patrimoniale

Sono stati effettuati: n. 2 assegnazioni "Abitare giovane a Genova" (POGAS); n. 1 convenzioni transitorie per particolari situazioni di emergenza abitativa.

Inoltre, nell'ambito delle locazioni studentesche, sono stati assegnati n. 94 posti letto di cui rinnovi n. 28 con precedenti affittuari.

2.2.3 Morosità alloggi diversi dall'E.R.P.

Nel corso del 2024 l'azione di perseguimento della morosità in alloggi diversi dall' E.R.P., 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. 135 messe in mora di cui: n. 96 per alloggi; n. 39 per posti letto.

Quanto sopra ha generato n. 126 posizioni saldate; n. 2 posizioni rateizzate con rata di addebito in bolletta; n. 3 posizioni con procedura sfratto per morosità sfratto in corso; n. 4 posizioni debitorie in trattazione.

2.3 GESTIONE DEI CONDOMINI

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' TECNICA

La relazione descrive l'andamento degli interventi relativi al Piano degli investimenti mentre, per quanto riguarda quelli rappresentati nel Conto economico, si rimanda agli apposti allegati.

3.1 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL PIANO INVESTIMENTI

3.1.1 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 "Begato" afferisce sia alla tipologia dell'edilizia residenziale pubblica che a quella di ERS oltre a comprendere opere di urbanizzazione.

Con Decreto AU n. 354 del 6/10/2023 è stato approvato il QTE 1 a base di appalto suddiviso in stralcio 1 e stralcio 2 e tra ERS, ERS ed altri interventi. Con Decreto AU n. 473 del 29.12.2023 sono stati aggiudicati i lavori relativi allo "Stralcio 1", rinviando l'aggiudicazione dello "Stralcio 2" all'avvenuta allocazione delle risorse finanziarie di cui al "Fondo per l'avvio delle opere indifferibili". Per quanto riguarda la tipologia ERS nel 2024 sono stati sostenuti costi per incarichi professionali esterni e per l'anticipazione dello stralcio 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 2024 sono stati sostenuti costi per incarichi professionali esterni e per la prosecuzione dei 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. Con Decreto AU n. 240 del 02/07/2024 sono stati approvati il QTE 2 "dopo l'appalto" ed il QTE 3 "1^ perizia di variante e suppletiva";
- 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. Con Decreto AU n. 204 del 20/6/2024 sono stati approvati il QTE 2 “dopo l’appalto” ed il QTE 3 “1^ perizia di variante e suppletiva”.

Nel 2024 sono proseguiti 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. Nel 2024 sono stati sostenuti costi per incarichi professionali esterni e per lavori riferiti a tutti i lotti.

Infine, con Decreto AU n. 493 del 12/12/2024 è stato approvato l’avvenuto affidamento dei lavori di manutenzione straordinaria degli impianti e dei dispositivi antincendio dell’edificio e dell’autorimessa siti in Genova, Corso Europa civv. 44-44A, di proprietà A.R.T.E e nell’esercizio 2024 è stato sostenuto il costo per i lavori in questione, a valere su apposito stanziamento a carico del Fondo Sviluppo e Coesione.

3.1.2 Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (tabella 2)

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). Nel 2024 sono stati sostenuti costi per incarichi professionali esterni e per lavori riferiti a tutti i n. 7 lotti.

Il programma ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare” (L. 27 dicembre 2019 n. 160), nella localizzazione “Begato”, come già descritto nel paragrafo precedente, afferisce sia alla tipologia dell’edilizia residenziale pubblica che a quella di ERS oltre a comprendere interventi di urbanizzazione.

Con Decreto AU n. 354 del 6/10/2023 è stato approvato il QTE 1 a base di appalto suddiviso in stralcio 1 e stralcio 2 e tra ERS, ERS ed altri interventi. Con Decreto AU n. 473 del 29.12.2023 sono stati aggiudicati i lavori relativi allo “Stralcio 1”, rinviando l’aggiudicazione dello “Stralcio 2” all’avvenuta allocazione delle risorse finanziarie di cui al “Fondo per l’avvio delle opere indifferibili”. Per quanto riguarda la tipologia ERP nel 2024 sono stati sostenuti costi per incarichi professionali esterni e per l’anticipazione dello stralcio 1.

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 2024 sono stati sostenuti alcuni costi relativi a incarichi professionali esterni, lavori e voce acquisizioni del QTE 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”.

Relativamente al Programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di cui al DM n. 97/2015 (L. 80 del 23/5/2014 – Bando Renzi) ed alla riprogrammazione delle disponibilità residue di fondi della linea a) di cui al Decreto Direttoriale MIT 189/2020 nel 2024 sono stati riconosciuti dei costi per lavori riconosciuti a collaudo relativamente al recupero di n. 6 alloggi di cui all'Accordo Quadro approvato con Decreto AU n. 365 del 23/9/2022.

Per quanto riguarda invece 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, gli interventi relativi all'edilizia residenziale pubblica riguardano:

- i lavori di miglioramento sismico e riqualificazione 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 con Decreto AU n. 63 del 05/03/2024 è stato approvato il Q.T.E. n° 2 “di aggiudicazione”; nel 2024 sono stati sostenuti solo costi per l'anticipazione,
- i lavori di miglioramento sismico e riqualificazione 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 con Decreto AU n. 455 del 20/12/2023 è stato approvato il Q.T.E. n° 2 “di aggiudicazione”; nel 2024 sono stati sostenuti costi per incarichi professionali esterni e per lavori.

Infine, con Decreto AU n. 92 del 6/4/2023 di approvazione dei QTE 1 “a base di gara”, 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. Nel 2024 sono stati sostenuti costi per incarichi professionali esterni e per lavori riferiti a tutti i lotti di intervento.

Relativamente al Programma triennale 2023÷2025 di recupero alloggi sfitti di ERP e, più dettagliatamente:

- l'annualità 2023 si riferisce a n. 45 alloggi sfitti, suddivisi in n. 2 lotti di intervento. Con Decreto AU n. 472 del 29/12/2023 sono stati approvati i relativi QTE 1 “a base di offerta”. La commessa è finanziata dal Fondo Sviluppo Coesione (FSC 2021-2027) per l'importo di €. 1.200.000,00 (DGR 910 del 25/9/2023) e dal cofinanziamento di € 80.000,00 a carico dei proventi derivanti dalle vendite ai sensi della L.R. 10/04; nel 2024 sono stati sostenuti alcuni costi per anticipazione e lavori;
- l'annualità 2024 si riferisce a n. 60 alloggi sfitti, suddivisi in n. 3 lotti di intervento. Con Decreto AU n. D. 346 del 12/9/2024 sono stati approvati i relativi QTE 1 “a base di offerta”. La commessa è finanziata dal Fondo Sviluppo Coesione (FSC 2021-2027) per l'importo di €. 1.600.000,00 (DGR 910 del 25/9/2023) e dal cofinanziamento di € 100.000,00 a carico dei proventi derivanti dalle vendite ai sensi della L.R. 10/04; nel 2024 sono stati sostenuti alcuni costi per anticipazione.

Con Decreto AU n. 472 del 06/12/2024 è stato approvato il Programma e relativo Q.T.E.” di € 569.894,47 per interventi di recupero di alloggi e di adeguamento impiantistico e funzionale di stabili di proprietà di ARTE

nell'ambito della Città Metropolitana di Genova a valere sullo stanziamento del Fondo Sviluppo e Coesione pari ad € 544.447,66 e dallo stanziamento a carico delle vendite alloggi di pregio pari ad € 25.446,81.

Il Programma è suddiviso nei seguenti stralci:

1. Lavori di recupero alloggi e riqualificazione impianti, eseguito in edifici ERP nell'ambito dell'appalto di Global Service in essere;
2. Lavori di manutenzione straordinaria degli impianti e dei dispositivi antincendio dell'edificio e dell'autorimessa siti in Genova in locazione permanente, Corso Europa civv. 44-44A di proprietà A.R.T.E.;
3. La vori di manutenzione straordinaria alle coperture di Via Toscanelli 104-116, Via delle Genziane 127 e 129 mediante applicazione di resine poliuretaniche.

Per quanto riguarda i lavori di cui al punto 1) nel 2024 sono stati registrati i costi relativi ai suddetti lavori.

Per quanto riguarda i lavori di cui al punto 2) essi verranno trattati nell'apposito paragrafo riferito all'attività destinata alla locazione permanente.

Per quanto riguarda i lavori di cui al punto 3) con Decreto AU n. 494 del 13/12/2024 ne è stato approvato l'affidamento e nell'esercizio 2024 è stato sostenuto il costo iniziale dei lavori in questione.

3.1.3 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.

3.1.4 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. Nel 2024 è proseguita la contabilizzazione dei costi per incarichi professionali esterni, lavori, impianto di video sorveglianza, riconoscimento di importi ai sensi dell'art. 26 del D.L. n 50 del 17/5/2022

Per quando 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. Nel 2024 sono proseguiti i costi per lavori ed incarichi professionali esterni.

Con Decreto AU n. 92 del 15/03/2024 è stato approvato il QTE 0 “di programma” dei lavori di recupero dei locali al piano terra dell’edificio sito in Via Sertoli civv. 11A e 11B per finalità socio educative. Con Decreto n. 169 del 24/5/2024 è stato approvato il progetto nonché il QTE 1 “a base di gara”. Con Decreto AU n. 51 del 18/2/2025 è stato approvato il Q.T.E. 2 “dopo appalto”, il 1° atto di sottomissione, il Q.T.E. n. 3 e la modifica della fonte finanziaria regionale da “Fondo Strategico Regionale a “Fondo Sviluppo Coesione” (Decreto Dirigenziale Regione Liguria n. 6826-2024 del 17/10/2024). L’intervento è finanziato con lo stanziamento di € 500.000,00 sul “Fondo Sviluppo Coesione 2021-2027” e cofinanziamento di € 27.000,00 a carico dei proventi da vendite ex art. 26 L.R. 10/04. Nel 2024 è stato registrato il costo relativo al primo certificato di pagamento.

Come già descritto nelle sezioni precedenti riferite alle tipologie “ERP” e “locazione permanente”, cui si fa più ampio richiamo, il programma ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare” (L. 27 dicembre 2019 n. 160), nella localizzazione “Begato” afferisce sia alla tipologia dell’edilizia residenziale pubblica che a quella di ERS oltre a comprendere altri interventi definiti “opere di urbanizzazione”.

Per quanto riguarda la tipologia di intervento rendicontata nella tabella in questione, con Decreto AU n. 184 del 04/06/2024 è stata, fra l’altro, anche approvata la modifica dell’inquadramento contabile di tale quota di QTE, denominata inizialmente “Altri interventi” ma ridefinita “Opere di urbanizzazione”.

A seguito di approfondimenti di natura tecnica è risultato che gli “Altri interventi”, dapprima configurati quali lavori da realizzare per conto del Comune di Genova, devono più correttamente essere considerati quali “Opere di Urbanizzazione” dell’intervento di realizzazione delle palazzine di ERS e di ERP: gli adempimenti contabili conseguenti riguardano lo spostamento della rendicontazione dei costi da “interventi in conto terzi” al Piano Investimenti. Per quanto riguarda la tipologia “Opere di urbanizzazione” nel 2024 sono stati sostenuti costi per incarichi professionali esterni e per l’anticipazione dello stralcio 1.

3.1.5 Interventi in locazione a termine (tabella 5)

Per quanto riguarda gli interventi rientranti nella categoria denominata “locazione a termine” nel 2024 non è stato registrato alcun costo.

3.1.6 Interventi su immobili istituzionali (tabella 6)

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

3.1.7 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 2024 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 2022 relativo all'esecuzione di interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria su opere di sostegno ed elementi strutturali (Muri);
- 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, a decorrere dal 2021. 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. 235 del 20/7/2023 è stata approvata la chiusura conti degli esercizi 2021 e 2022. 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.

Con Decreto AU n. 235 del 20/7/2023 è stata approvata la modifica al Contratto di Rep. n. 166/2020 relativamente ai lavori di riqualificazione energetica della centrale termica di E.R.P. a servizio degli edifici di Via Scarpanto civv.14 B-C-D-E-F-G e di Via Ungaretti civv.44-46 a Genova, di proprietà dell'Azienda ed ai lavori di efficientamento energetico tramite sostituzione delle tubazioni di riscaldamento passanti sottotraccia e nell'intercapedine di Via Calamandrei civv. dal 73 al 95, di proprietà in parte del Comune di Genova ed in parte di privati;

- 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. Con Decreto AU n. 126 del 15/04/2024 è stata approvata la chiusura conti degli esercizi 2021-2022;
- Rifacimento scala di emergenza e passerella della scuola Scuola "Montale" in Via Fea civ. 83;
- Lavori alla fognatura a servizio dell'edificio di Via Milite Ignoto civ. 74 a Ronco Scrivia;
- Lavori di rifacimento del tratto fognario in prossimità dell'immobile di erp contrassegnato con il civ. 29 di Via Mogadiscio, fino all'innesto con la rete fognaria comunale.

- Progetto “sperimentale” di assegnazione di n. 30 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) di proprietà ARTE e/o Comune di Genova con autorecupero; verifiche impiantistiche e relativi lavori di adeguamento normativo propedeutici all’assegnazione degli alloggi;
- Lavori di impermeabilizzazione della copertura dell’edificio di E.R.P. sito in Genova, Via delle Genziane civ. 131 con la tecnologia delle resine poliureiche;
- Lavori di realizzazione di una rampa disabili per l’abbattimento delle barriere architettoniche al civ. 104 di Via Toscanelli a Genova.

3.1.8. 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.

Gli interventi che hanno registrato dei movimenti contabili nel 2024 sono sinteticamente:

- 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 quanto 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 3quinques per la 3^a perizia suppletiva e di variante;
- L’Accordo Quadro biennale relativo ad interventi urgenti e non programmabili per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici di ERP di proprietà di ARTE Genova, avvalendosi del “Bonus abbattimento barriere architettoniche al 75%”;
- Il lavori di realizzazione di una rampa disabili per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed adeguamento del pianerottolo e delle scale di accesso al civ. 26 di Via Ravel a Genova.

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

Si tratta degli 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. Nel 2024 sono stati sostenuti dei costi riferiti ai seguenti interventi:

- Accordo Quadro edile aggiudicato nel 2020 (Decreto AU n. 42 del 19/02/2024 di approvazione del QTE 4 a collaudo e di chiusura conti);
- Accordo Quadro lavori impiantistici (Decreto AU n. 76 del 20/3/2023 di approvazione del QTE 4 finale e di chiusura conti)
- Accordo Quadro triennale 2021÷2023 per il recupero di alloggi sfitti (relativamente alla 3^a annualità 2023);
- Riqualficazione impianti ascensore 2022 (n. 12 impianti come da Atto di sottomissione n. 7 al Contratto Rep. 78/2018).

4. ATTIVITA' PATRIMONIALE E DI VENDITA

4.1 ATTIVITA' PATRIMONIALE

L'Ufficio Patrimonio, attualmente costituito da n. 6 addetti, nel 2024, ha svolto in via prioritaria le attività che costituiscono gli obiettivi concordati con l'Amministrazione e precisamente:

- Censimento e definizione delle aree di proprietà Arte Genova ad uso condominiale o consortile al fine di inquadrare la gestione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria al momento attuale;
- Stesura tabelle millesimali e regolamenti condominiali dei seguenti edifici:
 - Via TRAVERSA A VIA PAVIA civv. 1-2-3-4-5 - Lavagna;
 - Via CAORSI civ. 13 – Sori;
 - Via CARABINIERI D'ITALIA civ. 2 – Borzonasca;
 - Via DON MINETTI civ. 48B – Rossiglione;
 - Via FIGALLO civv. 1 – 1A - Santa Margherita Ligure;
 - Via ISOLONA civ. 24 – Orero;
 - Via MACCIO' civ. 11 - Busalla
 - Via PIANMERCATO civ. 28 – Cicagna;
 - Via RIO TORBIDO civv. 2A- 3A - 4A- Genova;
 - Via TREGANEGA civ. 4 – Recco;
 - Via NASCHE civv. 39-41-43-45-47-49 – Genova;
 - Via EKENGREN civv. 2-4-6 – Lavagna,
 - Via FERRIERA civ. 1 1 – Mele;
 - Piazzale MAMELI civv. 4-6 – Recco;
 - Via COSTA MEZZANA civ. 1 - Santa Margherita Ligure;
 - Via CAFFERELLA civ. 8 – Campomorone;
 - Salita COCCAGNA civ. 10 – Genova.
- Prosecuzione del lavoro di digitalizzazione dell'archivio cartaceo dell'Ufficio Patrimonio
 - Scansione della documentazione relativa agli immobili di proprietà del Comune di Genova in gestione ad Arte Genova.
- 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 libero mercato e 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 per un totale di 126 pratiche.

4.1.1 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:

- 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.
- 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.

4.1.2 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.

4.1.3 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.

4.2 Attività relativa alle vendite e locazioni ad uso non abitativo

4.2.1 Attività di vendita

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 2024 sono stati alienati n.6 immobili per un importo complessivo di € 1.150.740,00.

Sempre nel 2024 è stato alienato un immobile facente parte del cosiddetto "patrimonio storico" dell'Azienda, sito in via Montanari 8/18 per un introito di circa 56 mila euro e una plusvalenza di 26 mila euro circa.

Per quanto attiene le vendite effettuate ai sensi della legge regionale 29 Giugno 2004 n. 10, di durata triennale, di 597 alloggi di E.R.P. sono stati alienati n. 8 alloggi e si è perfezionata la vendita in modalità "rent to buy" del locale sito in Recco in via XX Settembre 32r, per un introito complessivo di circa 673 mila euro ed una plusvalenza di circa 271 mila euro.

Sul fronte delle alienazioni di alloggi di libero mercato, sono stati alienati n. 1 box di via Sertoli con un introito di 22.500,00 euro cui è corrisposta una plusvalenza di circa 10 mila euro, un box in via Bottino con un introito di 37.800,00 euro cui è corrisposta una plusvalenza di circa 10 mila euro, n. 2 posti auto e un posto moto in via Terpi per 24.270,00 euro con una plusvalenza di pari importo ed un locale in piazza Santa Maria di Passione 9R con un introito di circa 27 mila euro e una plusvalenza di circa 17 mila euro e, infine, mq. 84 di superficie agibile e un'area in via Bainsizza per un totale di 418.260,00 euro con una plusvalenza dell'intero importo. Tra beni acquistati dall'Azienda ai sensi delle legge regionale n. 22/2010, sono stati alienati i seguenti beni immobili:

- un terreno a Sanremo, in via Aurelia snc - frazione Bussana - per 18 mila euro;

- la pompa di benzina sita in Genova, in via Pegli 54R per 311 mila euro.

La vendita dei suddetti immobili ha comportato un incasso complessivo di € 329 mila euro con una plusvalenza di bilancio pari ad € 23 mila circa.

4.2.2 Locazione degli immobili ad uso non abitativo

Sono state effettuate n.ro 24 assegnazioni di unità immobiliari ad uso diverso dell'abitativo così suddivisi:

- 4 negozi;
- 14 box;
- 2 posti auto scoperti;
- 4 fondi

4.2.3 Morosità

Nel corso del 2024 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.

Quanto sopra ha generato n.ro 199 messe in mora di cui 193 posizioni saldate, n.ro 2 posizioni rateizzate con rata da addebito in bolletta, n.ro 2 posizioni con procedura di sfratto per morosità in corso, n.ro 2 posizioni con disdetta contrattuale.

5. 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 2024.

N. Pratica	Oggetto	Stato Pratica	Controparte
7949/24	RECUPERO IMMOBILE E MOROSITA'	A	CIRCOLO DELL'AMICIZIA
7950/24	RICORSO PER ACC.TO TECNICO PREVENTIVO EX ARTT 696	A	SCOTTI BRUNO
7951/24	DECRETO INGIUNTIVO		OUBRAIM LARBI
7952/24	Pertinenza posti auto	A	GIOVANNI ADDAMO
7953/24	DECRETO INGIUNTIVO		DE GREGORIO BARILE
7954/24	DECRETO INGIUNTIVO		RUIU MARIA DOMENICA
7955/24	DECRETO INGIUNTIVO		MANZIERI BRUNO
7956/24	DECRETO INGIUNTIVO		CORDANO ALESSANDRO
7957/24	DECRETO INGIUNTIVO		HINKELMAN EMO
7958/24	DECRETO INGIUNTIVO		NAVA GIULIO
7959/24	DECRETO INGIUNTIVO		WITT EVELINE
7960/24	DECRETO INGIUNTIVO	C	LOFFREDO LUCIA
7961/24	DECRETO INGIUNTIVO		NIVOI EFISIO
7962/24	DECRETO INGIUNTIVO		LUXWOLDA DAVIDE
7963/24	DECRETO INGIUNTIVO		VENTURA BARTOLOMEO
7964/24	DECRETO INGIUNTIVO	C	FELLETTI ANDREA
7965/24	DECRETO INGIUNTIVO	A	PEDEMONTE MAURA
7966/24	DECRETO INGIUNTIVO		URBINI FLAVIO
7967/24	DECRETO INGIUNTIVO		SECK ABDUO RAHIM
7968/24	DECRETO INGIUNTIVO	C	ZITO ANTONIO
7969/24	DECRETO INGIUNTIVO		INTRAVAJA ELINA
7970/24	DECRETO INGIUNTIVO		ESPOSITO MARIA
7971/24	DECRETO INGIUNTIVO		SAMRAN SMAIL
7972/24	DECRETO INGIUNTIVO		BONGIARDINO ANNA
7973/24	DECRETO INGIUNTIVO		MANZIA CLAUDIO
7974/24	DECRETO INGIUNTIVO	A	GIULIANA SALVATORE
7975/24	DECRETO INGIUNTIVO		CORTESI EMILIO SALVATORE
7976/24	DECRETO INGIUNTIVO		SPAGGIARI MONICA
7977/24	DECRETO INGIUNTIVO		CITALI EL YYACHI
7978/24	DECRETO INGIUNTIVO	C	CUNEO ANNA
7979/24	DECRETO INGIUNTIVO		MANCINI CRISTIAN
7980/24	DECRETO INGIUNTIVO	A	CASTANGIA EFISIO

7981/24	DECRETO INGIUNTIVO		SPANU MARIO
7982/24	DECRETO INGIUNTIVO		BONELLI VINCENZA
7983/24	DECRETO INGIUNTIVO		COSENTINO ANNA
7984/24	DECRETO INGIUNTIVO		BASILE PASQUALE
7985/24	DECRETO INGIUNTIVO		GIOVANNONI ANNA
7986/24	DECRETO INGIUNTIVO		LONGO SILVIA
7987/24	DECRETO INGIUNTIVO	C	VERDI SABRINA
7988/24	DECRETO INGIUNTIVO		ROMANELLI MARIO
7989/24	DECRETO INGIUNTIVO		TUDISCO GAETANO
7990/24	DECRETO INGIUNTIVO		MOSCATELLI BARBARA
7991/24	DECRETO INGIUNTIVO		CAPRA MARINA
7992/24	DECRETO INGIUNTIVO	C	DE TODARO FRANCO
7993/24	DECRETO INGIUNTIVO		CAPOZZA ALEX
7994/24	DECRETO INGIUNTIVO		POMPEI GINO SERGIO
7995/24	DECRETO INGIUNTIVO	C	TARSI ELISA
7996/24	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO		BUCCELLATI ATTILIO
7997/24	RICORSO ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO	A	MORISCO
7998/24	DECRETO INGIUNTIVO		ANTONA DANIELE
7999/24	DECRETO INGIUNTIVO	A	MARCO DI TERLIZZI
8000/24	RECUPERO MOROSITA'	C	SOGNOCASA
8001/24	RECUPERO MOROSITA'	A	SCIUTO FILIPPO
8002/24	MEDIAZIONE per locazione richiesta rimborso	C	PARCO LUCIANA
8003/24	RECUPERO MOROSITA'	A	DITTA PIZZIPOLI BELLOTTI MARCO
8004/24	Ricorso 447 bis occupazione senza titolo	C	AGRESTA CONCETTA
8005/24	Ricorso 447bis occupazione senza titolo	C	GAMBINO MASSIMO
8006/24	MOROSITA' SPESE AMMINISTRAZIONE	A	PAPASERGIO MATTIA
8007/24	Recupero morosità	A	DELLA VOLPE DOMENICO
8008/24	SFRATTO PER MOROSITA'	A	PIRRI SALVATORE
8009/24	Ricorso ex 1170 cc	C	Condomini Via Maroncelli 1-3-5-7-9 e 2-4
8010/24	Mediazione per assenza manutenzione	C	Condominio Piazza G. Ferraris 3 - 3A
8011/24	Mediazione per usucapione terreno	C	WILLIAM LOPS VLADIMIR LOPS E CARLA TONELLI
8012/24	LIQUIDAZIONE CONTROLLATA	A	GRILLI MARCELLA

6. UFFICIO AFFARI GENERALI, PERSONALE, SISTEMI GESTIONALI ED INFORMATICI

Con decreto dell'Amministratore Unico n. 405 del 21/10/2024 è stato approvato con decorrenza dal 1° Novembre 2024 il nuovo organigramma aziendale. Con la nuova configurazione della pianta organica è stata prevista l'istituzione dell'Ufficio Affari Generali, Personale, Sistemi Gestionali e Informatici, facendo confluire al suo interno l'Ufficio Sistemi Gestionali e Informatici e il relativo personale e l'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane e il relativo personale, collocandolo all'interno della Struttura Affari Generali – Coordinamento Attività Tecnico Patrimoniali affidata all'ing. Giovanni Paolo Spanu.

Nel corso dell'esercizio 2024 l'Ufficio Affari Generali, Personale, Sistemi Gestionali e Informatici all'interno dei suoi ambiti di attività ha svolto importanti servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al "core business" della stessa che di seguito si riportano.

6.1 Affari Generali

L'Ufficio, in tale ambito di attività, ha fatto fronte alla gestione delle funzioni generali di supporto tecnico-logistico quali il protocollo, le informazioni all'utenza che accede agli uffici aziendali, il centralino, l'archivio, la gestione della flotta aziendale, l'attività di gestione delle chiavi delle unità immobiliari libere, la fornitura della cancelleria, la gestione delle polizze assicurative dell'Azienda, oltre alla sistemazione del layout degli uffici.

6.2 Personale

L'Ufficio, in tale ambito di attività, 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.

Nel corso dell'esercizio 2024 si sono verificate quattro cessazioni di rapporti di lavoro a tempo indeterminato per collocamento in quiescenza.

Tali cessazioni hanno riguardato una dipendente dell'Ufficio Pagamenti, Riscossioni e Adempimenti Fiscali a Staff dell'Amministratore Unico, inquadrata nell'Area B livello di inquadramento B1, il Responsabile dell'Ufficio Vendite e Locazioni Abitative e Commerciali a Staff dell'Amministratore Unico, inquadrato nell'Area Q, livello di inquadramento Q1, il Responsabile e una dipendente dell'Ufficio Affari Generali, Personale, Sistemi Gestionali e Informatici della Struttura Affari Generali – Coordinamento Attività Tecnico Patrimoniali, rispettivamente inquadrati nell'Area Q, livello economico Q1 e nell' Area A livello economico A2.

A decorrere dal 1/1/2024 è stato trasformato un contratto in essere da tempo determinato a tempo indeterminato relative ad una posizione di Area A, livello di inquadramento A3, presso la Struttura Tecnica – Ufficio Progetti Speciali e Recupero Alloggi.

Nel corso del 2024 sono stati attivati cinque tirocini di inserimento lavorativo di cui: n. 3 presso la Struttura Gestione (n. 1 all'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale, n. 1 all'Ufficio Decentramenti e n. 1 all'Ufficio Rendicontazione Condomini e Autogestioni), n. 1 presso l'Area Professionale Legale a Staff dell'Amministratore Unico e n. 1 presso la Struttura Affari Generali – Coordinamento Attività Tecnico-

Patrimoniali – Ufficio Affari Generali, Personale, Sistemi Gestionali e Informatici.

In data 6 Novembre 2024 è stato sottoscritto il rinnovo del CCNL Federcasa per il personale aziendale non dirigente relativo al triennio 2022-2024. A decorrere dal 1° Dicembre 2024 si è proceduto all'adeguamento retributivo mensile- Il rinnovo contrattuale ha previsto, inoltre, il riconoscimento a ciascun lavoratore in servizio alla data del 6 novembre 2024 di una indennità a titolo di una tantum, a copertura del periodo 1.1.2022 – 30.11.2024, da erogare in n. 4 tranches nel corso del 2025.

Nel mese di novembre 2024 sono stati approvati gli avvisi/bandi di selezione esterna per l'individuazione del Responsabile dell'Ufficio Pagamenti, Riscossioni e Adempimenti Fiscali, riservata a soggetti in possesso del Diploma di Laurea in discipline economico-aziendali (Laurea in Economia e Commercio o equipollenti), con la possibilità di partecipazione anche per i dipendenti dell'Azienda in possesso dei requisiti richiesti e del Responsabile dell'Ufficio Progettazione ed Esecuzione della Struttura Tecnica, riservata a soggetti in possesso del Diploma di Laurea in Ingegneria o Architettura e abilitati alla professione, con la possibilità di partecipazione anche per i dipendenti dell'Azienda in possesso dei requisiti richiesti. Gli esiti di tali selezioni esterne sono stati formalizzati nel corso del 2025.

I dati a consuntivo confermano pressochè le previsioni di spesa per il personale riportate nel Bilancio Preventivo.

Infatti, a fronte di una previsione iniziale di spesa di € 6.005.219 il dato a consuntivo è risultato pari a € 6.001.358,69.

6.3 SISTEMI INFORMATICI E SOFTWARE GESTIONALE

Per quanto riguarda gli aspetti strettamente legati alla gestione del Sistema Integrato Qualità e Salute e Sicurezza sul Lavoro, l'Ufficio ha effettuato tutte le attività connesse alle visite dell'ente certificatore RINA S.p.a., che nel corso del 2024, 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 contestuale predisposizione di tutta la documentazione obbligatoria per le verifiche dell'ente certificatore.

Si è proceduto all'estrapolazione e contestualizzazione dei 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 19 Luglio 2024.

L'Ufficio ha effettuato le estrapolazioni da inviare all'Osservatorio Federcasa.

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 2024 l'Ufficio ha proseguito la collaborazione con le diverse Strutture/Uffici aziendali per la definizione o revisione delle procedure del Sistema Gestione Integrato Qualità e Salute e Sicurezza sul Lavoro e/o della modulistica ad esse allegata, con particolare riferimento alle attività di gestione degli appalti e

tecniche disciplinate dal Nuovo Codice degli Appalti, D.Lgs. 36/2023.

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

In generale l'Ufficio 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.

Durante il 2024 si è continuato 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 e ad aggiornare il flusso ed i permessi in modo da risultare coerente con l'organigramma aziendale.

E' stato completato il sito intranet che si interfaccia con il sistema acquistato da Postel relativo alla gestione, consultazione ed archiviazione dei documenti da inviare in conservazione sostitutiva e sono state tenute le riunioni formative con il personale interessato all'uso di questa procedura.

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

Nel corso del 2024 sono state configurate ed abilitate le funzioni relative alla gestione del piano ferie e dei giustificativi relativi ad uscite di servizio e permessi in formato elettronico sul software gestionale "HR" di Zucchetti. Di concerto con Zucchetti sono in corso implementazioni di ulteriori funzionalità con lo scopo di ridurre se non eliminare la circolazione di carta e snellire il flusso delle procedure aziendali relativamente alla gestione del personale.

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, è pervenuta una proposta economica di progetto da parte di Liguria Digitale per consentire di integrare i dati necessari al cruscotto informatico condiviso 'SepaCom', per implementare i dati patrimoniali nel database utilizzato dalle altre Aziende regionali, senza dover necessariamente utilizzare i gestionali proposti, che risultano inadatti alla realtà operativa aziendale di ARTE Genova.

Tale proposta è risultata economicamente onerosa e nel corso di un incontro avvenuto con Regione Liguria lo scorso Novembre 2024, sono state vagliate possibili soluzioni da adottare e, anche in considerazione del rispetto dei principi di economicità, è stato presentato un Cruscotto Informatico elaborato dal settore informatico dell'Azienda, che consentirebbe di ridurre notevolmente l'impatto delle risorse impiegate, sia

economiche che prestazionali. All'interno di tale Cruscotto, accessibile tramite link previa autenticazione autorizzata, sono visionabili, in tempo reale, diverse elaborazioni con aggregazioni dei dati patrimoniali e gestionali.

Per soddisfare la necessità emersa durante l'incontro, è stata prevista, anche la possibilità di generare e scaricare il dettaglio dei dati aggregati per consentire ulteriori e più specifiche valutazioni di merito.

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.

In particolare, durante il 2024 è stata fatta un'accurata analisi dei dati presenti sul database aziendale, effettuando delle operazioni di storicizzazione e di data cleaning. Inoltre, il patrimonio immobiliare venduto/riconsegnato/demolito, previa verifica dell'assenza di posizioni contabili sospese, è stato trasferito in un altro campo ente di appoggio, con la storicizzazione dei dati di tutte le tabelle coinvolte.

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.

L'attuale modalità di ripartizione rallenta notevolmente le operazioni di bollettazione, oltre ad originare una situazione anomala di contemporaneità di debito/credito.

Per il medesimo credito, inoltre, viene generato ed inviato tramite posta un numero spropositato di documenti contabili (nel 2024 oltre 13.000) che possono originare una ripetuta imposta di bollo gravante sull'assegnatario.

Con la nuova elaborazione in caso di abbuono con importo superiore rispetto alla morosità verrebbe rappresentato all'utente un saldo negativo a suo credito che successivamente, mensilmente, sarebbe detratto dell'importo della bolletta emessa

Nel corso del 2024 è stata adattata l'elaborazione proposta alle necessità aziendali e testato anche l'aggancio dei dati rispetto all'acquisizione contabile. E' stata altresì anche modificata la procedura relativa all'invio delle fatture e bollette postali per adattarsi alla nuova modalità di ripartizione.

Oltre alla cancellazione degli abbuoni datati, si evidenzia l'urgente necessità di utilizzare la nuova modalità di ripartizione delle note a credito, messa a punto nel corso del 2024.

6.4 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

SISTEMA 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.

6.5 PROCEDURE SVILUPPATE/IN FASE DI SVILUPPO

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.

QUERYIMMOBILIYEARBACKUP: Nell'ottica di tenere contenute le dimensioni del database, ogni anno il 31-12 alle ore 22.00 vengono estratti tutti i dati dalla vista ced_datana_temp1 e vengono salvati in formato xlsx. I file vengono salvati su \\Nas4-arte\NAS\QueryImmobilYearBackup.

VOCICALCYEARBACKUP: Nell'ottica di tenere contenute le dimensioni del database, ogni anno il 01-01 alle ore 22.00 vengono estratti tutti i dati da db gelim8 vocicalc e vocicalc_t, e salvati su db appoggio sqlite, dopodichè cancellati da db Gelim8.

SPOSTAENTEGELIM8 - Utility creata per spostare singolarmente le ui da ente GE a ente XX.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE REGIONALE - Schedulato ogni primo giorno del mese estrae i dati da

Gelim8 e genera un archivio zip su server SP12, che poi viene trasmesso via email.

TRASPARENZA - Schedulato ogni 30 di marzo, giugno, settembre, dicembre, estrae dati da Gelim8 e genera 2 archivi zip su SP12, che vengono pubblicati sul sito di aziendale ed inviati al Comune di Genova per quanto di loro competenza.

CRUSCOTTO INFORMATICO DATI REGIONALI – è stato creato un Cruscotto Informatico, per consentire a Regione Liguria di visionare, in tempo reale, diverse elaborazioni con aggregazioni dei dati patrimoniali e gestionali. Il cruscotto è accessibile tramite link previa autenticazione autorizzata.

E' stata prevista, anche la possibilità di generare e scaricare il dettaglio dei dati aggregati per consentire ulteriori e più specifiche valutazioni di merito.

ANALISI SFITTI– all'interno della intranet aziendale Arteweb è stata creata un'apposita pagina nelle Apps, in cui è possibile estrapolare in tempo reale i dati relativi agli alloggi sfitti suddivisi per diverse modalità.

Oltre ad avere gestito i dati anche attraverso un'accurata rappresentazione grafica, è stata prevista, inoltre, anche la possibilità di generare e scaricare il dettaglio dei dati aggregati per consentire ulteriori e più specifiche valutazioni di merito.

A.R.T.E. DI GENOVA

BILANCIO CONSUNTIVO 2024

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

	Descrizione	Morosità alla data del 31/12/2023	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 31/12/2024	Ritardati incassi (1)	Morosità al 31/12/2024 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"	9.000.664,03	7.174.015,73	130.557,24	7.043.458,49	6.584.841,25	40.182,31	9.419.098,96	60.881,42	9.358.217,54	+ 3,97%
2	Canoni ARTE	646.579,51	340.019,49	4.835,27	335.184,22	320.606,90	146,72	661.010,11	2.318,74	658.691,37	+ 1,87%
	Totale da 1 a 2	9.647.243,54	7.514.035,22	135.392,51	7.378.642,71	6.905.448,15	40.329,03	10.080.109,07	63.200,16	10.016.908,91	+ 3,83%
3	Canoni Com. Genova	9.819.757,35	3.682.431,79	153.650,96	3.528.780,83	3.144.011,70		10.204.526,48	33.799,93	10.170.726,55	+ 3,57%
4	Canoni Com. Rapallo	40.100,60	52.732,15	2.129,64	50.602,51	49.937,11		40.766,00	257,52	40.508,48	+ 1,02%
5	Canoni Com. Rossiglione	9.185,78	3.241,80	0,00	3.241,80	3.531,14		8.896,44	5,63	8.890,81	- 3,21%
6	Canoni Com. Cogoleto	2.837,51	21.179,29	0,00	21.179,29	22.151,05		1.865,75	139,96	1.725,79	- 39,18%
7	Canoni Comune di Camogli	1.312,30	1.395,00	0,00	1.395,00	1.323,83		1.383,47	0,00	1.383,47	+ 5,42%
8	Canoni Comune di Sestri Levante	4.480,91	16.325,59	214,91	16.110,68	11.744,74		8.846,85	34,15	8.812,70	+ 0,00%
	Totale da 3 a 8	9.877.674,45	3.777.305,62	155.995,51	3.621.310,11	3.232.699,57	0,00	10.266.284,99	34.237,19	10.232.047,80	+ 3,59%
	TOTALE GENERALE A	19.524.917,99	11.291.340,84	291.388,02	10.999.952,82	10.138.147,72	40.329,03	20.346.394,06	97.437,35	20.248.956,71	+ 3,71%

Nota

1. Sono stati considerati come incassi relativi all'esercizio 2024 quelli pervenuti entro il 10 gennaio 2025 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).

Tabella B) - SERVIZI: contabilizzazione generale

	Descrizione	Morosità alla data del 31/12/2023	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 31/12/2024	Ritardati incassi (1)	Morosità al 31/12/2024 depurata dei ritardati incassi	Indice di morosità
		1	2	3	4 = (2 - 3)			7 = (1+4-5-6)	8	9 = (7 - 8)	10 = (9-1)/1
1	Servizi Arte, "ex Stato" e "contributo Stato"	5.557.361,20	4.362.521,35	434.930,31	3.927.591,04	3.535.423,32	30.696,46	5.918.832,46	37.239,38	5.881.593,08	+ 5,83%
	Totale	5.557.361,20	4.362.521,35	434.930,31	3.927.591,04	3.535.423,32	30.696,46	5.918.832,46	37.239,38	5.881.593,08	+ 5,83%
2	Servizi Com. Genova	7.202.717,30	3.270.477,10	505.265,60	2.765.211,50	2.506.261,82		7.461.666,98	31.129,11	7.430.537,87	+ 3,16%
3	Servizi Com. Rapallo	19.843,84	39.805,22	16.520,49	23.284,73	26.333,59		16.794,98	132,18	16.662,80	- 16,03%
4	Servizi Com. Rossiglione	8.065,07	0,00	804,01	-804,01	-		7.261,06	0,00	7.261,06	- 9,97%
5	Servizi Com. Cogoleto	611,38	3.101,31	43,31	3.058,00	2.932,00		737,38	25,10	712,28	+ 16,50%
6	Servizi Com. Camogli	1.952,26	2.012,60	0,00	2.012,60	1.826,37		2.138,49	0,00	2.138,49	+ 0,00%
7	Servizi Com. Sestri Levante	0,00	623,61	0,00	623,61	240,43		383,18	28,55	354,63	+ 0,00%
	Totale da 2 a 7	7.233.189,85	3.316.019,84	522.633,41	2.793.386,43	2.537.594,21	0,00	7.488.982,07	31.314,94	7.457.667,13	+ 3,10%
	TOTALE GENERALE B	12.790.551,05	7.678.541,19	957.563,72	6.720.977,47	6.073.017,53	30.696,46	13.407.814,53	68.554,32	13.339.260,21	+ 4,29%
	TOTALE GENERALE A + B (canoni e servizi)	32.315.469,04	18.969.882,03	1.248.951,74	17.720.930,29	16.211.165,25	71.025,49	33.754.208,59	165.991,67	33.588.216,92	+ 3,94%

Nota

1. Sono stati considerati come incassi relativi all'esercizio 2024 quelli pervenuti entro il 10 gennaio 2025 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).