

**ARTE Genova**  
**Bilancio Preventivo 2014**

**Relazione illustrativa**  
**(allegato n. 2)**

<b>Premessa.....</b>	<b>3</b>
<b>1. STRUTTURA AFFARI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
<b>2. RELAZIONE AREA PROFESSIONALE LEGALE.....</b>	<b>7</b>
<b>3. STRUTTURA AMMINISTRATIVA.....</b>	<b>8</b>
3.1 Premessa.....	8
3.2 Voci significative del Bilancio economico previsionale 2014.....	8
3.3 Servizio di Cassa .....	9
3.4 Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.....	9
3.4.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.....	9
3.4.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP.....	11
3.5 Fondo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (DGR n. 1652/11).....	11
3.6 Aspetti fiscali e tributari.....	11
3.6.1 IMU – TASI - TARI.....	11
3.6.2 IRAP – IRES .....	12
<b>4. STRUTTURA GESTIONE.....</b>	<b>13</b>
4.1 Assegnazioni, contratti e volture.....	13
4.2 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia.....	13
4.3 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente.....	14
4.4 Gestione alloggi di patrimonio diverso da E.R.P.....	14
4.5 Segreteria alle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.).....	14
4.6 Morosità.....	14
4.7 Ispezioni e accertamenti.....	15
4.8 Canoni e rilevazione redditi .....	16
4.9 Condomini ed Autogestioni.....	16
4.10 Mobilità dell'utenza .....	17
4.11 Sfittanza alloggi .....	17
4.12 Gestione servizi a rimborso.....	18
<b>5. STRUTTURA PATRIMONIO.....</b>	<b>19</b>
5.1. ATTIVITA' PATRIMONIALE.....	19
5.1.1 PIANO DI REGOLARIZZAZIONE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE.....	19
5.1.1.A - Programma di sistemazione e perfezionamento della situazione patrimoniale connessa anche all'attuazione del piano vendite.....	19
5.1.1.B - 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.....	20
5.1.2 PIANO DI INCREMENTO DELLE ENTRATE.....	21
5.1.2.A - Programma per la migliore utilizzazione del patrimonio.....	21
5.2 ALIENAZIONI.....	21
5.3 PROGRAMMI DI ATTIVITA' .....	22

<b>6. STRUTTURA SVILUPPO PROGRAMMI.....</b>	<b>23</b>
6.1 Attività svolta direttamente dall'azienda.....	23
6.2 Bandi cofinanziamento regionale.....	23
6.2.1 Bando regionale "Genitori separati".....	23
6.2.2 Bando regionale per il recupero degli alloggi ERP sfitti.....	23
6.3 Comune di Genova.....	24
6.3.1 AMBITO URBANO CONSOLIDATO.....	24
6.3.1.A Rilocalizzazione abitanti Fereggiano.....	24
6.3.2 PERIFERIA URBANA.....	24
6.3.2.A Immobile commerciale in Via Bainsizza.....	24
<b>7. STRUTTURA TECNICA.....</b>	<b>26</b>
7.1 CONTO ECONOMICO – COSTI.....	27
7.1.1 Conto 520603: Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita (tab. 1).....	27
7.1.2 Conto 520604: Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi (tab. 2a-2b).....	27
7.1.3 Conto 520702-0210: Manutenzione patrimonio di terzi (tab. 3).....	28
7.1.4 Conto 520702-0211: Manutenzione servizi non residenziali (tab. 4).....	28
7.1.5 Conto 520702-0212: Messa in sicurezza stabili di ERP (tab. 5).....	28
7.1.6. Conto 520702-0220: Spese manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c" (tab. 6).....	29
7.2 PIANO DEGLI INVESTIMENTI.....	29
7.2.1 Investimenti per interventi di locazione permanente (tab. 1).....	29
7.2.2 Investimenti per interventi di e.r.p. (tab. 2).....	29
7.2.3 Investimenti per interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tab. 3).....	31
7.2.4. Investimenti per interventi diversi (tab. 4).....	31
7.2.5 Investimenti per interventi in locazione a termine (tab. 5).....	31
7.2.6 Investimenti per immobili istituzionali (tab. 6).....	32
7.3 RICA VI (tab. 1÷7).....	32

## Premessa

Il 2013 ha visto l'azienda raggiungere i più significativi traguardi fissati negli anni precedenti in quanto sono stati ultimati gran parte degli interventi tecnici iniziati negli scorsi esercizi, con la conseguenza che il 2014 beneficerà dell'entrata in reddito di numerosi nuovi alloggi.

Tra questi interventi, merita particolare menzione l'ultimazione del Piano di Recupero Urbano (PRU) di Cornigliano, che ha visto la realizzazione di complessivi 82 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e di Edilizia Agevolata, dei quali: 18 compresi nel nuovo edificio realizzato all'interno dell'area originariamente occupata dall'ex Cotonificio di Cornigliano, oggi in gran parte demolito per far posto, oltre al nuovo insediamento residenziale, anche al supermercato rionale dotato di una ampia zona parcheggio; 27 alloggi recuperati nell'ambito della ristrutturazione di due palazzine d'epoca dislocate lungo la via Salita Padre Umile (civ. 3 e 7); 13 alloggi ricavati dal frazionamento della vecchia Villa di via del Boschetto civico 6 a Coronata ed, infine, 24 unità abitative costruite ex novo nel complesso sorto in luogo dell'ex oleificio Sbragi (civ. 3C, Torre). Insediamenti tutti che hanno visto la conversione in residenza di fabbriche preesistenti e non più operanti, seguendo l'indirizzo promosso anche dalle Istituzioni locali che privilegia il recupero del costruito rispetto al "consumo" di nuovo territorio. Anche l'operazione "Recupero Sfitti" ha conseguito il significativo obiettivo di rendere disponibili per l'assegnazione 125 appartamenti (90 di proprietà ARTE e 35 di proprietà del Comune di Genova) lasciati dagli ex assegnatari in pessime condizioni manutentive e recuperati per reinserirli nel ciclo delle nuove assegnazioni. A quest'ultimi si aggiungono 122 alloggi ricavati dalla ristrutturazione dei due fabbricati (civ. 7, consegnato e civ. 9 in lavorazione) di Via Sertoli, a Molassana.

Nel quadro dei programmi ultimati, va inserita l'operazione di recupero ambientale del Borgo di San Fruttuoso nel Comune di Camogli, promosso dalla Regione Liguria sulla base di un apposito Accordo di Programma tra tutti gli enti interessati e assegnato ad ARTE Genova come soggetto attuatore; qui finalmente sono tornati nelle loro case ristrutturate gli originari residenti del Borgo.

L'esercizio 2014 vedrà, poi, la realizzazione dell'intervento di riqualificazione del cinquecentesco "Palazzo Grillo", ubicato in Piazza delle Vigne del centro storico, con i primi due piani destinati ad attività socio-culturali e i piani superiori ad un caratteristico *hotel de charme*. Qui i lavori di ristrutturazione hanno messo in luce la ricchezza degli antichi decori e degli affreschi per cui, in base alle indicazioni fornite dalla Soprintendenza, si è concordato con l'Impresa un *modus operandi* appropriato.

La spiccata attitudine a monitorare il disagio abitativo manifestato dal territorio della Provincia di Genova, non solo quello che emerge dalle fasce sociali tradizionalmente deboli, come gli assegnatari di ERP, ha portato l'azienda a richiedere all'Assessorato alle Politiche della Casa uno specifico finanziamento per l'allestimento di 29 alloggi destinati ai "genitori separati", spesso costretti a ricorrere a sistemazioni abitative precarie e provvisorie.

Come noto, in conformità alla Legge Regionale n. 22 del 2010, l'azienda è stata coinvolta nel processo di acquisizione del patrimonio dismesso delle ASL liguri e della Regione stessa per il finanziamento di un fondo regionale destinato alla sanità. Nel 2014 dovrebbero finalizarsi le procedure ad evidenza pubblica per la vendita del suddetto patrimonio, a seguito della conclusione delle previste valorizzazioni consistenti nel cambio di destinazione d'uso.

Un anno che, ancora una volta, si prevede di duro lavoro ma, al contempo, non esente da soddisfazione per i risultati che l'azienda sarà in grado di raggiungere.

L'Amministratore Unico  
Prof. Ing. Vladimiro Augusti

## 1. STRUTTURA AFFARI GENERALI

Prima di indicare le linee essenziali del programma di attività per l'esercizio 2014, sembra opportuno ricordare gli aspetti salienti concernenti l'esercizio 2013 e, quindi, la situazione riscontrata al 31/12/2013.

Nel corso dell'esercizio 2013 si sono riscontrate due cessazioni di rapporti di lavoro a tempo indeterminato per collocamento in quiescenza concernenti il Responsabile dell'Ufficio Catasto e Rilievi inquadrato nell'Area Q, livello economico Q2 e un geometra inquadrato nell'Area A, livello economico A2.

Inoltre, a seguito dell'intervenuta rescissione consensuale del relativo rapporto di lavoro, ha cessato di prestare la propria attività a favore dell'Azienda il Geom. Bruno Marcello, Dirigente della Struttura Patrimonio.

Per far fronte a quest' ultima defezione, si è provveduto, ad attribuire "ad interim" la dirigenza della Struttura Patrimonio al Direttore Generale.

Per quanto concerne il collocamento in quiescenza del Responsabile dell'Ufficio Catasto e Rilievi, non si è direttamente provveduto ad una sostituzione dello stesso, ma si è definita l'assunzione con contratto a tempo indeterminato, a seguito di trasferimento dall'ARTE di Savona, di un geometra, con caratteristiche professionali adeguate alle esigenze dell'Azienda, inquadrato nell'Area A, livello economico A2.

Si è proceduto, inoltre, a proseguire la graduale riqualificazione del personale mediante nuovi inquadramenti di dipendenti che ne avevano i requisiti, così come indicati nei livelli "ideali" previsti dal decreto dell'Amministratore Unico n. 26909 del 30/07/2010.

A fronte di altrettante posizioni vacanti all'interno dell'organico aziendale sono stati trasformati n. 6 contratti di lavoro a tempo determinato in contratti a tempo indeterminato, per rispondere alle esigenze funzionali dell'Azienda e comunque nell'ottica di un'opportuna stabilizzazione delle posizioni di lavoro precario presenti in ARTE.

Non si è dato corso al rinnovo del pluriennale contratto di help-desk con la Società Datasiel, ma si è proceduto all'assunzione, con contratto a tempo determinato, di un tecnico informatico con adeguata esperienza professionale al fine di garantire, ad un costo inferiore, il medesimo servizio precedentemente assicurato dalla società regionale di informatica, e nel contempo fornire all'Azienda una risorsa a tempo pieno per lo svolgimento di ulteriori mansioni all'interno dell'Ufficio Sistemi Informatici.

Per quanto concerne la spesa del personale, si è fatto riferimento all'organigramma *ideale* che, in tale configurazione, prevede 120 unità operative. Resta comunque possibile che durante questo esercizio, causa eventuali accorpamenti funzionali di taluni uffici (connessi a pensionamenti del personale) o a seguito di imprevedibili ridimensionamenti degli impegni di lavoro assunti dall'azienda, non si prospetti la necessità di completare l'organico *ideale*, conseguendo in tal modo un significativo risparmio rispetto alle previsioni di spesa. L'assestamento di bilancio potrà meglio riferire su questo punto.

La previsione di spesa ha, altresì, tenuto conto dei seguenti elementi di valutazione:

- per il personale dirigente dei contenuti economici e normativi del vigente CCNL Dirigenti - CISPEL, di quanto espressamente previsto dai contratti individuali stipulati con i Dirigenti dell'Azienda e dalla definizione della relativa contrattazione aziendale per un ammontare complessivo relativo agli stipendi per lavoro ordinario pari ad € 430.000,00;

- per il personale dipendente la quantificazione della spesa ha, altresì, tenuto conto di un'ipotesi transattiva di rinnovo contrattuale per il 2014, pari ad € 150.000,00, comprensiva dell'indennità di vacanza contrattuale comunque dovuta pari ad € 21.500,00, per un ammontare complessivo relativo agli stipendi per lavoro ordinario pari ad € 3.495.500,00.

Per quanto concerne il premio di risultato di cui all'art. 70 del vigente CCNL Federcasa, lo stesso è stato determinato in € 264.000,00, prevedendo lo stesso importo fissato per l'esercizio 2013, che era già stato ridotto del 20% rispetto agli esercizi precedenti. Tale importo potrà essere rivisto entro il mese di Marzo del 2015, sulla scorta dell'andamento aziendale riscontrato in sede consuntiva, in conformità a quanto previsto dalla nuova disciplina definita in sede di contrattazione decentrata al riguardo.

In maniera analoga si è provveduto a ridurre l'importo relativo alla retribuzione variabile incentivante prevista dal contratto dei Dirigenti.

In merito all'attività ed agli obiettivi relativi al 2014 si segnala che, nel corso dell'esercizio, la Struttura Affari Generali, che si configura tipicamente con funzioni di staff, nelle sue articolazioni previste con gli Uffici Affari Generali, Gestione Risorse Umane, Appalti e Contratti e Sistemi Informatici, svolgerà tutti i principali servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al "core business" della stessa.

L'Ufficio Affari Generali farà fronte alla gestione delle funzioni generali di supporto tecnico-logistico quali il protocollo, le informazioni all'utenza e la tracciatura del pubblico che accede agli uffici aziendali, il centralino ed i servizi di fonia fissa e mobile, l'archivio, la gestione della flotta aziendale e dei supporti operativi (macchine fotocopiatrici, fax, etc.) oltre alla sistemazione del layout degli uffici.

L'Ufficio Gestione Risorse Umane sarà responsabile dello sviluppo organizzativo e della direzione del personale dell'Azienda, costituirà un centro di stimolo e gestione dei cambiamenti, di rilevazione dei fabbisogni formativi e/o di addestramento finalizzati alla crescita professionale dei dipendenti e presiederà in maniera integrata tutta l'area della gestione del personale, dal trattamento economico e giuridico ai provvedimenti amministrativi di carattere normativo, fiscale e previdenziale.

Competeranno all'Ufficio Sistemi Informatici competenze tipicamente riservate a componenti aziendali di "staff" inerenti la predisposizione, il controllo e l'adeguamento di tutti i sistemi informatici esistenti all'interno dell'Azienda, nonché la loro necessaria integrazione e correlazione alle varie attività svolte dai singoli uffici.

Faranno carico all'Ufficio Contratti ed Appalti, infine, le funzioni di carattere formale e di verifica procedurale attinenti l'espletamento delle gare d'appalto, la stipula dei relativi contratti, la predisposizione dei disciplinari di incarico per prestazioni professionali, il controllo e la liquidazione delle conseguenti parcelle.

Nel corso dell'esercizio 2013, l'Ufficio Sistemi Informatici, in attesa di implementare ulteriormente l'infrastruttura ha proceduto al consolidamento dei vecchi server obsoleti trasferendo i sistemi su due nuovi strumenti acquistati sul MePA e virtualizzando i sistemi stessi tramite un software *open source e gratuito*, con buoni risultati ed un consistente risparmio economico, limitando la spesa esclusivamente all'hardware ed alle licenze Microsoft necessarie.

Sono state acquistate n. 2 ulteriori stampanti multifunzione di rete usate per l'Area Legale e per l'Ufficio Affari Generali - Protocollo. Il servizio di manutenzione ed assistenza verrà rinnovato a partire dal 2014 ribilanciando rispetto al consumo reale il rapporto del numero di copie nero/colore previste a canone. L'introduzione di credenziali obbligatorie per l'utilizzo delle multifunzione insieme all'installazione su tutti i computer connessi in rete di software *open source* per la stampa virtuale dei documenti, contribuirà, a partire dal 2014, ad un'ulteriore diminuzione dei costi di gestione, diretti ed indiretti.

Sempre nel corso dell'esercizio, l'Ufficio Sistemi Informatici ha proseguito nelle attività di supporto alle Strutture, nella manutenzione dell'infrastruttura informatica, nella verifica dei dati inseriti, nell'invio agli inquilini delle fatture mensili e nel riscontro dei relativi pagamenti. Sono state implementate nuove funzionalità applicative quali ad esempio quelle per la gestione della morosità, la tracciatura degli inquilini, la gestione delle pratiche legali e l'analisi degli immobili liberi. Sono in fase di studio le implementazioni da introdurre al sistema gestionale per consentire agli inquilini di pagare le bollette mensili tramite RID, funzione che, una volta attivata, produrrà vantaggi economici ed organizzativi importanti, come la certezza del versamento entro la scadenza prefissata, l'invio della fattura senza utilizzo del bollettino ma tramite email e una migliore distribuzione del carico di lavoro del personale coinvolto nella gestione della morosità.

Inoltre, si è proseguito nelle attività di digitalizzazione dei dati relativi al patrimonio gestito ed è stata avviata una collaborazione con il Comune di Genova, Direzione Sistemi Informativi, per il progetto di interscambio informatico dei dati anagrafici dei residenti negli alloggi gestiti da ARTE.

Il servizio di help desk interno è svolto con l'ausilio di un software per la gestione delle richieste di intervento sviluppato ad hoc dal personale informatico.

Per quanto riguarda i servizi tramite internet dedicati a soggetti esterni all'Azienda, oltre alla gestione delle informazioni da pubblicare tramite il sito web istituzionale, l'Ufficio ha realizzato una applicazione per la gestione via web del bando regionale per l'individuazione di alloggi per genitori separati.

Il servizio di assistenza hardware, della durata di un anno e rinnovabile, (manutenzione e pezzi di ricambio inclusi) è stato affidato ad IT Soluzioni Srl, la ditta cui si appoggiava Datasiel nell'ambito del contratti di help desk stipulati in precedenza con l'Azienda, che offre un servizio efficiente ad un costo limitato.

Nel corso dell'esercizio 2014, si proseguirà nell'adeguamento degli strumenti informatici e dei servizi forniti agli uffici ed a soggetti istituzionali esterni facenti parte del SIIR, sia da un punto di vista organizzativo e sistemistico che applicativo, con particolare attenzione alle indicazioni la Agenda Digitale.

In generale, con l'indispensabile collaborazione delle Strutture, si opererà per definire e codificare il più possibile i flussi documentali e gli atti amministrativi, che entro l'anno dovranno essere essenzialmente di natura digitale, con il conseguente abbandono dell'utilizzo del supporto analogico per eccellenza, la carta. Ciò comporterà una rivisitazione anche a livello fisico dell'organizzazione dei documenti conservati negli uffici e nei locali dedicati.

Da un punto di vista tecnologico strutturale, l'attività di consolidamento dei server aziendali e riorganizzazione dell'infrastruttura e telecomunicativa iniziata nel 2013, proseguirà anche nel corso dell'esercizio 2014 con l'obiettivo di erogare servizi migliori e di contribuire alla definizione di attività che consentano di ridurre al minimo gli effetti dannosi di eventi imprevisti creando i presupposti di una continuità operativa dei servizi essenziali, considerando l'introduzione di nuove componenti tecnologiche e collaborando nell'individuare le risorse fisiche da verificare ed organizzative da coinvolgere.

Infine, nel corso dell'esercizio 2014 verranno istituite sessioni di formazione dedicate al personale interno volte principalmente ad evidenziare un corretto utilizzo dei prodotti informatici a disposizione, ed incontri informativi inerenti aspetti legati al rispetto della normativa sulla 'privacy'.

## **2. RELAZIONE AREA PROFESSIONALE LEGALE**

La consulenza giuridica ed il disbrigo del contenzioso dell'ARTE è affidato ad una struttura interna dell'Azienda, attualmente, composta da una professionista, coadiuvata da una collaboratrice che cura autonomamente l'istruttoria delle pratiche sia in fase precontenziosa che contenziosa occupandosi della conseguente proiezione esterna di tale attività, e da una segretaria che cura la formazione delle pratiche, nonché la battitura degli atti e l'attività di protocollazione e archiviazione.

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

L'Area Professionale Legale esplica attività di consulenza giuridica per l'organo preposto all'amministrazione e per i vari settori dell'Azienda, provvedendo altresì alla gestione del contenzioso avanti le varie giurisdizioni e di tutte le questioni precontenziose.

L'Area affronta direttamente le varie questioni giuridiche ricorrendo a consulenze esterne solo nei rari casi di vertenze che richiedano particolari nozioni estremamente specialistiche ed incumbenti particolari come, ad esempio, quelle riguardanti il diritto agrari; all'esterno vengono affidate anche le eventuali vertenze che riguardano il personale per ovvi motivi di opportunità.

La gestione da parte dell'Azienda del patrimonio di E.R.P., compreso quello concesso in gestione dal Comune di Genova, comporterà presumibilmente anche per il prossimo anno l'insorgere di vario contenzioso dato che la situazione di squilibrio di detto inquilinato presenta problemi di varia natura per cui l'Ente potrà essere coinvolto in vertenze derivanti da problemi manutentivi ed eventuali vizi di costruzione.

L'Area Legale si impegnerà ulteriormente nello sviluppare tutte le iniziative utili o necessarie per il recupero dei crediti dell'Azienda, per il recupero della morosità nel pagamento dei canoni di locazione ed il recupero di tutte quelle unità immobiliari per le quali, allo stato, non vi è utilizzazione sufficientemente redditizia.

L'attività di recupero della morosità è già in corso con riferimento alla morosità sul patrimonio ARTE, sul patrimonio storico comunale e, comunque, per gli immobili ad uso diverso di abitazione.

Di recente, di concerto con la Struttura Gestionale, verrà intrapreso, in via sperimentale, il recupero della morosità mediante l'ingiunzione fiscale.

Tale procedimento consentirà un notevole risparmio di tempo e minori costi. Altra recente innovazione introdotta nelle procedure della Struttura riguarda l'inoltro del decreto ingiuntivo in via telematica che consentirà una notevole riduzione dei tempi di ottenimento del provvedimento.

Continua ad essere perseguito l'intento di dotare l'Area di maggiori procedure informatiche.

### **3. STRUTTURA AMMINISTRATIVA**

#### **3.1 Premessa**

L'anno 2014 costituirà il quinto esercizio nel quale ARTE Genova utilizzerà il regime di contabilità economico – patrimoniale previsto dall'art. 13 della L. R. n. 10/2008 e gli schemi di bilancio approvati dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 808 del 16 giugno 2009.

Come noto, nel corso del 2011, con decreto A.U. n. 27752 del 26 ottobre 2011, l'azienda ha adottato il "Regolamento di contabilità interno e delle connesse procedure amministrative" che, oltre a disciplinare la formazione del bilancio, regola anche tutte quelle procedure interne che hanno rilevanza contabile in termini di autorizzazione e rilevazione di entrate ed uscite nonché di gestione del servizio di cassa interno.

Successivamente, con Decreto A.U. n. 28742 del 29 luglio 2013 l'azienda ha ritenuto di integrare le disposizioni contenute all'art. 8 "Liquidazione e pagamento delle spese" prevedendo la possibilità che, in caso di loro assenza, l'Amministratore Unico, il Direttore Generale ed il Dirigente della Struttura Amministrativa deleghino ad altri funzionari dell'Ente i poteri di firma dei mandati di pagamento.

#### **3.2 Voci significative del Bilancio economico previsionale 2014**

Nell'esercizio 2014 i ricavi della produzione sono previsti ammontare a 39.506 mila euro circa mentre i costi della produzione a circa 37.499 mila euro, cosicché il risultato operativo si attesta sull'importo di 2.007 mila euro circa.

La gestione finanziaria è prevista in perdita di 617 mila euro circa a causa dell'incremento della quota interessi dei mutui contratti dall'azienda nel corso degli anni (si veda il dettaglio riportato nell'allegato n. 3 al bilancio ed al paragrafo 3.4 della presente relazione).

La gestione straordinaria risulta invece in perdita di 93 mila euro a causa della prevista contabilizzazione di sopravvenienze passive per euro 100 mila.

Il risultato prima delle imposte è previsto ammontare all'importo di 1.297 mila euro circa, mentre le imposte dell'esercizio sono quantificate in 1.155 mila euro circa, pertanto l'utile d'esercizio è previsto ammontare in 141.459,24 euro. A proposito della quantificazione delle imposte, si rimanda al paragrafo 3.6 della presente relazione.

Dal confronto tra il preventivo 2014 e l'ultimo consuntivo approvato, quello del 2012, emergono le seguenti variazioni.

I ricavi della produzione sono diminuiti del 31% circa a causa, soprattutto, delle dinamiche che interessano le poste relative al patrimonio della L.R. n. 22/10 per cui, ad un forte incremento dei ricavi di vendita (+ 117.996 mila euro circa), si contrappone una consistente variazione delle rimanenze finali degli immobili un vendita (-134.509 mila euro circa).

Sul fronte dei costi, invece, si registra un decremento del 32% circa che è imputabile, in particolar modo, al decremento che interessa i costi degli immobili destinati alla vendita (- 28.614 mila euro circa) in quanto nel 2012 in questa categoria erano stati rappresentati sia il maggior valore corrisposto all'Amministrazione regionale a seguito del processo di valorizzazione sia i costi finanziari degli stessi immobili che erano stati capitalizzati, diminuzione che risulta parzialmente compensata dall'aumento registrato negli oneri diversi di gestione (+ 11.254 mila euro circa) dove si prevede di accantonare le plusvalenze derivanti dalla vendita del patrimonio immobiliare in questione.

Il risultato operativo aumenta di circa 155 mila euro, pari ad una variazione percentuale dell'8% circa mentre l'utile prima delle imposte registra una diminuzione di circa 127 mila euro (- 8% circa) a causa del peggioramento del risultato della gestione straordinaria, che registra una diminuzione del saldo di circa 319 mila euro (-141% circa).

L'utile d'esercizio registra un aumento di 66 mila euro circa (+ 89% circa) a causa del decremento del peso dell'imposizione fiscale che diminuisce di circa 194 mila euro (- 14% circa).



### 3.3 Servizio di Cassa

Con il DPCM del 28/10/1999, pubblicato sulla G.U. n. 263 del 9 novembre 1999, veniva abolito l'obbligo della cosiddetta Tesoreria Unica.

Ciò comportava che la Convenzioni che ne erano scaturite, prevedevano meno "vincoli" rispetto alle precedenti.

A seguito dell'espletamento della gara d'appalto, con Decreto n. 24277 del 21 febbraio 2006 il servizio di Cassa per il periodo 1/04/06 – 31/03/09 è stato affidato alla Banca CARIGE S.p.A.

Le condizioni contrattuali applicate prevedevano un tasso di interesse creditore sui depositi pari al tasso Euribor a tre mesi (divisore 360) con uno spread -0,20 punti percentuali. Per quanto riguarda il tasso di interesse debitore da applicare sulle aperture di credito in conto corrente, questo risultava riferito al tasso Euribor a tre mesi (divisore 360) con uno spread +0,20 punti percentuali. Il contributo annuo a favore dell'Azienda per tutta la durata del servizio era pari a euro 20.000,00.

Tale convenzione è stata rinnovata per il periodo 01/04/2009 – 31/03/2011 alle medesime condizioni, come da facoltà di cui all'art. 2 del contratto stipulato in data 5 aprile 2006, con scadenza della stessa al 31/03/2011.

Pertanto, è stato necessario, per A.R.T.E. Genova, provvedere a determinare il soggetto giuridico che gestisse il servizio.

In considerazione del fatto che la Regione Liguria ha indetto una gara mediante procedura aperta per l'affidamento del "Servizio di tesoreria regionale", aggiudicata da BANCA CA.RI.GE. S.p.A. , dove si prevede che le condizioni applicate siano estese agli enti del settore regionale allargato, A.R.T.E. Genova ha potuto sottoscrivere una convenzione con Banca CA.RI.GE. S.p.A. recependone le condizioni.

Queste prevedono:

- interessi creditori sulle giacenze sono pari tasso BCE attualmente fissato all'0,25% con uno spread +0,40 punti percentuali;
- interessi debitori da applicare sulle anticipazioni di cassa sono uguali al tasso BCE (0,25%) con uno spread +0,10 punti percentuali;
- il contributo annuo a sostegno delle attività istituzionali è pari ad euro 6.000,00;
- esenzione di commissioni su bonifici;
- esenzione canone per apparecchiature POS;
- servizio di incasso a mezzo RID con rimborso spese unitario di euro 0,50.

La durata del contratto viene allineata a quella della convenzione regionale e, quindi, si svolge dal 1 aprile 2011 al 30 aprile 2014, con facoltà da parte dell'Azienda di rinnovare l'incarico per un periodo massimo di tre anni (art. 3 convenzione).

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

Le posizioni debitorie attualmente in essere con gli enti mutuanti sono le seguenti:

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

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

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

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

- Comprende un mutuo contratto con Intesa S. Paolo per l'acquisto di n. 3 locali commerciali in Via Paglia. Tale mutuo il 31/12/2014 verrà completamente estinto con il versamento delle quote capitali di 19.139,02 complessive.
- E' opportuno evidenziare come nell'esercizio 2014 ARTE Genova acquisterà dal CONSORZIO ARTI EDILI SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA SRL n. 34 alloggi siti in Via H. Berlioz 5-7 - Begato

Genova. In conseguenza di tale acquisto, ARTE si accollerà il mutuo acceso dal Consorzio con Monte dei Paschi di Siena S.p.A.. Originariamente il mutuo è stato stipulato per un importo di euro 1.800.000,00 da ammortizzare in 20 anni a far data dal 2010. Pertanto ARTE, subentrando nel corso del 2014, si accollerà il debito residuo di detto mutuo per euro 1.624.211,97 comprensivo delle quote capitali relative al 2013 poste a carico dell'Ente, alle medesime condizioni. Queste prevedono rate semestrali anticipate ad un tasso calcolato su sull'Euribor a 6 mesi più uno spread pari all'1,35%. In conseguenza, la quota capitale a carico di ARTE nel 2014 sarà di euro 75.693,49, con un conseguente debito residuo al 31 dicembre 2014 di euro 1.535.055,20 al lordo delle suddette quote capitale relative al 2013.

- Inoltre, sempre per l'acquisto dell'immobile di Via H. Berlioz 5-7, si è ritenuto opportuno accendere un secondo mutuo, previa indagine di mercato con istituti di credito, per un importo di euro 1.400.000,00. L'istituto prescelto è CARISPEZIA. Si prevede che il mutuo, a tasso variabile di una durata pari a 15 anni, avrà, per l'esercizio 2014, una quota capitale di euro 52.257,84, con conseguente debito residuo al 31 dicembre 2014 pari ad euro 1.347.742,16.
- Infine, l'Azienda ha deciso di provvedere alla copertura finanziaria per i lavori di recupero del PRU di Cornigliano, Salita Padre Umile 3-3c-7, con un'ulteriore accensione di un mutuo dell'importo di 2 milioni di euro. È, in questo momento, in corso l'indagine di mercato per l'individuazione della banca con la quale sottoscrivere il contratto di mutuo.

C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: debito residuo al 31/12/2014 pari a 3.498.422,22 euro.

Dall'esercizio 2009 sono stati inseriti in questa categoria anche i mutui riguardanti gli interventi di recupero di 68 alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente sito in Corso Europa 44-44a-46 e la ristrutturazione dell'immobile sito in Via delle Fabbriche 23 Genova Voltri e dall'esercizio 2010 anche il mutuo acceso per il recupero dell'immobile sito in Piazza Valoria civ. 1 in quanto, con l'entrata in reddito degli alloggi, è venuta meno la possibilità di portare a carico del fondo ERP i relativi oneri finanziari.

È necessario notare come, tra le posizioni della categoria (C), l'unico mutuo a tasso variabile risulta essere quello contratto per il finanziamento dell'intervento di recupero dell'immobile di Via Giustiniani 12, il cui ammortamento andrà a scadere il 31 dicembre 2017.

Si segnala come su due mutui accesi, ma non interamente erogati ("Acquisizione area Valle Ragone Sestri L." e "Recupero immobile P.zza Valoria 1"), la Cassa Depositi e Prestiti riconosca ad A.R.T.E. GENOVA un contributo in c/interessi sulla quota non erogata, somma da stimarsi in euro 547,86.

D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE: debito residuo al 31/12/2014 pari a 158.276,75 euro.

In tale categoria rientra il mutuo contratto con la Cassa DDPP che andrà in scadenza il 31 dicembre 2019.

E. Mutui per il finanziamento di parte dell'operazione d'acquisto dell'ex Manifattura Tabacchi.

Trattasi di due mutui necessari a finanziare l'operazione di recupero del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi: il primo, di capitale originario pari a 3.226.515,42 euro, è stato contratto con la banca CARIGE ed andrà in scadenza il 31/12/2020, mentre il secondo, di capitale originario pari a 3.615.198,30 euro, è stato contratto con la Cassa DDPP ed andrà in scadenza nel 2025.

Il debito residuo dei due mutui sopraccitati risulta al 31/12/2014 rispettivamente pari ad euro 1.693.116,11 ed euro 1.897.979,06.

F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di rifunionalizzazione dell'edificio sito in località Morego da destinarsi a sede dell'IIT: debito residuo al 31/12/2014 pari ad euro 871.787,31.

Tale mutuo, contratto con la banca CARIGE al tasso annuo del 4,24%, andrà in scadenza il 30/06/2016.

G. Mutui per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'AUSL n. 3.

Trattasi di due mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'AUSL n. 3, di cui il primo di importo complessivo pari a 5 milioni di euro al tasso fisso del 4,174% annuo ed il secondo di importo complessivo pari a 2 milioni di euro ad un tasso variabile che prevede uno spread dell'0,109%.

Il debito residuo dei due mutui sopraccitati risulta al 31/12/2014 rispettivamente pari ad euro 3.475.679,15 ed euro 1.200.000,00.

### **3.4.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP.**

A. Rientrano in tale categoria i mutui contratti con la Cassa DD.PP. per il finanziamento di interventi di manutenzione straordinaria o nuova costruzione nel periodo intercorrente dal 1950 al 1983 e con scadenze progressivamente previste sino al 31/12/2016.

Il debito residuo di tale categoria al 31/12/2014 è pari ad € 24.827,25

Anche in questo caso sussistono mutui che non sono stati interamente erogati e la Cassa Depositi e Prestiti riconosce ad A.R.T.E. GENOVA un contributo in conto interessi su dette quote stimati in euro 509,62.

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

A seguito della Deliberazione della Giunta Regionale n. 1652/11, che ha parzialmente modificato la precedente D.G.R. n. 960/03, è stato previsto di contabilizzare le risorse finanziarie derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico in un apposito fondo denominato "Fondo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica". La disponibilità del fondo ad inizio esercizio è prevista essere di circa 4.932 mila euro cui va aggiunto l'accantonamento dell'esercizio 2014 che ammonta a circa 685 mila euro, calcolato al netto delle rate dei mutui sull'esposizione debitoria pregressa che si prevede ammontino a circa 41 mila euro.

Tale accantonamento è destinato interamente alla copertura della morosità di sfittanze successive al 31/12/02, ai sensi del punto 2, comma 2 dei "Criteri" allegati alla DGR n. 1652/11.

Inoltre, nel corso del 2014 è previsto l'utilizzo dell'importo complessivo di circa 3.315 mila euro a copertura della morosità degli utenti di ERP: tale importo è composto da una quota di circa 785 mila euro destinata alla morosità di ex assegnatari a tutto il 31/12/02, ai sensi del punto 2, comma 1 dei "Criteri" allegati alla DGR n. 1652/11, da una quota di circa 2.256 mila euro destinata alla copertura della morosità di sfittanze successive al 31/12/02 (comma 2) ed, infine, da una quota di circa 273 mila euro destinata alla copertura della morosità "incolpevole" (comma 3).

L'ammontare finale del fondo, al netto dei suddetti utilizzi, è pari a 2.301 mila euro circa.

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

### **3.6 Aspetti fiscali e tributari**

#### **3.6.1 IMU – TASI - TARI**

La legge di stabilità relativa all'anno 2014 (n. 147/2013 ancora in fase di licenziamento da parte del Parlamento) prevede l'esenzione dell'imposta per le unità immobiliari destinate ad abitazione regolarmente locate, ma anche il versamento a saldo entro il mese di gennaio di un importo pari al 40% della differenza tra quanto calcolato su tale patrimonio con l'aliquota base (4 per mille) e quella prevista dai vari Comuni.

Un calcolo effettuato sulla base delle aliquote applicate dai Comuni nell'anno 2013 porta alla liquidazione di una cifra non inferiore ad € 343.000, per il solo Comune di Genova € 329.000.

Per effetto di questo versamento a saldo relativo all'anno 2013 la stima del costo per l'imposta, calcolata in costanza di applicazione di aliquote con il 2013, si attesta su un importo pari a € 1.480.000.

La citata legge di stabilità ha istituito la nuova Imposta Unica Comunale (IUC), di natura patrimoniale che si articola in tre diverse applicazioni:

**IMU** - in continuità con quanto legiferato per l'anno 2013 si applicherà sugli immobili a destinazione non abitativa e sulle abitazioni sfitte. Se si esclude il versamento richiesto a saldo sulle abitazioni locate relativamente all'anno passato, la liquidazione dell'IMU dovrebbe attestarsi sull'importo pagato nell'esercizio passato. La facoltà concessa ai Comuni di aumentare le aliquote sino all'importo massimo del 10,6 per mille

non può incidere in maniera pesante in quanto il Comune di Genova, a cui l'Azienda versa l'85% dell'imposta totale, ha già applicato dal 2012 l'imposta con l'aliquota massima.

**TASI** – Tassa sui servizi indivisibili – è destinata a sostituire l'IMU sulle abitazioni principali e, come configurata nelle versioni sino ad oggi annunciate dall'esecutivo, avrebbe la medesima base imponibile.

L'aliquota di applicazione potrà variare da aliquota base dell'1 per mille sino ad un massimo del 2,5 e, sempre su decisione dei vari Comuni, sarà suddivisa tra il proprietario ed il conduttore dell'immobile in una percentuale che, nella migliore ipotesi per il proprietario, sarà del 30% a carico del primo e del 70% dell'altro.

Si è stimata l'applicazione della nuova Imposta nella versione più favorevole per l'Azienda ( aliquota minima 1 per mille e quota parte di competenza del 30%), con una liquidazione di un importo di poco superiore a € 190.000.

Ad oggi non è ancora stato stabilito né quali siano le aliquote massime che i Comuni potranno applicare ( si parla di un innalzamento del tetto massimo al 3,5 per mille) né tanto meno come gli stessi intenderanno applicare le percentuali di competenza dell'imposta.

**TARI** - Tassa sui Rifiuti che, in osservanza del principio ormai affermato del *chi inquina paga*, compete unicamente il conduttore degli immobili, pertanto non dovrebbe colpire il patrimonio di proprietà.

### **3.6.2 IRAP – IRES**

#### **IRAP**

Non si ravvisano differenze per l'applicazione dell'IRAP rispetto agli esercizi passati.

L'importo di € 334.274 è calcolato su un imponibile pari ad € 8.571.128 ( aliquota 3,9%).

#### **IRES**

L'applicazione dell'imposta sul Reddito delle Società ha quale unica differenza rispetto ai passati esercizi il riconoscimento del costo di una quota pari al 30% di quanto pagato di IMU su immobili strumentali, per l'Azienda uffici e archivi.

L'imposta totale preventivata è pari a € 821.451 su un imponibile di € 5.974.186 ( aliquota 13,75% ).

## **4. STRUTTURA GESTIONE**

### **4.1 Assegnazioni, contratti e volture**

Nel corso dell'anno 2014 l'Ufficio proseguirà nell'attività di registrazione nel programma informatico aziendale dei dati relativi ai nuclei familiari assegnatari titolari di nuovo atto convenzionale di locazione stipulato dai Comuni e nell'archiviazione dei contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

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

Inoltre provvederà a:

- stipulare le "convenzioni transitorie" di cui all'art. 9 della legge 10/2004 e a determinare, in accordo con l'amministrazione comunale competente, il canone di locazione;
- convocare gli assegnatari per la consegna degli alloggi e per il versamento del deposito cauzionale;
- provvedere a tutti gli atti conseguenti le disdette dei contratti di locazione, tra i quali anche la restituzione del deposito cauzionale comprensivo degli interessi;
- fornire informativa all'utenza, un giorno alla settimana, negli Uffici decentrati di Chiavari, Genova - Prà e Genova - Bolzaneto, oltre i consueti giorni di ricevimento pubblico presso la Sede.

### **4.2 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia**

L'Ufficio provvederà all'espletamento di tutti gli adempimenti previsti nelle Convenzioni stipulate a titolo oneroso nel corso degli anni con i Comuni della Provincia, in particolare per le seguenti tipologie di attività:

1) per le n. 32 Convenzioni per l'affidamento dell'attività di formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi E.R.P.:

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

2) per le n. 34 Convenzioni per l'affidamento dell'attività di stipula dei contratti di locazione:

- stipula degli atti convenzionali di locazione di nuova assegnazione;
- stipula degli atti convenzionali di locazione a seguito di voltura o di cambi alloggio.

Inoltre per il 2014 sono previste:

- l'emanazione di un bando di locazione con futura vendita di n. 11 alloggi rientranti nel progetto POGAS con la formazione delle relative graduatorie e l'assegnazione degli stessi;
- la formazione della graduatoria "speciale" riservata ai soli residenti nel Comune di Camogli per l'assegnazione degli alloggi che si renderanno disponibili nel fabbricato di Villa Italia.

#### **4.3 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente**

Per il mese di gennaio 2014 è prevista l'assegnazione dei 12 alloggi ultimati siti in Via del Boschetto civ. 6 e per il mese di marzo 2014 l'emanazione di un bando di concorso per l'assegnazione di 32 alloggi in fase di ultimazione siti in Salita Padre Umile civv. 3 - 3C (Genova - Cornigliano) e per il mese di giugno c.a. la pubblicazione dell'aggiornamento della graduatoria degli alloggi di edilizia agevolata a locazione permanente resisi e/o che si renderanno disponibili.

Sempre nel corso del 2014 è prevista l'acquisizione di n. 34 alloggi già locati siti in Genova – Via Berlioz civv. 5-7.

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

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

I relativi contratti di locazione stipulati precedentemente dagli Enti privati, a scadenza, da questa Azienda sono stati disdettati e non più rinnovati. Per il 2014 si prevede la possibilità di stipulare con gli aventi diritto un nuovo contratto di locazione che potrebbe rientrare nelle disposizioni di cui alla L.431/98 secondo la formula del concordato (3 anni rinnovabili per ulteriori 2).

Per quanto riguarda gli alloggi inseriti nei fabbricati costruiti in attuazione della legge 203/91 art.18, "Programma straordinario di E.R.P. da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato quando strettamente necessario alla lotta alla criminalità organizzata con priorità per coloro che vengono trasferiti per ragioni di servizio" e quelli destinati alle FF.OO. per esigenze di servizio dalla L. 52/76, assegnati dalla Prefettura di Genova, verranno stipulati dall'Ufficio Contratti i relativi contratti di locazione e tutte le incombenze inerenti l'iter contrattuale.

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

L'Ufficio svolgerà anche per il 2014 i compiti di rappresentanza dell'Azienda all'interno della Commissione stessa e provvederà a tutte le incombenze di segreteria (convocazioni, verbali, esame preventivo delle istanze presentate da parte dei Comuni, estratti e corrispondenza con le stesse civiche amministrazioni).

#### **4.6 Morosità**

Il raffronto tra gli ultimi due esercizi conferma un segnale di preoccupazione in termini di minori incassi e in chiave di rispetto degli equilibri aziendali e di mantenimento di standard minimi di risorse da destinare alla

manutenzione ordinaria e straordinaria. Il consolidarsi del trend relativo all'attività di recupero su posizioni di morosità emerse e già perseguite in passato, se da un lato evidenzia la costanza del lavoro degli operatori, dall'altro non trova corrispondenza con la formazione di nuova morosità.

Le motivazioni di tale situazione, vanno individuate nel crescente disagio socio economico attuale che coinvolge la generalità dell'utenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica appartenenti a basse fasce di reddito, nonostante il riconoscimento del contributo economico per la morosità incolpevole.

L'attività degli operatori dell'Ufficio per il 2014 sarà rivolta nella direzione di incrementare ulteriormente l'avvio di pratiche di recupero dei crediti e, nel contempo, sarà mirata all'attivazione di nuovi sistemi per il sollecito dei pagamenti, di criteri di rateizzazione del debito diversi e più rispondenti al contesto economico attuale, oltreché di iniziative di supporto all'utenza concertate con le strutture preposte all'assistenza.

Come nel 2013, verrà effettuato un sempre più frequente controllo sulle situazioni di eventuale morosità che si dovessero registrare negli alloggi venduti ratealmente e nelle unità immobiliari locate diverse da quelle di E.R.P.

In tal senso, si procederà alla contestazione del debito con successivo trasferimento degli atti, nell'eventualità di mancato riscontro, all'Area Professionale Legale per il recupero coatto attraverso procedimento di ingiunzione fiscale ad opera di apposita convenzione sottoscritta con la Società "Poste e Tributi la cui operatività verrà attivata dall'inizio del mese di gennaio 2014.

Tale forma di recupero crediti verrà altresì attivata per i crediti vantati nei confronti di ex conduttori di unità immobiliari di proprietà A.R.T.E.

#### **4.7 Ispezioni e accertamenti**

Nel corso del 2013, l'attività svolta dal personale addetto al controllo ed agli accertamenti sul patrimonio abitativo e su quello adibito ad uso diverso, di proprietà e/o in gestione all'Azienda, ha confermato il dato relativo all'ultimo esercizio chiuso, assestandosi nell'ordine delle circa 200 pratiche ispettive eseguite.

Per il 2014 verrà comunque perseguito l'obiettivo di poter ancora incrementare il ritmo operativo al fine di adeguarlo alle esigenze aziendali sempre maggiori, rapportate alla crescente diversificazione di patrimonio immobiliare gestito.

L'attività, in ogni caso, comporterà:

- l'accertamento delle possibili anomalie segnalate, con avvio delle procedure previste dalla nuova normativa regionale in materia di squilibri abitativi;
- l'espletamento del controllo sulle unità immobiliari sfitte con particolare riguardo a quelle inserite nei piani di vendita, più specificatamente per quelle di esclusiva proprietà dell'ARTE, onde evitare occupazioni senza titolo;
- il tempestivo rientro nel possesso delle unità immobiliari rilasciate nel caso in cui per gli assegnatari deceduti non vengano individuati soggetti aventi titolo alla voltura dell'atto convenzionale di locazione. Ciò comporta, tra l'altro, per quanto attiene alle problematiche connesse alla custodia dei beni giacenti all'interno dell'unità immobiliare fino alla conclusione della curatela, una particolare ed accurata organizzazione per l'avvio delle procedure di eredità giacente presso il Tribunale di Genova, al quale

competere la nomina di un Curatore per gli atti necessari ai fini della reintegra in possesso dell'alloggio all'Azienda;

- la presenza obbligatoria, in qualità di testi e/o legali rappresentanti dell'Azienda, alle udienze presso il Tribunale di Genova, per processi penali relativi a vertenze giudiziali per occupazioni abusive;
- l'organizzazione degli sgomberi nei quali si rende obbligatoria la presenza in rappresentanza dell'Azienda dei dipendenti addetti per la presa di possesso dell'unità immobiliare e l'eventuale assunzione in custodia di quanto presente all'interno, secondo il regolamento adottato dall'Azienda;
- la collaborazione, quando richiesta, con le Forze dell'Ordine per interventi di diversa natura in alloggi di proprietà e/o in gestione all'ARTE.

#### **4.8 Canoni e rilevazione redditi**

Anche per l'anno 2014 l'Ufficio, attraverso le convenzioni on-line per la consultazione degli archivi dell'Agenzia delle Entrate, dell'INPS e dell'Agenzia del Territorio, effettuerà sistematicamente sull'utenza verifiche connesse al rispetto dei requisiti per il mantenimento dello status di assegnatario di alloggi di edilizia residenziale pubblica e controlli relativi ai dati reddituali contenuti nelle dichiarazioni ISEE.

Per il 2014 grande attenzione sarà data, come di consueto, a tutti gli aspetti connessi al rapporto con gli utenti e in particolare a:

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

Inoltre, nel corso del 2014 verranno istruite ed esaminate tutte le pratiche inerenti gli ampliamenti del nucleo familiare.

#### **4.9 Condomini ed Autogestioni**

Vanno richiamate al riguardo le disposizioni di legge – l.r. 10/2004 - che prevedono l'addebito in bolletta delle quote per servizi di competenza degli assegnatari di alloggi in condominio e conseguente pagamento di ARTE agli amministratori di tali quote, oltre quelle di competenza in qualità di proprietaria o di delegata della proprietà, come nel caso degli alloggi comunali gestiti dall'Azienda. L'applicazione delle norme qui richiamate ha consentito una maggior tutela degli utenti da parte dell'Azienda nel rapporto con gli amministratori, che, di fatto, si è tradotta in un miglior controllo, sulla gestione contabile di detti amministratori.

A tal proposito si è riscontrato l'esito positivo di tale procedura, pur comportando nella fase di prima applicazione, l'anticipazione da parte dell'Azienda delle quote servizi, e conseguentemente recuperate nell'ambito dei rientri bollettati mensilmente ai locatari in locazione.



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

L'assiduità dei rapporti con gli Amministratori condominiali e la maggiore conoscenza del patrimonio, ha peraltro portato alla definizione di nuovi strumenti programmatici che consentono una maggiore certezza per l'attività dell'Azienda.

Per quanto riguarda la procedura, circa il recupero delle quote servizi non versate dagli assegnatari, l'Ufficio, per le autogestioni, continuerà ad applicare l'art.8 del *"Regolamento per le Autogestioni"*, a suo tempo approvato, che prevede il pagamento agli amministratori della quota di spettanza degli inquilini con successiva convocazione degli stessi per la contestazione del debito ed inserimento in bolletta della somma anticipata, maggiorata degli interessi legali e delle spese di procedura.

Diversamente per i casi che interessano assegnatari di alloggi in condominio, laddove non sussiste alcuna normativa circa il recupero delle quote servizi insolute, nel corso del 2014 è prevista la modifica della procedura, addebitando all'assegnatario l'importo non pagato, in unica soluzione, contestualmente al ricevimento della nota dell'Amministratore, il quale a sua volta verrà pagato per la morosità in questione. Tale strategia, consentirà di ridurre sensibilmente le tempistiche di pagamento, permettendo quindi agli amministratori una miglior gestione della contabilità ordinaria, evitando all'Azienda il rischio di contestazioni e/o possibili ingiunzioni di pagamento.

L'applicazione della nuova proposta, trasferisce la gestione degli insoluti delle quote servizi addebitate in bolletta, all'Ufficio Morosità, ove gli assegnatari avranno la possibilità di sottoscrivere forme di rateizzazione più vantaggiose e "personalizzate".

#### **4.10 Mobilità dell'utenza**

Le disposizioni della legge regionale n.10/2004 confermano la competenza di ARTE in materia di mobilità dell'utenza e, pertanto, l'Ufficio provvede ad istruire ed archiviare su apposita procedura, le richieste in tal senso inoltrate dall'utenza, ammontanti, alla data odierna, a n.1.265 pratiche in itinere.

Ai fini dell'istruttoria di tali istanze, si provvederà anche nel corso del 2014 ad applicare i criteri approvati con decreto dell'Amministratore Unico in data 10 febbraio 2010 n° 26608, predisponendo quindi apposite graduatorie fra gli aventi diritto, per ogni alloggio che si renderà disponibile e assegnabile in cambio.

Tuttavia, al fine di ottimizzare il rapporto tra richiesta e offerta di alloggi si prevede per il 2014 di rivalutare l'iter delle assegnazioni di alloggi in cambio con una nuova procedura volta a semplificare il sistema in uso considerando che mediamente vengono autorizzati non più di 50 cambi all'anno.

#### **4.11 Sfittanza alloggi**

Ad integrazione delle competenze della Struttura Gestione, con decreto A.U. n. 28322 in data 07/11/2012, è stato costituito il "Gruppo Funzionale di Lavoro per la gestione degli alloggi di risulta a seguito di sfittanza" al fine di creare una sola e specifica realtà operativa che segua tutto il percorso che consente di riassegnare in tempi il più possibile contenuti gli alloggi di risulta a seguito di sfittanza.

La funzione del suddetto gruppo di lavoro, anche per l'anno 2014, ha come finalità quella di espletare tutte le incombenze necessarie per sviluppare compiutamente l'iter procedurale delle riassegnazioni degli alloggi di risulta dal momento della presa in carico, alla loro riassegnazione; compiti che in precedenza erano svolti da diverse Strutture e Uffici.

#### **4.12 Gestione servizi a rimborso**

L'attività svolta dall'Azienda nei fabbricati direttamente amministrati si riferisce complessivamente ad oltre 9.000 unità immobiliari per un totale di ca. 700 rendiconti.

Per tali fabbricati l'Ufficio Rendicontazione Condomini e Autogestioni provvederà nel corso del 2014 a rendicontare per ogni singolo esercizio le spese a rimborso di competenza dell'utenza. Così come previsto dalle direttive regionali, il compenso di ARTE addebitato agli utenti per tale attività 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.

Nell'anno 2014 si prevede di inviare agli assegnatari residenti nei fabbricati con riscaldamento centralizzato i conguagli relativi agli esercizi 2010/2011 e 2011/2012 presumendo il recupero totale degli importi dovuti anche attraverso forme di rateizzazione, così come per gli assegnatari di alloggi ubicati in fabbricati con riscaldamento autonomo. La possibile rateizzazione, terrà comunque conto della collocazione della fascia di canone dei singoli assegnatari.

Quanto sopra esposto verrà applicato anche per gli esercizi 2012/2013 e 2013/2014 al fine di adeguare anche gli acconti ad oggi non più aggiornati.

## **5. STRUTTURA PATRIMONIO**

L'attività della Struttura, che risulta articolata nei seguenti Uffici, sulla base della revisione della pianta organica approvata con decreto dell'Amministratore Unico n. 26909 del 30/07/2010:

- Anagrafe e Tutela Patrimonio
- Catasto e Rilievi
- Ufficio Vendite

nell'anno 2014 riguarderà:

### **5.1. ATTIVITA' PATRIMONIALE**

L'Ufficio Anagrafe e Tutela Patrimonio, attualmente costituito da n. 7 addetti, a partire dall'anno 2005 opera in stretta collaborazione con il nuovo Ufficio Catasto e Rilievi attualmente costituito da n. 1 addetto, entrambi gli Uffici sono posti sotto la responsabilità del Geom. Fabio Marchesi; è inoltre presente un gruppo di lavoro composto da 3 addetti con contratto a tempo determinato a part-time al 66,6%; detti Uffici dovranno proseguire lo svolgimento delle seguenti attività, con particolare riferimento alle direttive a suo tempo fornite dall'Amministrazione Unico dell'Azienda, che per comodità si riportano:

procedere al censimento puntuale e preciso del patrimonio immobiliare dell'Azienda e di quello da essa gestito per conto di Enti esterni, riordinando al passo la documentazione disponibile (informatica e non);

riassorbire dalla *Struttura Sviluppo Programmi* le pratiche o i procedimenti tipicamente inerenti la gestione del patrimonio immobiliare;

avviare con l'Amministrazione un programma di valorizzazione degli immobili, sia in termini di utilizzo, sia in termini della elaborazione del piano di vendita.

#### **5.1.1 PIANO DI REGOLARIZZAZIONE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE**

##### **5.1.1.A - Programma di sistemazione e perfezionamento della situazione patrimoniale connessa anche all'attuazione del piano vendite.**

In detto programma sono comprese un insieme di azioni ed adempimenti tecnici tesi alla regolarizzazione, sotto il profilo giuridico-formale, di alcuni cespiti patrimoniali, che si rende, oltre che opportuna, necessaria sia per un corretto svolgimento dell'attività gestionale, che, in particolare, per l'attuazione del programma di alienazione a suo tempo configurato, al fine di garantire gli esiti-obiettivi nello stesso perseguiti.

Il presente programma comprende le seguenti azioni:

- Prosecuzione nell'accatastamento di tutte le unità immobiliari che ne sono prive e caricamento nella procedura informatica di tutti i dati relativi e necessari, anche per i locali, con individuazione ed indicazione di eventuali servitù attive o passive gravanti sugli stessi.
- Verifica, con particolare riguardo per le unità immobiliari da porre in vendita, della rispondenza della situazione di fatto con le risultanze catastali, portando a termine o attivando, ove necessario, le pratiche di sanatoria. Il programma pone l'esigenza, in considerazione dell'urgenza della sua

attuazione per l'interconnessione con l'attività gestionale, del ricorso a prestazioni professionali sia tramite consulenze che contratti d'opera.

- Predisposizione delle schede previste al punto A2 dell'allegato A del D.D.G. del 06/02/2004 per la richiesta preventiva circa l'interesse sugli immobili con più di cinquanta anni ai sensi del D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004.
- Predisposizione dei Regolamenti di condominio dei fabbricati per i quali si iniziano le vendite, con particolare riferimento a quelli per i quali interverrà la stipula delle Convenzioni per il diritto di superficie.
- Predisposizione delle carature millesimali dei fabbricati.
- Predisposizione delle stime per l'alienazione di immobili ed eventuale ottenimento del parere dell'Agenzia del Territorio
- Completamento dell'assunzione in carico del patrimonio di proprietà dello Stato per il quale è stata richiesta la devoluzione ad A.R.T.E. ai sensi di quanto previsto dall'art. 46 – comma 3 - della legge 23/12/00 n. 388

#### 5.1.1.B - 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.

Con decreti dell'Amministratore Unico n. 28245 del 07/09/2012 e n. 28311 del 02/11/2012 sono state approvate le linee guida del Progetto denominato "DATABASE PATRIMONIALE" che prevede una implementazione del "data base" dell'Azienda attraverso un iter processuale di raccolta e caricamento dei dati che coinvolge il personale di diverse Strutture aziendali, nonché in via straordinaria l'assunzione di collaborazioni esterne, in quanto i dipendenti dell'Azienda a causa di altri carichi di lavoro non sono in grado di provvedere a tutta l'attività.

Le finalità del progetto sono quelle di disporre delle informazioni tecniche fondamentali necessarie per la corretta gestione del patrimonio da condividere fra tutte le Strutture aziendali e con particolare riferimento al contratto degli interventi manutentivi sia per quanto riguarda i costi, sia per quanto riguarda la programmazione degli interventi medesimi.

In particolare l'attuazione del progetto coinvolge le seguenti Strutture nelle quali viene individuato per ognuna un referente:

- Struttura Affari Generali – Ufficio Sistemi Informatici – Roberta Varni;
- Struttura Patrimonio – Ufficio Tutela e Anagrafe Patrimonio – Carlo Bertolo;
- Struttura Tecnica – Ufficio Manutenzione – Enrico Giardini;
- e prevede inoltre un gruppo di lavoro per il reperimento e caricamento dei dati costituito da tre unità lavorative reperite all'esterno dell'Azienda.

Il progetto coinvolge anche i seguenti fornitori dell'azienda per il censimento e reperimento dei dati necessari:

- Impresa concessionaria degli interventi di manutenzione ordinaria – per impianti antincendio e TV;
- Schindler S.P.A. per impianti ascensori;
- Fabbricazioni Idrauliche S.P.A. – per impianti di sollevamento (pompe – cisterne e serbatoi);
- Cofely Italia S.P.A. – per centrali termiche.

L'attuazione del progetto, inizialmente stimata in un tempo di circa un anno dall'avvio del medesimo richiederà invece tempi più lunghi (circa due anni), mentre i costi dovrebbero riguardare solamente la implementazione del software da parte di G.C.S. S.P.A. e il gruppo di lavoro esterno addetto al reperimento e caricamento dei dati, in quanto la collaborazione dei fornitori avviene a titolo gratuito.

Il suddetto progetto ha avuto inizio nel mese di dicembre 2012, per cui si prevede la sua completa attuazione nell'anno 2014.

### **5.1.2 PIANO DI INCREMENTO DELLE ENTRATE**

#### 5.1.2.A - Programma per la migliore utilizzazione del patrimonio.

Il programma prevede, prevalentemente, la prosecuzione di alcune azioni specificamente mirate a consentire un incremento delle entrate, 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, tende ad incrementare le entrate dell'Azienda.

Il programma prevede le seguenti azioni:

- Definizione, numerazione e tracciamento degli eventuali posti auto (esterni, interni o box) e determinazione dei relativi canoni di locazione nonché aggiornamento dei canoni dei locali;
- individuazione ed attivazione delle procedure ritenute più idonee per procedere all'affitto dei locali sfitti. Da tale attività si prevede di ottenere un maggiore gettito che compensi i minori canoni per i locali che verranno alienati nel corso dell'anno;
- alienazione, come sopra detto, delle aree 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.

Per quanto riguarda la gestione degli alloggi sfitti, l'attività relativa continua ad essere svolta da un apposito Ufficio, presso la Struttura Gestione al fine di ridurre i passaggi dei diversi compiti a Strutture diverse con allungamento dei tempi di sfittanza degli alloggi medesimi. Al momento la Struttura Patrimonio ha temporaneamente messo a disposizione due propri dipendenti per lo svolgimento della suddetta attività.

### **5.2 ALIENAZIONI**

L'Azienda, in relazione al consuntivo delle vendite del 2013, ha prudenzialmente previsto alienazioni per soli 100 mila euro derivanti dalla vendita degli immobili di esclusiva proprietà ARTE sulla base del Piano di Vendita concordato con le Organizzazioni Sindacali dell'Utenza, adottato con decreti dell'Amministratore Unico dell'ARTE n. 17854 in data 27/01/1999 e n. 18132 in data 30/06/1999 ed approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1293 del 05/11/1999.

Il suddetto Piano prevede che il prezzo di partenza su cui si deve fare riferimento sia quello "di mercato", per cui è sufficiente l'aggiornamento periodico dei prezzi sulla base dell'andamento del mercato immobiliare;

inoltre, a partire dall'anno 2008 è stato predisposto un nuovo Programma di utilizzo delle entrate derivanti dalla vendita del cosiddetto "patrimonio storico" che proseguirà anche nell'anno 2014.

Con decreto dell'Amministratore Unico n. 26478 in data 09/11/2009 era stato adottato il piano di vendita ai sensi della L. R. 10/2004; lo stesso era stato definitivamente approvato dalla Regione Liguria con delibera di Giunta n. 1637 in data 27/11/2009. Detto piano, che interessa n. 2.102 alloggi di ERP, prevedeva una durata di tre anni (2010 – 2012) e riguarda principalmente gli alloggi ubicati in edifici dove l'azienda è minoritaria, nonché di quelli ove esiste una forte propensione all'acquisto da parte degli inquilini; inoltre, si prevede la vendita degli alloggi liberi ubicati in edifici la cui proprietà residua di A.R.T.E. è inferiore al 50% tramite asta pubblica. A causa delle difficoltà e dei maggiori tempi per accendere i mutui con gli Istituti di credito da parte degli inquilini che hanno aderito all'acquisto, il periodo di validità dello stesso è stato necessariamente fatto slittare anche nell'anno 2013; in oggi si prevede l'allargamento dello stesso ad altri edifici e quindi la definitiva chiusura del Piano Vendita alla fine del 2014.

Il suddetto piano di vendita è corredato da un Programma di utilizzo dei proventi delle vendite e comprenderà anche le entrate derivanti dall'estinzione del diritto di prelazione; per gli anni 2010, 2011, 2012 e 2013 si sono avute adesioni all'acquisto in linea con le previsioni formulate inizialmente, mentre per l'anno 2014 si prevede una entrata derivante dalle suddette vendite per complessivi Euro 3.000.000, da impiegarsi, sulla base del programma di utilizzo per manutenzione straordinaria negli edifici ERP, per interventi di recupero di unità immobiliari ad uso abitativo.

Per quanto attiene, invece, alle vendite di "libero mercato", è necessario premettere che l'azienda ha predisposto, da un lato, un abbassamento dei prezzi di circa il 10% per quelle u.i. che sono già state poste in vendita negli esercizi precedenti senza risultato e, dall'altro lato, un rafforzamento della campagna pubblicitaria a mezzo della carta stampata.

Con riferimento alle vendite del complesso immobiliare "ex Manifattura Tabacchi" sono state previste alienazioni per un ammontare di 1.773 mila Euro circa, corrispondenti alla vendita di n. 7 alloggi e n. 3 u.i. diverse dagli alloggi; per i box di Via Sertoli sono state previste entrate per Euro 297.000 corrispondenti alla vendita di n. 10 u.i.

Per quanto riguarda le vendite di Via dei Giustiniani civ.12 si prevedono entrate per 401 mila Euro corrispondenti a n. 3 alloggi mentre per Piazza Pinelli è stata prevista la vendita di due alloggi per un entrata complessiva di 390 mila Euro circa.

Nell'anno 2014 si provvederà inoltre ad ulteriori vendite di immobili sparsi, di scarso interesse per l'Azienda, fra quelli acquisiti in blocco dalla ASL 3, per un ammontare ipotizzabile in Euro 2.717 mila. Sempre nell'esercizio in esame è stata inoltre prevista la vendita di aree per un introito di 985 mila Euro.

La grande maggioranza degli immobili posti in vendita hanno una vetustà superiore a anni settanta, per cui condizione imprescindibile per il rispetto delle previsioni di vendita formulate con il presente bilancio è quella di ottenere la preventiva verifica di interesse ai sensi del D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004.

### **5.3 PROGRAMMI DI ATTIVITA'**

Nella predisposizione dei dati per il Bilancio Preventivo 2014 si è tenuto conto dei possibili programmi di attività degli Uffici della Struttura Patrimonio, programmi la cui realizzazione è subordinata, in alcuni casi, ai necessari potenziamenti, degli Uffici in termini di personale e/o di procedure informatiche.

## **6. STRUTTURA SVILUPPO PROGRAMMI**

### **6.1 Attività svolta direttamente dall'azienda**

Le previsioni riguardanti l'attività tecnica per l'anno 2014, con particolare riguardo alle **iniziative programmate o in corso di programmazione**, sono quelle di seguito meglio specificate.

Per semplicità di rappresentazione gli interventi sono raggruppati come segue:

#### **Bandi cofinanziamento regionale**

- “Genitori Separati” - DGR 1507/2012
- Recupero alloggi ERP sfitti – DGR 968 e 1086 del 2013

#### **Comune di Genova**

- ambito urbano consolidato
- periferia urbana

### **6.2 Bandi cofinanziamento regionale**

- “Genitori Separati” – DGR 1507/2012
- Recupero alloggi ERP sfitti – DGR 968 e 1086 del 2013

#### **6.2.1 Bando regionale “Genitori separati”**

La Regione Liguria, con DGR n. 1507 del 07.12.12, ha conferito ad ARTE l'incarico per la redazione di un bando sperimentale teso alla ricerca di immobili, presso enti, istituzioni e privati, da destinare a locazione temporanea dei “Genitori Separati”.

Ai sensi della citata delibera, il bando è stato redatto da ARTE nel marzo 2013, la quale ha individuato 29 alloggi da destinare al Programma in essere, inserendoli nell'apposita procedura WEB entro i termini prescritti. ARTE ha poi predisposto una graduatoria provvisoria delle proposte pervenute, anche di enti terzi, inviandola a fine luglio alla Regione Liguria, la quale deve ancora approvarla.

Per questa attività tecnico-amministrativa, la Regione Liguria ha assegnato ad ARTE un compenso pari al 4% del contributo stanziato, pari a circa € 60.000,00, e si ritiene corretto prevederne l'introito – IVA esente in quanto trasferimento di fondi – entro il 2014.

La stessa delibera ha destinato il 25% del contributo stanziato direttamente ad ARTE per la realizzazione di interventi sul proprio patrimonio ERP finalizzati allo scopo di cui alla stessa delibera e al conseguente bando, inserendo a bilancio una specifica voce di programma.

In base alla tempistica della delibera e del relativo bando, l'avvio dei singoli interventi del Programma è previsto solo per il 2014, pertanto l'iniziativa resta a carico della Struttura Sviluppo Programmi, in attesa della formale approvazione del Programma da parte della Regione.

#### **6.2.2 Bando regionale per il recupero degli alloggi ERP sfitti**

La Regione Liguria, con DGR n. 968 del 05.08.2013, integrata con DGR 1086 del 06.09.2013, ha emesso un bando per l'individuazione di alloggi ERP sfitti da recuperare gestiti dalle ARTE e dai Comuni, riservando ad

ARTE Genova una quota pari al 45% della quota totale riservata alle ARTE liguri (75% del totale) per un importo massimo di cofinanziamento pari ad € 1.649.733,89.

Detto cofinanziamento, che può concorrere fino all'80% del costo riconoscibile, porta ad individuare interventi il cui importo massimo totale, a QTE, dei lavori è pari ad € 2.062.167,36, impegnando l'Azienda ad un possibile esborso massimo che si aggira intorno ai 400 mila Euro.

Però, l'Azienda, ai fini del Bilancio Preventivo per il 2014, anche su indicazioni dei competenti uffici regionali in visti di possibili integrazione dei fondi a disposizione, ha presentato interventi per il recupero di 92 alloggi di ERP sfitti, portando l'importo totale a QTE dei lavori a € 2.835.735,00, generando un possibile cofinanziamento regionale pari a € 1.965.021,87 ed un possibile cofinanziamento di ARTE di almeno € 870.713,13.

In via precauzionale, pertanto, si prevede per il Bilancio 2014 di poter utilizzare tutto il cofinanziamento regionale necessario, ben oltre a quello messo a disposizione di ARTE Genova dal Bando stesso, con la relativa quota dei costi residui a carico dell'Azienda.

## 6.3 Comune di Genova

### 6.3.1 AMBITO URBANO CONSOLIDATO

#### 6.3.1.A Rilocalizzazione abitanti Fereggiano

L'operazione di rialloggiamento degli abitanti interessati all'operazione di messa in sicurezza del torrente Fereggiano prevista dal PRIS di Quezzi (ai sensi della l.r. 39/07) è terminata nel corso del 2010, mentre i lavori si sono protratti fino al 2012.

Per l'anno 2014 si prevede la conclusione delle residue azioni tecniche previste nella Convenzione che è stata sottoscritta, in data 8 agosto 2008, fra l'Azienda ed il Soggetto Attuatore.

Al termine di detto incarico sarà liquidata all'Azienda la seconda rata a saldo del compenso sancito dalla citata Convenzione.

In data 13 luglio 2011 è stata sottoscritta una seconda convenzione integrativa della precedente, che aumenta il compenso riconosciuto all'Azienda, il cui saldo si pensa ragionevolmente di incassarlo nel 2014, al termine delle poche attività da completare (declassamento alloggio, eventuale vendita dello stesso e della S.A. derivante dalle demolizioni effettuate, etc ...).

Invece, al momento, non è possibile determinare una previsione puntuale dei compensi spettanti per il 2013 in quanto questi sono legati al buon esito del bando di vendita della Superficie Agibile, accantonata a seguito delle demolizioni che si sono fatte a margine del torrente Fereggiano e registrata presso il Comune, e del bando di vendita dell'alloggio dismesso ed eventualmente declassato.

### 6.3.2 PERIFERIA URBANA

#### 6.3.2.A Immobile commerciale in Via Bainsizza

A margine dell'intervento di nuova costruzione di immobili residenziali in Via Bainsizza a Borgoratti, facenti parte delle iniziative che hanno risposto al Bando invito del Comune di Genova (DGC 768/07) ed al successivo Programma Regionale di Social Housing 2009 (DGR 314/2010), rimane in previsione per il 2014 il seguente intervento – già previsto nei due precedenti esercizi –:

**a1.** Via Bainsizza a Borgoratti (nuova costruzione immobile commerciale/artigianale in area libera, come iniziativa patrimoniale)

L'operazione, che attualmente si configura quale iniziativa patrimoniale, è intesa principalmente a ricollocare l'attività artigianale/commerciale presente nell'area ed a realizzare il parcheggio pubblico, ad uso della ASL, in copertura dell'edificio, con accesso da Via Bainsizza.



L'iniziativa resta a carico della Struttura Sviluppo Programmi, in quanto ancora da sviluppare in termini progettuali e di definizione finanziaria, senza una puntuale previsione economica per l'anno 2014.

L'intervento è comunque svincolato dai tempi imposti alla realizzazione degli immobili residenziali, anche se si ritiene necessario rammentare che l'intervento è realizzabile solo se viene formalmente presentato entro il 31.12.2013 in quanto è fattibile solo ai sensi della l. r. 49/2009 (c/d "Piano Casa" della Regione Liguria) che in tale data cessa di valere.

Detta iniziativa patrimoniale consistente nella realizzazione di un capannone atto, come premesso, alla ricollocazione dell'attuale attività di compravendita materiali edili (alla quota di via Brigata Salerno), alla realizzazione di box auto da porre in vendita a libero mercato e di posti auto a raso collocati in copertura dell'edificio (alla quota di via Bainsizza). Questi ultimi hanno una destinazione pubblica in quanto di pertinenza dell'adiacente ambulatorio ASL (prescrizione prevista nella variante urbanistica approvata).

## **7. STRUTTURA TECNICA**

La Struttura Amministrativa di ARTE – Ufficio Bilancio – ha raccolto ed elaborato, per conto della Struttura Tecnica, i dati previsionali inerenti gli interventi tecnici in corso di realizzazione o che verranno avviati nell'esercizio 2014.

A partire dall'esercizio 2010 le previsioni sono formulate secondo lo schema di contabilità economico-patrimoniale e pertanto con la proiezione, nell'arco temporale di un anno, dei costi e dei ricavi afferenti gli interventi tecnici su patrimonio proprio e di terzi.

Conseguentemente, al fine di organizzare, razionalizzare e raccogliere i dati relativi ai costi ed ai conseguenti ricavi degli interventi tecnici, la Struttura Amministrativa provvede all'attività di "codifica" delle commesse, attraverso l'attribuzione di un codice identificativo a ciascuna commessa/intervento contenente informazioni sia di natura tecnica che finanziaria.

Il "Codice commessa", corredato altresì dal "Codice finanziario" e' attribuito in maniera univoca a ciascuna commessa già dalle prime attività che ne delineano l'avvio e risulta pertanto identificativo della stessa; successivamente, l'Ufficio Bilancio provvede ad associare tale codice a tutti i costi sostenuti nell'esercizio per la realizzazione della commessa stessa ed ai conseguenti ricavi maturati. Ciò consente di ottenere un dato finale complessivo circa l'ammontare dei costi diretti e delle spese sostenute per ciascuna commessa, dei ricavi registrati a carico della commessa stessa e di definire l'elaborazione finale del "bilancio di commessa"

I prospetti allegati, appositamente predisposti per le previsioni sull'andamento degli interventi in forma "economica", riguardano:

Conto Economico – COSTI, comprendente:

- 1) Conto 520603: Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita
- 2a) Conto 520604: Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi (costi fatturati ad ARTE)
- 2b) Conto 520604: Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi (costi fatturati ad ARTE in nome e per conto della proprietà)
- 3) Conto 520702-0210: Manutenzione patrimonio di terzi
- 4) Conto 520702-0211: Manutenzione servizi non residenziali
- 5) Conto 520702-0212: Messa in sicurezza stabili di ERP
- 6) Conto 520702-0220: Spese manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c"

Piano degli Investimenti, comprendente:

- 1) Investimenti per interventi in locazione permanente
- 2) Investimenti per interventi di E.R.P.
- 3) Investimenti per interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova
- 4) Investimenti per interventi diversi
- 5) Investimenti per interventi in locazione a termine
- 6) Investimenti per immobili istituzionali

Ricavi previsti da:

- 1) Piano Investimenti: Compensi per interventi in Locazione Permanente
- 2) Piano Investimenti: Compensi per interventi in Locazione a termine
- 3) Piano Investimenti: Compensi per interventi Contratti di Quartiere
- 4) Piano Investimenti: Compensi per interventi di Edilizia Sovvenzionata
- 5) Piano Investimenti: Compensi per interventi con finanziamenti pubblici diversi
- 6) Piano Investimenti: Compensi per servizi tecnici a terzi (Interventi finanziati con fondi "quota a")

7a) Conto Economico - Conto 410321: Saldo costi/ricavi sostenuti per gli interventi realizzati in c/terzi, fatturazione ad ARTE

7b) Conto Economico - Conto 410321: Saldo costi/ricavi sostenuti per gli interventi realizzati in c/terzi, fatturazione ad Arte in nome e per conto della proprietà.

## **7.1 CONTO ECONOMICO – COSTI**

### **7.1.1 Conto 520603: Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita (tab. 1)**

Nel 2014 non sono stati previsti interventi edilizi destinati alla vendita.

### **7.1.2 Conto 520604: Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi (tab. 2a-2b)**

Trattasi di interventi realizzati da ARTE su patrimonio di proprietà parziale o totale di terzi.

A partire dall'esercizio 2013 gli interventi realizzati "in conto terzi" sono stati suddivisi in due diverse tipologie di rendicontazione dei costi e più precisamente:

- costi fatturati ad ARTE, ed in tal caso il costo rappresentato comprende sia l'imponibile che l'Iva prorata mentre il relativo recupero comprende esclusivamente l'imponibile, in quanto il prorata resta a carico dell'azienda;
- costi fatturati ad ARTE in nome e per conto del soggetto committente/proprietario, ed in tal caso il costo rappresentato comprende l'imponibile e l'intera IVA mentre il relativo recupero comprende entrambi in quanto, in questo caso, nessuna quota di costo rimane a carico dell'azienda.

Nella prima tipologia di rendicontazione (tab. 2a) sono stati previsti per il 2014 i costi relativi ad interventi giunti in fase di conclusione, quali:

- la stabilizzazione del versante est della baia del borgo di San Fruttuoso di Camogli a seguito frana (intervento non rientrante nella 2<sup>a</sup> variante dell'Accordo di Programma del 18/2/2010) per conto di Pietrestrette srl;
- lavori di messa a norma impianti antincendio degli edifici di Via Linneo 184 e Via Cambiaso 121 per conto del Comune di Genova;
- lavori di riqualificazione di impianti ascensori per conto del Comune di Genova e di privati proprietari;
- lavori di rifacimento impiantistico in Via Malfante civ. 5 per conto, in quota parte, di privati proprietari.

Nella seconda tipologia di rendicontazione (tab. 2b) sono stati previsti i pagamenti relativi ai seguenti interventi:

- recupero dell'immobile sito in Piazza delle Vigne civ. 4 denominato "Palazzo Grillo" di proprietà in parte di Nuova Dalmazia srl (società di intervento di ARTE), in parte di ARTE ed in parte di privati, finanziato con fondi CIPE "Attività Turistiche" ai sensi della L. 296/2006, con fondi della società ed, infine, con l'autofinanziamento di ARTE. Nel conto economico e' prevista la parte di intervento afferente la quota di edificio di proprietà di terzi, mentre la parte di intervento afferente la quota di edificio di proprietà ARTE e' prevista nel Piano degli Investimenti, fra gli "interventi diversi". Gli elaborati di appalto sono stati approvati con decreto dell'Amministratore Unico n. 28132 del 14/5/2012 ed aggiudicati con D. 28296 del 29/10/2012;
- lavori nell'ambito del recupero del Borgo di San Fruttuoso di Camogli;
- recupero dell'immobile di Piazza Cavour civ. 11, attraverso la realizzazione di n. 3 alloggi di e.r.p., previa vendita dell'edificio al Comune di Genova da parte di ARTE. I lavori sono finanziati con risorse da vendite ex L. 560/93 del Comune di Genova, nell'ambito della rimodulazione POGAS 2009 (DGC n. 331 del 23/09/2012). Gli elaborati di appalto sono stati approvati con decreto dell'Amministratore Unico n. 28215 del 23/7/2012 ed aggiudicati con D. 28688 del 26/6/2013;

- sostituzione dei generatori di calore non più funzionanti, con produzione di acqua calda sanitaria, negli alloggi di proprietà del Comune di Genova, aggiudicati con Decreto A.U. n. 28347 del 27/11/2012;
- realizzazione di n. 5 alloggi a canone moderato in Sestri Levante - Ramaia – localita' Fossa Lupara. Gli elaborati di appalto sono stati approvati con decreto dell'Amministratore Unico n. 28598 dell'11/4/2013 ed i lavori sono stati aggiudicati con D. 28730 del 29/07/2013. La proprietà degli alloggi resterà del Comune di Sestri Levante, che li cederà, in comodato d'uso pluriennale, ad Arte. L'intervento e' realizzato con fondi regionali Social Housing 2009, con finanziamento del Comune di Sestri Levante e con fondi di autofinanziamento ARTE;
- recupero di alloggi sfitti di proprietà del Comune di Genova (lotti 1-2-3-4) nell'ambito di quanto stabilito dal D.P.C.M. 16/7/2009 "Piano nazionale di edilizia abitativa", dalla D.G.R. n. 1320 del 12/11/2010 di "Approvazione del Programma di intervento previsto dal Piano Nazionale di edilizia abitativa" nonché dal Decreto D.G. Dipartimento Programmi Regionali Porti Trasporti Lavori pubblici ed Edilizia della Regione Liguria n. 18 del 27/1/2011. Il finanziamento risulta a carico dei fondi ministeriali e dei fondi L. 448/98 del Comune di Genova. L'indizione delle gare di appalto e' stata stabilita con i decreti A.U. n. 28355-28356-28357-28358 del 7/12/2012);
- manutenzione straordinaria alloggio in Via Tolmino civ. 4/2 a Mignanego, per conto del Comune di Genova, finanziato con risorse da vendite ex L. 560/93;
- lavori di somma urgenza relativi al ripristino dell'impianto antincendio a servizio degli immobili di Via Maritano civv. 67-70-80-90-95-98 e di Via Brocchi civv. 13-16-18-52-58, di proprietà del Comune di Genova ed in gestione ad ARTE, finanziati con fondi provenienti da mutuo contratto con la Cassa DD.PP.;
- sostituzione generatori di calore negli alloggi per conto del Comune di Genova con finanziamento a carico di avanzo vincolato applicato al bilancio 2013 (Decreto A.U. di indizione gara n. 28828 del 30/10/2013);
- completamento del recupero dell'edificio di Salita Mermi civ. 2 a Genova – Sant'Eusebio, finalizzato alla realizzazione di n. 11 alloggi per anziani autosufficienti, per conto del Comune di Genova, con finanziamento a carico di fondi di edilizia sovvenzionata derivanti dalla rilocalizzazione dei fondi delocalizzati per Villa Posalunga e di autofinanziamento ARTE;
- realizzazione di n. 2 alloggi a Neirone, in Via Roccatagliata civ. 94 intt. 1-2, per conto del Comune di Neirone, con finanziamento in parte a carico dei fondi stanziati con DGR 1287 del 26/10/2012 ed in parte a carico del Comune stesso.

E' stato inoltre previsto un budget di spesa per interventi di smaltimento amianto, interventi impiantistici e messa a norma impianti antincendio per conto del Comune di Genova, con fonte di finanziamento da definire all'occorrenza.

### **7.1.3 Conto 520702-0210: Manutenzione patrimonio di terzi (tab. 3)**

Nel conto in oggetto e' stata prevista la quota di intervento autofinanziata da ARTE, relativa al completamento del recupero dell'edificio di Salita Mermi civ. 2 a Genova – Sant' Eusebio, finalizzato alla realizzazione di n. 11 alloggi per anziani autosufficienti, per conto del Comune di Genova.

### **7.1.4 Conto 520702-0211: Manutenzione servizi non residenziali (tab. 4)**

E' stato previsto un budget di spesa per interventi da realizzare su patrimonio di proprietà ARTE.

### **7.1.5 Conto 520702-0212: Messa in sicurezza stabili di ERP (tab. 5)**

E' stato previsto un budget di spesa per interventi da realizzare su patrimonio e.r.p. di proprietà ARTE.

### **7.1.6. Conto 520702-0220: Spese manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c" (tab. 6)**

I costi previsti nell'esercizio 2014 sono riferiti ad interventi in corso di realizzazione, come di seguito specificati:

- revisione schede autonotifica e smaltimento amianto;
- lavori all'impianto di riscaldamento centralizzato in Via Aurelia civv. 131-133 a Sestri Levante;
- rifacimento impianto idrico a servizio del fabbricato di Via Malfante civ. 5;
- lavori all'ascensore di Via Scarpanto civ. 14G.

A partire dall'esercizio 2014 e' previsto un importo, a costo, per interventi di manutenzione delle aree verdi pertinenti ai fabbricati nell'ambito del nuovo appalto per la concessione del servizio di manutenzione degli immobili.

E' stato previsto inoltre un budget di spesa per interventi, per lo più di tipo impiantistico, da realizzare su patrimonio e.r.p. di proprietà dell'Azienda.

## **7.2 PIANO DEGLI INVESTIMENTI**

### **7.2.1 Investimenti per interventi di locazione permanente (tab. 1)**

Nel 2014 sono stati previsti alcuni costi finali riferiti agli interventi di recupero di Salita P. Umile civ. 3, Salita P. Umile civ. 7, Via del Boschetto 6 e di nuova costruzione di Salita P. Umile civ. 3C, realizzati nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di Cornigliano.

Inoltre, nell'esercizio 2014, e' prevista la realizzazione di n. 5 alloggi a canone moderato in Sestri Levante - Ramaia – località Fossa Lupara. L'indizione della gara di appalto e' stata approvata con decreto A.U. n. 28598 dell'11/4/2013 ed i lavori aggiudicati con D. 28730 del 29/07/2013. L'intervento e' previsto in parte nel Conto economico, in "conto terzi", in quanto la proprietà degli alloggi rimarrà in capo al Comune di Sestri Levante. Per i suddetti alloggi e' prevista la cessione in comodato d'uso pluriennale ad Arte. L'intervento e' realizzato con fondi regionali stanziati per il Social Housing 2009, con fondi del Comune di Sestri Levante e con fondi di autofinanziamento di ARTE; nel Piano degli Investimenti e' inserita la previsione inerente i costi da sostenere con autofinanziamento ARTE.

### **7.2.2 Investimenti per interventi di e.r.p. (tab. 2)**

Nel 2014 sono stati previsti alcuni costi finali riferiti all'intervento di nuova costruzione di n. 18 alloggi di e.r.p. in Via Bertolotti civ. 7, nell'ambito del PRU di Cornigliano, in corso di collaudo a dicembre 2013.

Terminerà nel 2014 la messa in sicurezza del rudere di Vico Dragone 6, per il quale ARTE ha previsto il definitivo acquisto del ponteggio tuttora installato e la sua riutilizzazione nei lavori di nuova costruzione di cui e' prevista nel 2014 l'indizione della gara di appalto: l'intervento, infatti, inizialmente finalizzato al recupero di alloggi di ERP, attualmente è stato riconfigurato destinandolo alla locazione a termine, come descritto al successivo paragrafo 7.2.5.

Con il reinvestimento delle economie di programma derivanti dal finanziamento ministeriale stanziato con il D.L. 159/07 verranno realizzati, nel 2014, gli interventi di manutenzione straordinaria agli alloggi sfitti di Via Malfante 16/2 (esclusi impianti) e di Via Berghini 51/1.

E' stata altresì prevista la conclusione dei seguenti interventi:

- recupero dell'immobile di Via Don Minetti 48b a Rossiglione, per la realizzazione di n. 3 alloggi. L'intervento, approvato con decreto A.U. n. 28490 del 13/2/2013, e' finanziato con fondi regionali di cui al decreto D.G. Della Regione Liguria n. 439 del 25/10/2012 e con fondi derivanti dalle vendite ex L.R. 10/04;
- lavori di manutenzione in Via Toscanelli 60-62-64 ed autorimessa civv. 118-120, il cui appalto e' stato aggiudicato con decreto A.U. n. 28222 del 26/7/2012, realizzato con fondi derivanti dalle vendite ex L.R. 10/2004;
- lavori di manutenzione non programmabili, a carattere d'urgenza, previsti nella zona Polcevera, Ponente e Levante;
- interventi diversi realizzati secondo quanto stabilito dal D.P.C.M. 16/7/2009 "Piano nazionale di edilizia abitativa", dalla D.G.R. n. 1320 del 12/11/2010 di "Approvazione del Programma di intervento previsto dal Piano Nazionale di edilizia abitativa" nonchè dal Decreto D.G. Dipartimento Programmi Regionali Porti Trasporti Lavori pubblici ed edilizia della Regione Liguria n. 18 del 27/1/2011;
- manutenzione in Via Pasquale Berghini civv. dal 115 al 153 e dal 170 al 216, realizzata con fondi derivanti dalle vendite ex L.R. 10/2004, che nel corso del 2013 è stata oggetto di perizia suppletiva a seguito della necessità di sostenere maggiori costi;
- realizzazione di n. 8 alloggi di e.r.p. presso i locali portineria dell'ex Ospedale Pastorino a Genova/Bolzaneto, nell'ambito del programma Social Housing 2009, con stanziamenti regionali di cui alla DGR 314 del 9/2/2010 e con risorse da vendite ex L.R. 10/04. L'intervento e' stato appaltato con decreto A.U. di indizione gara n. 28041 del 28/03/2012, cui ha fatto seguito quello di aggiudicazione lavori n. 28139 del 17/5/2012;
- realizzazione di n. 1 alloggio di erp in Sestri Levante - Ramaia – località Fossa Lupara, nell'ambito del piu' ampio intervento che prevede la realizzazione di ulteriori n. 5 alloggi a canone moderato per conto del Comune di Sestri Levante. L'alloggio di erp verrà ceduto dal Comune di Sestri Levante ad Arte. L'intervento e' realizzato con finanziamenti regionali di Social Housing 2009 e con risorse da vendite L.R. 10/04. Nel corso del 2012 si e' provveduto alla preparazione dell'area destinata alla nuova costruzione, attraverso la demolizione e la rimozione di manufatti esistenti in sito. L'intervento di nuova costruzione e' stato approvato con decreto A.U. n. 28598 dell'11/4/2013 ed aggiudicato nel mese di luglio 2013;
- lavori di manutenzione in Piazza di Vittorio civv. 13-16-19-22-26-29-31 – Il parte. L'indizione della gara di appalto e' avvenuta con decreto A.U. n. 28293 del 15/10/2012 ed e' in corso l'aggiudicazione dei lavori.

Proseguirà nell'esercizio 2014 la realizzazione di n. 52 alloggi di e.r.p in Via Sertoli civ. 9, finanziati con D.G.R n. 229 del 15/2/2005, riguardante la rilocalizzazione di fondi di edilizia sovvenzionata, e con risorse da vendite L.R. 10/04. L'intervento e' stato appaltato con decreto A.U. di indizione gara n. 27771 del 26/10/2011 e di aggiudicazione lavori n. 28239 del 3/9/2012; inoltre con decreto A.U. n. 28837 del 5/11/2013 e' stata approvata la 1^ perizia di variante e suppletiva.

Nella seconda metà del 2014 si prevede l'indizione della gara di appalto per i lavori di realizzazione di nuovi alloggi in Via Bainsizza, a Genova, nell'ambito del programma Social Housing 2009, con stanziamenti di fondi regionali di cui alla DGR n. 314 del 9/2/2010 e con risorse da vendite art. 26 L.R. 10/04. Nel 2012 si e' già provveduto alla preparazione dell'area destinata alla nuova costruzione attraverso la demolizione e la rimozione di manufatti esistenti in sito, come da decreto A.U di affidamento lavori n. 28135 del 16/5/2012. L'attuale progetto prevede la realizzazione di n. 16 nuovi alloggi di e.r.p., ma e' allo studio una modifica progettuale che prevede la realizzazione di alcuni alloggi destinati alla vendita.

Proseguirà nell'esercizio 2014 l'attività di sostituzione dei generatori di calore non più funzionanti negli alloggi assegnati di proprietà ARTE, con costi a carico dei fondi derivanti dalle vendite di ERP, autorizzata con decreto A.U. n. 28483 del 12/2/2013.

Nell'ambito del piano degli interventi di manutenzione straordinaria previsto nel bilancio preventivo dello scorso esercizio 2013 sono stati appaltati i lavori alle centrali termiche dei seguenti edifici, i cui lavori saranno interamente realizzati nel 2014 e finanziati con fondi dalle vendite di alloggi di ERP di proprietà dell'Azienda:

- Via Poggio 3-5 a Moconesi;
- Via Madonna del Camminello 6-8-10-12 a Lavagna;
- Via Ravel civ. 26 a Genova.

A partire dall'esercizio 2014 e' previsto un budget per la sostituzione delle caldaie, con produzione di acqua calda, negli alloggi di proprietà dell'Azienda, con finanziamento a carico dei fondi da vendite ai sensi della LR 10/04, nell'ambito del nuovo appalto per la concessione del servizio di manutenzione degli immobili.

Nel corso dell'esercizio verrà approvata l'indizione della gara di appalto e verranno realizzati i lavori di recupero di n. 2 alloggi in Ronco Scrivia, Via Pietrafraccia civ. 24 intt. 5 e 9 ed i lavori di trasformazione di n. 2 locali in altrettanti alloggi in Ronco Scrivia, Via Mereta civ. 13r-14r nonché, quale intervento di urbanizzazione, la fornitura e messa in opera di un impianto di videosorveglianza nel Comune di Ronco Scrivia. Tali interventi sono configurati nell'ambito del Programma Regionale per la riqualificazione edilizia ed urbana nei "piccoli comuni" di cui alla DGR 1287 del 25 ottobre 2012.

Analogamente agli esercizi precedenti e' stato predisposto, per il 2014, un consistente piano di interventi di manutenzione straordinaria, dettagliato nell'allegata tabella 2) del Piano degli Investimenti, su patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'Azienda.

### **7.2.3 Investimenti per interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tab. 3)**

Non e' stato previsto l'avvio di nuovi interventi finanziati con quota a) dei canoni di locazione.

### **7.2.4. Investimenti per interventi diversi (tab. 4)**

E' prevista nel 2014 la prosecuzione dei lavori di recupero dell'immobile sito in Piazza delle Vigne civ. 4 denominato "Palazzo Grillo" di proprietà in parte di Nuova Dalmazia srl (società di intervento di ARTE), in parte di ARTE ed in parte di privati, finanziato sia con fondi CIPE "Attività Turistiche", ai sensi della L. 296/2006, sia con fondi della società che con autofinanziamento di ARTE.

Nel piano degli investimenti e' prevista la parte di intervento afferente la quota di proprietà ARTE, mentre la parte di intervento afferente la proprietà di terzi, come già detto in precedenza, e' prevista nel Conto economico. Gli elaborati di appalto sono stati approvati con decreto dell'Amministratore Unico n. 28132 del 14/5/2012 ed i lavori aggiudicati con D. 28296 del 29/10/2012.

### **7.2.5 Investimenti per interventi in locazione a termine (tab. 5)**

E' prevista l'indizione della gara di appalto e l'avvio dei lavori di ricostruzione dell'attuale rudere, di proprietà ARTE, sito in Vico Dragone civ. 6, per la realizzazione di n. 12 alloggi. L'intervento e' previsto nella rimodulazione del Programma Quadro "Abitare Giovane a Genova" del Dipartimento delle Politiche Giovanili presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri (POGAS) deliberato dalla Giunta Comunale con D.G.C. n. 331 del 23/9/2010 e risulta essere finanziato con fondi ministeriali, regionali e con autofinanziamento.

### **7.2.6 Investimenti per immobili istituzionali (tab. 6)**

Non è previsto nel 2014 l'avvio dei lavori di ristrutturazione dell'immobile sito in Piazza Raggi civv. 2-4-6 a Genova.

### **7.3 RICAVI (tab. 1÷7)**

In via preliminare, è corretto specificare che le previsioni inerenti i ricavi per compensi tecnici che si prevede maturino nel corso dell'esercizio 2014 sono state elaborate in funzione del prevedibile andamento economico dei cantieri e non in funzione di quello fisico: le ragioni che motivano questa impostazione sono sia di ordine pratico, legate al fatto che l'effettiva registrazione dei ricavi in sede di Bilancio consuntivo avviene sulla base delle risultanze contabili (cioè valutando l'andamento dei lavori sulla base delle fatture emesse dalle imprese appaltatrici), sia di ordine "prudenziale", legate al fatto che l'emissione delle fatture da parte delle imprese avviene successivamente alla maturazione fisica dei SAL e, conseguentemente, in sede di formulazione delle previsioni ciò contribuisce a contenere la stima dei ricavi registrabili nell'esercizio.

Analogamente all'impostazione seguita per i costi dell'attività in conto terzi, anche i relativi ricavi per compensi tecnici sono stati suddivisi tra compensi che matureranno su interventi fatturati direttamente ad ARTE (tabella 7a) e compensi su interventi fatturati ad ARTE in nome e per conto del soggetto proprietario (tabella 7b).

La proiezione dei ricavi per i compensi degli interventi inseriti nel Piano degli Investimenti (tab. 1÷6) e' stata elaborata in funzione del previsto andamento dei lavori, tenendo conto degli incarichi professionali gravanti sulle spese tecniche di ciascun Quadro Tecnico Economico.