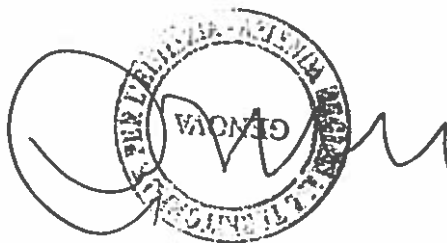


BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2018

(allegato "D")

Relazione sulla gestione



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1960-1961

1960-1961

1960-1961

1960-1961

1960-1961

1960-1961

1960-1961

1960-1961

1960-1961

1960-1961

1960-1961

1960-1961

1960-1961

1960-1961



PREMESSA	3
STRUTTURA AFFARI GENERALI	7
1.1 Attività relativa agli affari generali	7
1.2 Attività relativa alle vendite	8
2. AREA PROFESSIONALE LEGALE	9
ATTIVITA' AMMINISTRATIVA	13
3.1 ASPETTI GENERALI	13
3.2 Controllo di gestione	13
3.2.1 Controllo commesse	14
3.2.2 Controllo sulle aree funzionali	14
3.3 Andamento dei canoni di locazione e della morosità	14
3.3.1 Canoni NON soggetti alla L. R. n. 27/96	14
3.3.2 Canoni soggetti alla L. R. n. 27/96	15
3.3.3 Andamento della morosità di nuova formazione negli alloggi di ERP (canoni e servizi)	15
3.4 Gestione dell'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10.	16
3.4.1 Procedure di vendita	16
3.4.2 Aspetti economici dell'operazione	17
3.4.3 Aspetti finanziari dell'operazione: ristrutturazione dell'indebitamento	19
ATTIVITA' GESTIONALE	21
UFFICIO EDILIZIA PUBBLICA	21
3.5 Assegnazioni, contratti, volture, ampliamenti	21
3.6 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia	21
3.7 Segreteria alle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.)	21
3.8 Morosità E.R.P.	22
3.9 Canoni e rilevazione redditi	22
3.10 Cambi alloggio	22
3.11 Sfitte alloggi	23
UFFICIO LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI	23
3.12 Alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente	23
3.13 Gestione immobili di altra tipologia patrimoniale	23
3.14 Morosità	24
UFFICIO RENDICONTAZIONE CONDOMINI E AUTOGESTIONI	24
3.15 Condomini ed Autogestioni e gestione servizi a rimborso	24
4. STRUTTURA TECNICA	26
4.1 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL PIANO INVESTIMENTI	28
4.1.1 Interventi di locazione permanente (tabella 1)	28
4.1.2 Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (tabella 2)	28
4.1.3 Interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tabella 3)	28
4.1.4 Interventi diversi (tabella 4)	28
4.1.5 Interventi in locazione a termine (tabella 5)	29
4.1.6 Interventi su immobili istituzionali (tabella 6)	29
4.1.7 Interventi di manutenzione su patrimonio di e.r.p. a carico dei proventi di vendita (costi non	

patrimonializzati - tabella 7)	29
4.2 COMPENSI DEGLI INTERVENTI TECNICI	30
4.3 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL CONTO ECONOMICO	30
4.3.1 Interventi destinati alla vendita, conto 5206-03 (tabella 1).....	30
4.3.2. Lavori per conto terzi, conto 5206-04 (tabelle 2, 2 bis e 2b)	30
4.3.2.1 Lavori per conto terzi con fatturazione diretta ad ARTE (tabella 2a)	30
Con il presente consuntivo 2018 tali commesse sono a loro volta splitate tra quelle realizzate su proprietà di soggetti pubblici/diversi (ad esempio Comune di Genova, Comuni della Provincia) rendicontate su tabella 2A) e quelle realizzate su proprietà privata rendicontate su tab.2 Bis.	30
4.3.2.2 Lavori per conto terzi con fatturazione diretta al soggetto proprietario (tabella 2b)	31
4.3.2.3 Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi in condomini con amministratore (tabella 2c)	32
4.3.3 Manutenzione patrimonio di terzi, conto 5207-02-0210 (tabella 3).....	32
4.3.4 Manutenzione servizi non residenziali, conto 5207-02-0211 (tabella 4).....	32
4.3.5 Messa in sicurezza stabili di ERP, conto 5207-02-0212 (tabella 5).....	33
4.3.6 Manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c", conto 5207-02-0220 (tabella 6).....	33
4.3.7 Manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c", conto 5207-02-0230 (tabella 7).....	33
4.3.8 Manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c", conto 5207-02-0235 (tabella 8).....	34

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

PREMESSA

Come ormai noto, da alcuni anni a questa parte l'azienda ha avviato una profonda fase di rinnovamento dei propri processi aziendali e della propria organizzazione interna, nell'ambito della quale ha ottenuto la certificazione di qualità "ISO 9001/2008" da parte del RINA e, più di recente, la certificazione di qualità "ISO 45001" riguardante la salute e la sicurezza sul lavoro.

Parallelamente, non è stato trascurato l'importante obiettivo del riequilibrio finanziario ed economico che è stato perseguito, tra l'altro, attraverso la ristrutturazione del debito contratto per l'operazione immobiliare attuata ai sensi della L.R. n. 22/10 e la sottoscrizione di una nuova convenzione col Comune di Genova che ha permesso all'azienda, non solo di arrestare "l'emorragia" di risorse anticipate per conto della Civica amministrazione nella gestione degli alloggi di ERP di proprietà di quest'ultima, ma anche di ottenere un sensibile aumento del proprio compenso.

Attualmente ARTE, oltre a consolidare i risultati già conseguiti, deve affrontare la sfida di applicare il nuovo modello aziendale alla realtà nella quale si trova quotidianamente ad operare, con particolare riferimento al suo "core business" che consiste, in primo luogo, nella locazione degli immobili (sia di ERP che di libero mercato), in secondo luogo, nella gestione degli appalti e dei lavori pubblici (sia per conto proprio che per conto di soggetti terzi) ed, in terzo luogo, nell'attività di vendita degli immobili.

Sul fronte dei rapporti locativi, è opportuno menzionare, innanzitutto, l'elaborazione della cosiddetta "CARTA DEI SERVIZI" che sviluppa informazioni, fornisce risposte, evidenzia diritti e doveri dell'utenza per vivere al meglio il rapporto con l'ente gestore.

Per quanto riguarda la comunicazione con gli assegnatari di ERP, l'anno in esame ha visto approfondire ulteriormente l'obiettivo di rafforzare i canali di contatto con l'utenza e di promuovere la partecipazione attiva degli assegnatari alla gestione delle "case pubbliche", per instaurare un rinnovato rapporto con l'azienda. Dopo la costituzione degli Uffici decentrati, dotati di personale a tempo pieno, con lo scopo di avvicinare l'azienda agli utenti ed alle problematiche emergenti dalle diverse realtà locali, nel 2018 ARTE si è occupata sia di migliorare ulteriormente il servizio offerto da tali decentramenti, per portarlo ad un livello più alto di quello che veniva offerto col ricevimento in sede, sia di arricchire la presenza sul territorio di nuovi contenuti come l'attività di "mediazione sociale", fornendo al personale una specifica preparazione in merito.

Pertanto, le professionalità sviluppate in questo campo sono attualmente utilizzate nell'ambito dell'importante programma denominato "Restart Begato", attuato per conto del Comune di Genova proprietario degli immobili,

che prevede la riqualificazione del quartiere collinare di ERP attraverso la demolizione di una parte degli edifici che lo compongono: nell'ambito di tale programma ARTE sta gestendo la fase assai delicata, considerando anche il particolare tessuto sociale che contraddistingue il quartiere, del "rialloggiamento" dei nuclei famigliari che attualmente vi risiedono.

Sul fronte della gestione degli appalti e dei lavori pubblici, nel 2018 è stato inaugurato un nuovo approccio all'attività manutentiva del patrimonio di proprietà ed in gestione per conto di terzi in base al quale, all'impresa appaltatrice del contratto di Global service, sono stati affiancati altri soggetti ai quali sono state affidate lavorazioni specifiche quali, ad esempio, la manutenzione degli alloggi sfitti di importo contenuto sotto i 5 mila euro oppure la sostituzione delle calderine negli alloggi dotati di riscaldamento autonomo: l'obiettivo, assai ambizioso in quanto presuppone un grosso sforzo organizzativo da parte degli uffici preposti, è quello di migliorare l'efficienza dell'attività mettendo in concorrenza soggetti diversi ed emancipando l'azienda dal rapporto con un unico soggetto che, per quanto dotato di mezzi e capacità adeguate, ha comunque dei limiti operativi.

Anche in questo caso, la professionalità sviluppata nel gestire una molteplicità di interventi tecnici, e quindi anche di procedure concorsuali, è stata messa in campo nel programma "Restart Begato" nell'ambito del quale l'azienda sta già attuando i numerosi interventi di recupero di alloggi da destinare ai nuclei residenti negli edifici che saranno demoliti e, nel prossimo futuro, si troverà ad attuare l'ulteriore fase di demolizione degli edifici, anch'essa assai delicata in relazione all'entità degli interventi: in tal senso, l'Amministrazione comunale ha riconosciuto in maniera tangibile ad ARTE il salto di qualità in termini capacità di gestione degli appalti.

Peraltro, è opportuno evidenziare che, sempre nell'ambito della riqualificazione dell'area urbana di Begato, troverà concreta applicazione il "progetto CASARTE" che, nell'ottica della costante ricerca di nuove opportunità di business, l'azienda sta attuando attraverso il ricorso al partenariato per l'innovazione: infatti, la costruzione dei nuovi edifici che verranno realizzati al posto di quelli demoliti si avvarrà del modello costruttivo sviluppato nell'ambito del progetto.

Per quanto riguarda l'attività di vendita, il 2018 ha visto la conclusione del Piano vendita degli alloggi di ERP realizzati col contributo dello Stato: con DGR n. 427 del 13/06/2018 l'Amministrazione regionale ha, infatti, approvato la rendicontazione delle risorse introitate ed investite dall'azienda in applicazione della L.R. n. 10/04; questo atto - col quale la Regione ha anche autorizzato ARTE a portare a carico delle risorse di vendita oltre 6,5 milioni di euro di interventi manutentivi che nel periodo 2010 – 2016 erano stati spesi sulla

cosiddetta “quota C” dei canoni di locazione, permettendo all’azienda di completare il Piano degli investimenti dei proventi in questione senza procedere ad ulteriori esborsi – era propedeutico all’approvazione del nuovo Piano vendita, elaborato ai sensi della L. 80/14, che permetterà ad ARTE di introitare risorse “fresche” da investire nella riqualificazione del proprio patrimonio di ERP.

Con riferimento al riequilibrio economico finanziario, è opportuno evidenziare – in primo luogo - quanto è stato fatto per l’operazione immobiliare della L.R. n. 22/10 nell’ambito della quale, fermo restando il determinante ruolo giocato dalla Regione con la stabilizzazione del sostegno rappresentato dal fondo decennale di cui alla L.R. n. 18/2015, l’azienda è riuscita, come già anticipato, a conseguire l’importante risultato di ristrutturare l’indebitamento a supporto dell’operazione, che nel 2018 ha permesso di risparmiare oltre 700 mila euro di oneri finanziari rispetto all’anno precedente. Sempre a proposito dell’operazione immobiliare in questione, è opportuno evidenziare che l’azienda è attiva anche sul fronte delle alienazioni e, tra le altre, sta concludendo la vendita del complesso dell’ex ospedale di Santa Margherita Ligure.

Avendo ancora a riferimento l’imprescindibile obiettivo dell’equilibrio economico, accanto allo sviluppo di una maggiore efficienza della propria macchina organizzativa, ARTE si è concentrata sul contenimento e la razionalizzazione dei costi, pur non tralasciando la costante ricerca di nuove future opportunità di business quali, appunto, quella rappresentata dal progetto CASARTE citato poc’anzi, che si caratterizza non solo per la possibilità di ridurre i costi di costruzione e manutenzione degli alloggi di proprietà ma anche per la possibilità di vendere a soggetti terzi i diritti del nuovo modello costruttivo.

Per quanto riguarda il contenimento dei costi di funzionamento, la Direzione aziendale ha cercato, tra l’altro, di limitare il turn over del personale collocato in quiescenza migliorando la produttività di quello rimasto in servizio: il risparmio ottenuto rispetto al 2017 sulla spesa per le retribuzioni (compresi gli oneri accessori) è quantificabile in oltre 263 mila euro.

Per quanto riguarda, invece, la razionalizzazione dei costi, l’azienda continua ad agire, da un lato, concentrando gli investimenti sul recupero delle u.i. sfitte e, dall’altro lato, utilizzando modelli finanziari innovativi come quello promosso dal “Progetto EnerSHIFT – HORIZON 2020” nel campo dell’efficientamento energetico degli edifici di ERP.

Infine, è opportuno ricordare che il 2018 ha visto ARTE quale parte attiva nell’aiuto di coloro che sono stati coinvolti nella tragedia del crollo del “Ponte Morandi” del 14 agosto. Tutta la città si è stretta intorno ai soggetti rimasti senza una casa e ARTE, insieme a Regione Liguria e Comune, ha avuto un ruolo primario nel rendersi disponibile per recuperare e mettere a disposizione delle famiglie “sfollate” un alloggio in tempi decisamente

contenuti, destinando a questa operazione risorse umane ed economiche sin dai primi giorni dal crollo: attualmente l'azienda sta studiando le forme con le quali stabilizzare il rapporto locativo con i nuclei familiari che hanno manifestato il desiderio di rimanere negli alloggi che gli erano stati temporaneamente assegnati.

F.to L'Amministratore Unico
Dott. Ing. Girolamo Cotena

STRUTTURA AFFARI GENERALI

1.1 Attività relativa agli affari generali

Nel corso dell'esercizio 2018 si sono verificate tre cessazioni di rapporti di lavoro a tempo indeterminato di cui una per dimissioni volontarie e due per collocamento in quiescenza a seguito di risoluzione consensuale incentivata. Le cessazioni hanno riguardato una dipendente della Struttura Amministrazione e Gestione, inquadrata nell'Area B, livello economico B3, il Dirigente della Struttura Patrimonio e Programmazione ed un dipendente della Struttura Affari Generali-Ufficio Sistemi Informatici, inquadrato nell'Area Quadri livello economico Q1. A fronte di altrettante posizioni vacanti all'interno dell'organico aziendale sono stati trasformati tre contratti di lavoro a tempo determinato in contratti a tempo indeterminato di cui due posizioni di Area B livello economico B3 rispettivamente presso la segreteria dell'Amministratore Unico e presso la Struttura Affari Generali, Ufficio Gestione Risorse Umane, e una posizione di Area A livello economico A3 presso l'Area Legale.

I dati a consuntivo attestano un significativo contenimento della spesa per il personale rispetto alle previsioni riportate nel Bilancio Preventivo.

Infatti, a fronte di una previsione iniziale di spesa di circa € 5.746.000,00, il dato a consuntivo è risultato pari a circa € 5.543.000,00 con un risparmio complessivo ammontante a circa € 203 mila euro.

In merito all'attività svolta nel corso del 2018 si segnala che, nel corso dell'esercizio, la Struttura Affari Generali, che si configura tipicamente con funzioni di staff, ha svolto tutti i principali servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al "core business" della stessa.

L'Ufficio Affari Generali ha fatto fronte alla gestione delle funzioni generali di supporto tecnico-logistico quali il protocollo, le informazioni all'utenza, 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 è stato responsabile dello sviluppo organizzativo e della direzione del personale dell'Azienda, ha costituito un centro di stimolo e gestione dei cambiamenti, di rilevazione dei fabbisogni formativi e/o di addestramento finalizzati alla crescita professionale dei dipendenti ed ha presieduto in maniera integrata tutta l'area della gestione del personale, dal trattamento economico e giuridico ai provvedimenti amministrativi di carattere normativo, fiscale e previdenziale.

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

1.2 Attività relativa alle vendite

L'Ufficio Vendite ha proseguito la propria attività di alienazione del patrimonio aziendale destinato a tale finalità.

- In particolare, per quanto concerne le alienazioni di alloggi di ERP di esclusiva proprietà aziendale (c.d. Patrimonio Storico), nel corso del 2018 è stata approvata la vendita di 8 alloggi per un introito di € 397.720,00, a fronte di una previsione, in sede di aggiornamento, di euro 767.700,00. Sul fronte invece degli atti stipulati, il 2018 ha registrato la vendita di 11 unità immobiliari al prezzo complessivo di euro 597 mila euro circa, cui ha corrisposto una plusvalenza di 158 mila euro circa.
- Le alienazioni di immobili ai sensi della L.R. 10/2004, le vendite approvate ammontano ad euro 297.900,00, a fronte di una previsione di euro 1.170.580,00.
Sul fronte, invece, degli atti stipulati, il 2018 ha registrato la vendita "in contanti" di n. 2 unità immobiliari al prezzo complessivo 35 mila euro cui ha corrisposto una minusvalenza di circa 8 mila euro.
- La vendita di n. 7 immobili a suo tempo acquisti dalle ASL ha generato una plusvalenza di circa 476 mila euro, ai quali si aggiungono € 45.000,00 derivanti dalla cessione di 2 terreni.
- Per quanto concerne le vendite di "immobili diversi" (6 posti auto in via Bainsizza, uno a Sori ed un immobile in piazza Pinelli) si registra un introito di circa 235 mila euro, con una plusvalenza di circa 122 mila euro;
- Infine, è stata portata a termine la vendita di n. 6 box appartenenti al complesso dell'autorimessa di via Sertoli di Genova Molassana per un introito di € 135.000,00, con una plusvalenza di circa euro 65 mila.

Dei beni acquistati dall'Azienda ai sensi delle legge regionale n. 22/2010 sono state alienate due unità immobiliari per un introito di € 1.256.600,00, con una minusvalenza di circa 36 mila euro.

2. AREA PROFESSIONALE LEGALE

La Struttura Legale dell'Azienda ha operato ed assolto alle funzioni ad essa demandate come di consueto e nell'ambito delle previsioni indicate sinteticamente nella relazione allegata al bilancio preventivo per l'anno 2018.

N. Pratica	Oggetto	Controparte	Indirizzo	Chiusura Pratica
7627/18	EREDITA' GIACENTE	MAVARO CONCETTA	VIA RAVEL 13/10	
7629/18	EREDITA' GIACENTE	DELLE PIANE MARCELLO	VIA NOVELLA 36/6	
7630/18	DECRETO INGIUNTIVO	COND. VIA S.B. FOSSATO 98/118	VIA S.B. FOSSATO 98/118	
7631/18	OCCUPAZIONE ABUSIVA	MONTESANTO VINCENZA	VIA BERCILLI 12/2	
7632/18	DECRETO INGIUNTIVO	COND VIA MURA DI GRANAROLO 19-21-23-25		22/03/2018
7633/18	TAR ricorso con annessa istanza di sospensione	GIOVANNI SRL		
7634/18	MEDIAZIONE PICCARDO MANTERO	FONDAZIONE PIO LASCITO SCIALLERO		05/10/2018
7635/18	USUCAPIONE	LA ROSA	VIA LUNGO BISAGNO ISTRIA 9	14/05/2018
7636/18	OCCUPAZIONE ABUSIVA	VALENO ALBERTO	VIA VITTORINI 132/4B	
7637/18	SFRATTO PER MOROSITA'	HAICHAMI HAMID	VIA MARITANO 76	
7638/18	EREDITA' GIACENTE	BOCCADORO IRIDE	VIA DELLA BENEDICTA 45/5	
7640/18	EREDITA' GIACENTE	CASULLO ANNA	SALLITA DEL PRIONE 28/4	
7641/18	EREDITA' GIACENTE	MAURIGLIO ELIO	PIAZZA DI VITTORIO 31/10	
7642/18	EREDITA' GIACENTE	BOCCACCIO VICENZINA	VIA DELLE GENZIANE 11/2	
7643/18	DECRETO INGIUNTIVO	FUSCO RICCARDO	VIA PODESTA' 53/10	
7644/18	SFRATTO PER MOROSITA'	EDIL PROJET	VIA CHIESA 17/32	
7645/18	SFRATTO PER MOROSITA'	MAROCCO NORMA	VIA BOBBIO 14/9/B	
7647/18	OCCUPAZIONE ABUSIVA	AGATONE VALENTINA	VIA VITTORINI 3H/8	
7648/18	DECRETO INGIUNTIVO	MARIANO IDA	VIA GIRO DEL VENTO 24/13	

N. Pratica	Oggetto	Controparte	Indirizzo	Chiusura Pratica
7649/18	DECRETO INGIUNTIVO	CARDELLI ELISABETTA	VIA TOSCANELLI 86/7	
7650/18	DECRETO INGIUNTIVO	ARESU PAOLA	VIA 2 DICEMBRE 1944 79/5	
7651/18	DECRETO INGIUNTIVO	ROMANO ELIDE	VIA PIAN MERCATO 28/2	
7652/18	DECRETO INGIUNTIVO	MAGLIULO GIOVANNI	VIA DELLA BENEDICTA 26/8	
7653/18	DECRETO INGIUNTIVO	BIASCI RINALDO	VIA DELLA BENEDICTA 34/8	
7654/18	DECRETO INGIUNTIVO	TANDILLO ROSALIA	VIA 2 DICEMBRE 1944 73/5	24/10/2018
7655/18	QUERELA PER AFFISSIONE CARTELLI	IGNOTI	VIA SANT'AMBROGIO DI VOLTRI 9R-11- 13/15R	
7656/18	RECUPERO MOROSITA' DECRETO INGIUNTIVO	CALLA' NICODEMO	VIA CRAVASCO 79/16	
7657/18	PRELAZIONE FONDO RUSTICO	SOCIETA' AGRICOLA	CAMOGLI	28/08/2018
7658/18	DECRETO INGIUNTIVO	RAGGI SIMONE	VIA MALFANTE 17/4	
7659/18	DECRETO INGIUNTIVO	PIRANI CLAUDIA	VIA RAVEL 50/17	25/02/2019
7660/18	DECRETO INGIUNTIVO	TARALLO VALERIA	VIA BERGHINI 51/7	01/02/2019
7661/18	DECRETO INGIUNTIVO	FEDE OLGA	VIA MARTIRI DEL TURCHINO 105/2	02/10/2018
7662/18	DECRETO INGIUNTIVO	BUCCHIERI CARMINE	VIA DEI CICLAMINI 41/12	28/09/2018
7663/18	DECRETO INGIUNTIVO	BUONO GENNARO	VIA RAVEL 46/13	31/08/2018
7664/18	DECRETO INGIUNTIVO	ANOIA MARIA	PIAZZA DI VITTORIO 22/4	12/09/2018
7665/18	DECRETO INGIUNTIVO	CASINI MILENA	VIA TOSCANELLI 86/10	
7666/18	DECRETO INGIUNTIVO	CORA' ANGELA	VIA MALFANTE 17/4	
7667/18	DECRETO INGIUNTIVO	DI GRANDI MARIA	VIA MONTE RAMA 54	
7668/18	DECRETO INGIUNTIVO	TARSI ELISA	VIA DEL MERCATO 22/6	
7669/18	DECRETO INGIUNTIVO	CANTARO MARGHERITA	VIA LORIA 287/3	18/10/2018
7670/18	DECRETO INGIUNTIVO	SANGUINETI ROBERTO	VIA MADONNA DEL CAMINELLO 6/8	18/10/2018
7671/18	DECRETO INGIUNTIVO	FERRARI MIRELLA	VIA MOGADISCIO 29/6	
7672/18	DECRETO INGIUNTIVO	FAZIO GERARDO	VIA AURELIA 143/D/9	
7673/18	DECRETO INGIUNTIVO	ALMA GIUSEPPE	VIA SBARBARO 6A/1	18/10/2018

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
 DELLA PROVINCIA DI GENOVA
 Via Bernardo Castello 3
 16121 GENOVA
 Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
 pec protocollo@pec.arte.ge.it
 e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

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



N. Pratica	Oggetto	Controparte	Indirizzo	Chiusura Pratica
7674/18	DECRETO INGIUNTIVO	CAMPOLO CARMELO	VIA MAZZINI 190/B/2	18/10/2018
7675/18	DECRETO INGIUNTIVO	GIANGCRECO GIUSEPPE	VIA MOGADISCIO 6B/13	
7676/18	DECRETO INGIUNTIVO	AIELLO CARMINE	VIA URELIA 143H/6	18/10/2018
7677/18	DECRETO INGIUNTIVO	STILO' MARIA	VIA S. GIULIA 17/17 LAVAGNA	
7678/18	DECRETO INGIUNTIVO	COLLANO EMANUELE	VIA TERPI 26B/15	18/10/2018
7679/18	DECRETO INGIUNTIVO	EREDI AVERSA	VIA LINNEO 184/37	
7680/18	DECRETO INGIUNTIVO	ESPOSITO ROBERTO	VIA VIGLIERO 6/7	18/10/2018
7681/18	DECRETO INGIUNTIVO	PACE VITA	VIA CRAVASCO 16/11	
7682/18	DECRETO INGIUNTIVO	ARCIOLAS ROSINA	VIA TERPI 26A/10	18/10/2018
7683/18	DECRETO INGIUNTIVO	INCANDELA ANDREA	VIA RAVEL 26/4	22/01/2019
7684/18	EREDITA' GIACENTE	COTTONE ERNESTO	CORSO EUROPA 44-A-3	
7685/18	DECRETO INGIUNTIVO	HOUBAIDA ABDELKARM	SALITA PADRE UMILE 11/6	
7686/18	RECUPERO MOROSITA'	PIASTRA VALERIA	VIALE B. BREA 48/1	
7687/18	DECRETO INGIUNTIVO	DE TODARO AMELIA	VIA TOSCANELLI 116/1	11/09/2018
7688/18	MEDIAZIONE	PETRONE ANNA DEC.	VIA BROCCHI 18/17	
7689/18	DECRETO INGIUNTIVO	LA PAGLIA FRANCESCA	VIA DEGLI IRIS 18/10	10/10/2018
7690/18	DECRETO INGIUNTIVO	DONZELLI SANTINA	VIA GIRO DEL VENTO 26/19	18/10/2018
7691/18	DECRETO INGIUNTIVO	RIZZI ALBERTO	VIA Malfante 6/6	13/11/2018
7692/18	DECRETO INGIUNTIVO	DE TODARO FRANCO	VIA DEGLI IRIS 14/15	09/10/2018
7693/18	DECRETO INGIUNTIVO	ALPI GIOVANNI	VIA DELLA BENEDICTA	07/11/2018
7694/18	DECRETO INGIUNTIVO	LOBASCIO AURELIA	VIA DELLE GENZIANE 131/3	08/11/2018
7695/18	DECRETO INGIUNTIVO	THOMPSON EMMA	VIA UNGARETTI 52/9	
7696/18	DECRETO INGIUNTIVO	MONSICANI VALENTINA	VIA DELLE GENZIANE 178/6	
7697/18	RECUPERO MOROSITA'	BONANNI SIMONE	VIA DELLE FABBRICHE	
7699/18	DECRETO INGIUNTIVO	CANEPÀ GIOVANNI	VIA GIACALONE 7 UNI	01/03/2019

N. Pratica	Oggetto	Controparte	Indirizzo	Chiusura Pratica
7700/18	DECRETO INGIUNTIVO	COSSU GIUSEPPE	VIA 2 DICEMBRE 1944 60/6	18/10/2018
7701/18	DECRETO INGIUNTIVO	ROSSI GUERRINA	VIA UGOLINI 38/1	
7702/18	RECUPERO MOROSITA'	GRANATELLA GIUSEPPE	VIA NS. DELLA GUARDIA 41R	
7703/18	MEDIAZIONE PER RISARCIMENTO DANNI	RICCI MARIA E CORSILIA	VIA FEA CIV 111/3	23/11/2018
7704/18	DECRETO INGIUNTIVO	MOUTAAI MAHBOUB	VIA 2 DICEMBRE 1944 13/9	
7705/18	DECRETO INGIUNTIVO	FORTI LUCIA	VIA MALFANTE 4/5	30/01/2019
7706/18	RECUPERO MOROSITA'	BERGAMNI VALTER	VIA MILITE IGNOTO 50/A/3	
7707/18	DECRETO INGIUNTIVO	PRINCIPALLI ANTONIO	VIA DUE DICEMBRE 1944 CIV 77/8	
7708/18	DECRETO INGIUNTIVO	GIDARI FRANCESCO	VIA RAVEL 14/1	
7709/18	DECRETO INGIUNTIVO	DE MURTAS LUISA TERESA	VIA DELLE BENEDICTA	
7710/18	DECRETO INGIUNTIVO	CUOMO GENNAO	VIA RETA 8/5C	
7711/18	DECRETO INGIUNTIVO	TANZI LUCIANO	VIA MERMI 70/22	
7712/18	DECRETO INGIUNTIVO	MARINO CARMELO	VIA GIRO DEL VENTO 26/21	
7713/18	DECRETO INGIUNTIVO	NAOUALI SAMI	VIA AL SANTUARIO DI NOSTRA S. DELLA GUARDIA 21/2	19/12/2018
7714/18	RICORSO PER ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO	STEFANIA BERZOLLA	VICO DEL FICO 21	
7715/18	MEDIAZIONE N. 255	LO CIGNO-COND VIALE ANSALDO 6	VIALE ANSALDO 6	18/02/2019

3. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

3.1 ASPETTI GENERALI

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

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

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

Inoltre, a partire dal presente Consuntivo ARTE ha predisposto la documentazione richiesta dal D.lgs. n. 118/2011 per la redazione del Consolidato regionale che essenzialmente consiste:

- nelle tabelle relative alle operazioni infragruppo (costi/ricavi e debiti/crediti);
- prospetti di riclassificazione dello Stato patrimoniale e del Conto economico secondo gli schemi dell'allegato 11 al D.lgs. n. 118/2011.

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

Tale procedura prevede che le decisioni di spesa siano assistite, salvo rare eccezioni, da un decreto dell'Amministratore Unico o, nelle materie dove l'Amministrazione ha ritenuto di predisporre apposita delega, da un provvedimento dei singoli Dirigenti. Il decreto (o il provvedimento) deve dare evidenza del tipo di uscita di cui trattasi, vale a dire se la spesa si configura come un investimento o come un costo per l'azienda, e del budget da cui attinge: in questo modo, la Struttura Amministrazione e Gestione verifica la disponibilità del relativo budget e l'entità del residuo ancora utilizzabile.

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

3.2 Controllo di gestione

Nell'esercizio 2018 la Struttura Amministrazione e Gestione ha proseguito l'attività relativa al Controllo di gestione che, nell'accezione utilizzata in questa fase ancora sperimentale, consiste in due funzioni separate: il **Controllo commesse** ed il **Controllo sulle aree funzionali**.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

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



3.2.1 Controllo commesse

Come già riferito per gli scorsi esercizi, il Controllo commesse consiste, in estrema sintesi, nel confronto tra i costi imputabili al singolo cantiere ed i ricavi derivanti dalla contabilizzazione delle relative spese tecniche, con la conseguente individuazione di un margine positivo o negativo che può essere definito "risultato di commessa".

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

Messa a punto l'attività di codifica delle voci di uscita summenzionate, è attualmente allo studio il metodo di ripartizione di quei costi che, pur essendo in teoria "diretti", non sono immediatamente attribuibili ai singoli cantieri: si tratta, in particolare, sia dei costi del personale degli Uffici tecnici sia dei loro costi di funzionamento.

3.2.2 Controllo sulle aree funzionali

La seconda attività compresa nel Controllo di gestione, denominata Controllo sulle aree funzionali, consiste nella ripartizione dei costi e ricavi operativi tra le tre aree funzionali in cui può essere suddivisa l'azienda: "Area delle vendite", "Area dell'attività tecnica finalizzata alla costruzione/recupero di immobili da destinare alla locazione" e "Area gestionale". Anche in questa attività l'obiettivo è quello di individuare il margine positivo o negativo creato da ciascuna area che può essere definito "risultato di area".

In questo caso, si pone il problema della ripartizione dei costi indiretti che riguardano sia le Strutture di supporto (Struttura AA.GG., Uffici amministrativi e Area Legale e Professionale) sia voci di spesa particolari quali gli ammortamenti dei beni strumentali: l'obiettivo è quello di arrivare ad una ripartizione con criteri condivisi dai vari livelli di responsabilità in cui è articolata l'azienda.

È opportuno evidenziare che l'Area gestionale, in precedenza divisa esclusivamente nelle due sottoaree denominate "Gestione del patrimonio di ERP di proprietà" e "Gestione altro patrimonio", è stata ulteriormente ripartita individuando un'altra sottoarea (prima compresa nell'altro patrimonio) denominata "Gestione patrimonio comunale" che individua i margini di redditività dell'attività di gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia di Genova (Rapallo, Camogli, Genova, Cogoleto e Rossiglione).

3.3 Andamento dei canoni di locazione e della morosità

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

I ricavi per i canoni dei locali, pari a circa 2,052 milioni di euro, hanno registrato un aumento rispetto allo scorso esercizio di 241 mila euro circa (+ 11% circa).

I canoni della locazione permanente, pari a circa 1,042 milioni di euro, hanno registrato un decremento di circa 5 mila euro (- 0,49% circa).

Per quanto concerne i canoni degli alloggi realizzati in località S. Biagio con la L. 203/91, la competenza dell'esercizio ha registrato un decremento di 20 mila euro circa (- 7% circa), assestandosi sull'importo di circa 266 mila euro.

Gli affitti contabilizzati alla voce "Aree e precari" hanno registrato un incremento rispetto al 2017, con una variazione di circa 2 mila euro (+ 2% circa), assestandosi sull'importo di 104 mila euro circa.

Per quanto riguarda, invece, il patrimonio di libero mercato, la competenza registrata a consuntivo, pari a circa 201 mila euro, ha registrato invece un decremento rispetto al valore dello scorso esercizio (circa 16 mila euro pari ad una variazione dell'8% circa).

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

I canoni degli alloggi realizzati con il contributo dello Stato, pari a 7,378 milioni di euro circa, sono aumentati di circa 190 mila euro (+ 2% circa) rispetto allo scorso esercizio: tale incremento è da mettere essenzialmente in relazione con i conguagli dovuti al ricalcolo dei fitti di competenza di periodi precedenti.

I canoni degli alloggi di proprietà dell'Azienda realizzati senza contributo statale (il cosiddetto "patrimonio storico"), pari a circa 441 mila euro, hanno registrato un decremento di circa 23 mila euro (- 5% circa).

I canoni degli alloggi del Comune di Genova, pari a circa 4,501 milioni di euro, hanno registrato un incremento di 264 mila euro circa (+ 5% circa) rispetto al 2017.

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

Come di consueto, i dati analitici relativi alla contabilizzazione dei canoni di locazione ed i servizi a rimborso dell'esercizio 2017 sono riportati, rispettivamente, nella tabella A e nella tabella B (allegato n. 1 in calce alla presente relazione). È necessario segnalare che, come già avvenuto negli scorsi esercizi, le due tabelle differiscono parzialmente da quelle elaborate in regime di contabilità finanziaria: in particolare, dal momento che non è più possibile distinguere gli incassi su residuo da quelli in competenza, l'andamento della morosità (indice di morosità) è misurato dal rapporto tra l'incremento degli importi non incassati e l'ammontare degli stessi al 31/12 dell'anno precedente ⁽¹⁾.

Per quanto attiene all'andamento della morosità per canoni di locazione, va segnalato che gli importi registrati a fine esercizio, ammontanti complessivamente ad euro 14.572.281,38 (totale colonna 7, tabella A), vanno sostanzialmente ridimensionati dei "ritardati incassi" ⁽²⁾ elencati nella colonna 8: in questo modo è possibile

1. La contabilità finanziaria, infatti, evidenziava, oltre alla morosità complessiva, anche la "morosità di nuova formazione" (vale a dire gli importi non pagati relativi alle sole emissioni dell'anno) e, pertanto, costruendo l'indice di morosità come rapporto tra la morosità di nuova formazione e gli importi emessi nell'esercizio si rapportavano due entità correlate: attualmente, non disponendo più del dato sulla morosità formatasi nell'esercizio, tale misurazione non può che rapportare alla competenza dell'anno il dato sull'incremento della morosità complessiva, mettendo in relazione due entità che non sono correlate in quanto la morosità complessiva è influenzata, non solo dall'incasso di importi emessi nell'anno (incassi su competenza), ma anche dall'incasso di importi emessi in anni precedenti (incassi su residuo), che costituiscono una variabile del tutto indipendente rispetto alla competenza dell'anno.

2. Per ritardati incassi si intendono quelle somme che, essendo pervenute dopo la chiusura dell'esercizio per motivi di ordine tecnico non ascrivibili agli assegnatari, sono sostanzialmente assimilabili agli incassi registrati durante l'anno: per il 2017 sono stati considerati come ritardati incassi quelli pervenuti entro il 15 gennaio 2019 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).

ottenere gli indici di morosità riportati analiticamente nella colonna 10, che possono essere sintetizzati in un valore medio dell'11,65%, contro il 9,84% registrato nel 2017.

Dalla lettura della tabella B è possibile desumere l'andamento della morosità dei servizi a rimborso che, tenendo conto anche in questo caso dei "ritardati incassi", ha registrato per tutte le gestioni in esame un valore medio del 12,66%, contro il 10,85% registrato lo scorso esercizio.

Il valore medio complessivo, calcolato su canoni e servizi insieme, si attesta invece sul 12,08% contro il 10,27% del 2017.

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

L'azienda, a fine 2011, in applicazione della L.R. n. 22/10, ha acquisito da Regione Liguria e dagli Enti Sanitari Liguri un patrimonio immobiliare composto da n. 33 fabbricati e n. 6 terreni siti in diverse zone del territorio ligure, corrispondendo all'Amministrazione Regionale, prima il valore iniziale di circa 76 milioni di euro e, successivamente, a seguito della procedura di valorizzazione ex art. 13 L.R. n. 29/12, il maggior valore di circa 27 milioni di euro, per un costo complessivo di circa 103 milioni di euro.

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

3.4.1 Procedure di vendita.

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

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

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

Prendendo le mosse dalla revisione dei prezzi di vendita conseguente all'acquisizione di una nuova perizia elaborata dalla Giacomazzi & Partners s.p.a., nel mese di febbraio 2017 l'azienda ha provveduto ad aggiornare il Piano industriale che aveva redatto all'inizio del 2016 allo scopo di ottenere la ristrutturazione del

debito contratto con Banca Carige spa: in tale documento l'azienda ha ipotizzato di vendere l'intero compendio, con l'esclusione della Villa Zanelli a Savona e della stazione di servizio di Via Pegli 54r a Genova, nell'arco temporale che va dall'esercizio 2016 all'esercizio 2020, prevedendo di introitare l'importo di circa 66,8 milioni di euro interamente destinati alla riduzione del finanziamento a supporto dell'operazione. A seguito dell'acquisizione delle perizie definitive, redatte su modello "ABI compliance", tale valore è salito oltre la soglia dei 68,9 milioni di euro.

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

Sul fronte delle vendite, con decreto AU n. 30793 del 28 settembre 2017 l'azienda ha approvato una nuova procedura aperta e competitiva per l'alienazione di una parte del portafoglio immobiliare in questione comprendente, per lo più, i cespiti di maggior valore, con l'intendimento di destinare la parte rimanente del patrimonio alla trattativa diretta. Tale procedura, successivamente rettificata per stralciare dall'elenco dei beni in vendita alcuni cespiti (decreto AU n. 30846 del 6/11/2017), aveva come termine per la presentazione delle offerte il giorno 9/02/2018, prorogato al giorno 20/04/2018 con il decreto n. 30964 del 5/02/2018: allo stato degli atti, trascorso tale termine, è possibile affermare che, purtroppo, nessuna offerta valida è giunta all'azienda.

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

3.4.2 Aspetti economici dell'operazione.

I costi sostenuti dall'azienda nel periodo compreso tra il mese di gennaio 2012 ed il 31 dicembre 2018 sono quelli riportati nella seguente tabella:

VOCI DI COSTO	Anno 2012	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2017 (1)	Anno 2018	COMPLESSIVO
Consulenze e spese legali	€ 68.550,22	€ 38.561,38	€ 83.493,11	€ 92.386,56	€ 148.627,75	€ 215.987,78	€ 32.647,37	€ 680.254,17
Costi di gestione, di amministrazione e di manutenzione (2)	€ 12.828,78	€ 192.663,78	€ 104.495,97	€ 218.654,43	€ 234.323,51	€ 80.335,72	€ 54.129,00	€ 897.431,19
IMU	€ 61.366,19	€ 64.735,55	€ 64.937,64	€ 61.584,47	€ 63.684,76	€ 64.748,13	€ 62.533,66	€ 443.590,40
Commissioni e spese bancarie sulle ap.c. ipotecarie (3) (4)	€ 531.629,35	€ 2.409,18	€ 779.405,55	€ 308.794,86	€ 176.391,80	€ 269.304,08	€ 25.149,80	€ 2.093.084,82
Interessi sulle ap.c. ipotecarie (3) (4)	€ 853.895,66	€ 3.455.354,46	€ 2.508.841,37	€ 2.147.117,07	€ 4.184.825,47	€ 3.826.438,23	€ 0,00	€ 18.976.472,28
Commissioni di incasso rate mutui ipotecari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 36,00	€ 0,00	€ 36,00
Interessi sui mutui ipotecari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 207.870,54	€ 3.599.217,30	€ 3.807.087,84
TOTALE	€ 1.528.270,20	€ 3.753.724,35	€ 3.541.173,84	€ 2.828.537,39	€ 4.807.853,29	€ 4.864.720,48	€ 3.773.677,13	€ 24.897.956,48

Note

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

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

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

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

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

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



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

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

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

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

A partire dall'esercizio 2015, considerando l'andamento non positivo registrato dal mercato immobiliare e sulla base delle nuove perizie elaborate sempre dalla Giacomazzi spa, l'azienda ha ritenuto di dover aggiornare il valore di iscrizione a bilancio dell'intero compendio immobiliare; pertanto, considerando anche le vendite effettuate e lo spostamento dei cespiti non più destinati alla vendita (Villa Zanelli a Savona e la stazione di servizio a Genova Pegli) dalle rimanenze alle immobilizzazioni, il valore di iscrizione a bilancio risulta così variato:

	Valore al 31/12/2014	Variazione per svalutazione	Valore al 31/12/2015	Variazione per svalutazione	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2016	Variazione per vendite	Spostamento da rimanenze ad immobilizzazi oni	Valore al 31/12/2017	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2018
Rimanenze	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	-3.672.620,28	67.616.214,89	-1.293.319,59	66.322.895,21
Immobilizza zioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.672.620,28	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28
Totale a bilancio	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	0,00	71.288.835,08	-1.293.319,59	69.995.515,49

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

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

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

- euro 116 mila circa di canoni ordinari dei cespiti locati;
- euro 1 milione corrisposto dalla ASL 3 per l'occupazione degli edifici dell'ex Ospedale di Quarto;
- euro 217 mila circa corrisposti, sempre dalla ASL 3, per l'occupazione dell'ex Ospedale Martinez di Pegli (a fronte del pagamento di complessivi 250 mila euro per il periodo 2013-2017 avvenuto nell'anno in esame, euro 32 mila circa erano stati inseriti nella competenza 2016, come sopra riportato);
- euro 20 mila a titolo di rivalutazione dell'indennità sopra menzionata, secondo la quantificazione della DGR n. 162/18;
- euro 132 mila circa per l'occupazione dell'immobile di Via Fiume ad Imperia dovuti dalla ASL 1, secondo la quantificazione della DGR n. 162/18 (a fronte di una quantificazione di complessivi euro 216 mila per il periodo 2013 – 2018, euro 47 mila circa erano stati inseriti nella competenza 2016, come sopra riportato, ed euro 36 mila saranno iscritti in competenza 2018);
- euro 10 mila circa a titolo di rivalutazione dell'indennità sopra menzionata, secondo la quantificazione della DGR n. 162/18;
- euro 3 milioni derivanti dalla mancata valorizzazione del compendio dell'ex Ospedale di Quarto, dovuti dalla ASL 3 ai sensi del comma v dell'art. 10 dell'Accordo di Programma 2013.

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

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

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

A fine 2017 l'azienda, in esito ad una attività lunga e assai impegnativa, è riuscita a sottoscrivere con Banca Carige un nuovo finanziamento a condizioni migliorative rispetto a quelle precedenti.

A dicembre 2017 le tre aperture di credito ipotecarie ammontavano a complessivi 109,646 milioni di euro ed erano così dettagliabili:

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

Il finanziamento scontava le seguenti principali condizioni economiche contrattuali:

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

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

La scelta di uno strumento finanziario a medio-breve termine era stata fatta essenzialmente sulla base del presupposto di realizzare la vendita del patrimonio immobiliare in tempi relativamente brevi, possibilmente mediante l'alienazione "in blocco" di tutto il compendio; avendo constatato, invece, che l'alienazione stava avvenendo in maniera graduale, è stato ritenuto necessario procedere alla "ristrutturazione" dell'esposizione debitoria attraverso la sostituzione delle tre aperture di credito con un nuovo prestito a medio-lungo termine.

In data 11 luglio 2017 il C.d.A. di Banca Carige aveva deliberato la conversione delle tre aperture di credito in tre mutui ipotecari della durata di anni 15, con la possibilità di usufruire di un periodo di preammortamento fino al 31/12/2020; le condizioni economiche comprendevano uno spread iniziale del 4% con riduzione al 3,50% al verificarsi della riduzione dell'esposizione complessiva ad euro 80 milioni ed al 3% al verificarsi della riduzione dell'esposizione ad euro 50 milioni.

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

Pertanto, con decreto AU n. 30899 dell'11 dicembre 2017, è stato deciso di procedere alla sottoscrizione con CA.RI.GE. S.p.A di tre atti di scadenzamento del debito (avvenuta lo stesso giorno) alle seguenti principali condizioni economiche che, su richiesta di ARTE, hanno migliorato quelle deliberate nel mese di luglio 2017 dalla medesima Banca:

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

Nell'esercizio 2017 sulle tre aperture di credito in essere fino al 10/12/2017 sono maturati oneri finanziari per complessivi 4,095 milioni di euro circa tra interessi e commissioni bancarie mentre nel periodo successivo (11/12/2017 - 31/12/2017) sui tre mutui di conversione sono maturati interessi di preammortamento per 207 mila euro circa.

Nell'esercizio 2018 sui tre mutui ipotecari sono maturati interessi per 3,599 milioni di euro circa e sono state corrisposte spese bancarie per circa 25 mila euro.

ATTIVITA' GESTIONALE

UFFICIO EDILIZIA PUBBLICA

3.5 Assegnazioni, contratti, volture, ampliamenti

Nel corso dell'anno 2018 l'Ufficio ha proseguito l'attività di registrazione, nel programma informatico aziendale, dei dati relativi ai nuclei familiari assegnatari titolari di nuovo atto convenzionale di locazione stipulato dai Comuni e l'archiviazione dei contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Sono state svolte n. 179 pratiche inerenti la gestione del rapporto contrattuale finalizzato alla voltura degli atti convenzionali di locazione e n. 28 pratiche di concessione dell'ospitalità temporanea come previsto dalla normativa regionale vigente.

Inoltre si è provveduto a:

- stipulare n. 13 "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;
- stipulare n. 334 atti convenzionali di locazione come di seguito riportato:
 - per nuove assegnazioni = n. 145
 - per volture = n. 84
 - per rinnovi (durata 8 anni) = n. 53
 - per cambio alloggio = n. 46
 - per auto-recupero = n. 5
 - per coabitazione = n. 1;
 -

ricevere n. 256 disdette di contratti di locazione e si è provveduto a tutti gli atti conseguenti tra i quali anche la restituzione dei depositi cauzionali comprensivi degli interessi

3.6 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia

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

Per le n. 33 Convenzioni per l'affidamento dell'attività di formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi E.R.P. si è provveduto ad assisterli nella fase di assegnazione degli alloggi E.R.P. disponibili.

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

L'Ufficio nel corso del 2018 ha svolto i compiti di rappresentanza dell'Azienda all'interno della Commissione stessa ed ha provveduto a tutte le incombenze di segreteria (convocazioni, verbali, esame preventivo delle istanze presentate da parte dei Comuni, estratti e corrispondenza con le stesse civiche amministrazioni).

3.8 Morosità E.R.P.

Nel corso del 2018 l'azione di perseguimento della morosità, con particolare riferimento a quella relativa ai crediti vantati nei confronti dei soggetti che rivestono la qualifica di assegnatari, si è caratterizzata per un costante controllo delle posizioni anomale, che si è concretizzato nella costituzione in mora e nella proposta di decadenza.

Nel corso del 2018 sono stati predisposti trimestralmente i solleciti di pagamento agli assegnatari "attuali" in ritardo nei pagamenti di una o due fatture riferite ad anni precedenti.

E' stata effettuata l'attività propedeutica (verifiche anagrafiche e patrimoniali) alla predisposizione dei decreti ingiuntivi a carico degli assegnatari di ERP morosi per n. di 1.965 posizioni di cui 450 trasmesse all'Area Professionale Legale per l'emissione di eventuali decreti ingiuntivi.

Risulta, quindi, completo il quadro di un'attività quantitativamente rilevante ed estremamente complessa nei confronti dell'utenza.

3.9 Canoni e rilevazione redditi

Nel corso del 2018 è stato consolidato il monitoraggio ed il controllo dell'utenza che ha consentito di perseguire le anomalie riscontrate nei confronti dell'utenza e di attivare gli adempimenti previsti dalla normativa vigente. In particolare, il mantenimento in essere delle convenzioni on-line per la consultazione degli archivi dell'Agenzia delle Entrate, dell'INPS e dell'Agenzia del Territorio, ha consentito al personale addetto di dare sistematicità alle verifiche connesse al rispetto dei requisiti per la permanenza in qualità di assegnatario nell'alloggio di e.r.p., tra i quali si segnala il controllo dei dati contenuti nelle dichiarazioni ISEE.

Tali verifiche hanno consentito di effettuare nel mese di agosto una preventiva contabilizzazione in bolletta dei canoni con l'applicazione dei redditi 2016 senza l'applicazione degli assegnatari appartenenti alla "fascia C".

A ottobre c.a. sono stati contabilizzati definitivamente in bolletta i canoni di locazione a tutti gli assegnatari erp (compresi coloro che sono risultati nella predetta fascia C). Dal mese di novembre c.a. a tutti coloro che non hanno sottoscritto la dichiarazione ISEE anno 2018 (redditi 2016) è stato attribuito il relativo conguaglio (periodo: da gennaio a ottobre 2018).

Inoltre, dall'Ufficio sono state istruite e completate n. 214 pratiche di autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare.

3.10 Cambi alloggio

Stante la competenza esclusiva di ARTE in materia di mobilità dell'utenza, l'Ufficio ha provveduto per il 2018 ad emanare n. 4 avvisi a manifestare interesse per cambi singoli per una assegnazione totale di 18 alloggi e sono stati effettuati 4 cambi consensuali e n. 26 cambi in deroga. Nel corso dell'anno a seguito del crollo del

"Ponte Morandi" si è provveduto ad assegnare agli sfollati della zona rossa n. 9 alloggi di ERP. risultano n. 8 per quanto riguarda i cambi singoli e n. 10 cambi consensuali e n.13 cambi in deroga.

3.11 Sfittanze alloggi

L'Ufficio Edilizia Pubblica per la gestione degli alloggi che si rendono disponibili a seguito di sfittanza con l'incarico di visionare tutti gli alloggi rilasciati dall'utenza ha svolto nel corso del 2018, in particolare, le seguenti attività:

- In riferimento alle valutazioni delle condizioni dell'alloggio effettuate dagli Uffici decentrati trasmissione di n. 165 schede all'Ufficio Global Service e di n. 119 all'Ufficio Manutenzione Straordinaria;
- Trasmissione di n. 39 disponibilità alloggi al Comune di Genova e n. 13 alloggi ai Comuni della Provincia per un totale di 52 unità abitative;
- consegna delle chiavi a seguito della firma del contratto.

UFFICIO LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI

3.12 Alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente

Durante il 2018 si è provveduto all'assegnazione di n. 31 alloggi resisi disponibili ed al rinnovo di n. 16 assegnazioni già in essere.

3.13 Gestione immobili di altra tipologia patrimoniale

Nel corso dell'anno 2018 la Prefettura ha disposto l'assegnazione di n. 4 alloggi (n. 1 nuova assegnazione e n. 3 trasferimenti da 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".

Sono stati effettuati n. 5 rinnovi contratti ex L. 431/98 per alloggi di libero mercato, n. 1 convenzione transitoria per particolari situazioni di emergenza abitativa e n. 2 contratti per nuove assegnazioni di alloggi di ERS a canone moderato.

Inoltre, sono stati assegnati n. 43 immobili ad uso diverso dall'abitativo (n. 41 in locazione e n. 2 in comodato d'uso).

Infine, a seguito del crollo del viadotto Morandi, sono stati forniti in disponibilità ed assegnati dal Comune di Genova n. 75 alloggi per l'emergenza abitativa dei nuclei familiari sfollati.

3.14 Morosità

Nel corso del 2018 l'azione di perseguimento della morosità, con particolare riferimento a quella relativa ai crediti vantati nei confronti dei soggetti che rivestono la qualifica di assegnatari, si è caratterizzata per un costante controllo delle posizioni anomale, che si è concretizzato nella costituzione in mora con contestuale comunicazione all'Area Professionale Legale per l'avvio dell'azione legale; risulta, quindi, un'attività quantitativamente rilevante con un totale di n. 417 messe in mora, di cui definite entro il 31/12/2018 n. 381 (saldate n. 351 e rateizzate n. 30) pari al 91%.

UFFICIO RENDICONTAZIONE CONDOMINI E AUTOGESTIONI

3.15 Condomini ed Autogestioni e gestione servizi a rimborso

La stretta collaborazione che si è andata consolidando con gli Amministratori e con le Associazioni degli stessi, ha consentito ad ARTE di intensificare la verifica circa la qualità del servizio prestato e di intervenire là dove questo servizio si è rivelato carente, svolgendo in tal modo, un'efficace azione di tutela sia nei confronti dell'utenza che della proprietà. Inoltre, con decreto n. 31092 del 7 maggio 2018, anche a seguito degli incontri con le associazioni degli Amministratori Condominiali, si sono approvati i criteri per l'istituzione di un sistema di accreditamento per l'assunzione incarichi di amministratori di condominio di proprietà o in gestione A.R.T.E. al fine di poter ottenere un miglior servizio nei confronti dell'utenza. Si evidenzia che, come già nel corso del 2017, sono proseguiti anche nell'esercizio 2018, i controlli a campione negli studi degli amministratori per verifiche contabili, attraverso criteri concordati con il Dirigente della Struttura.

Con riferimento alla manutenzione straordinaria da realizzare nel patrimonio di civica proprietà in condominio, nel corso del 2018 è stato possibile intervenire sulla stessa mediante l'utilizzo del budget autorizzato con Determina Dirigenziale n. 2015-179.0.0.-260 resa esecutiva dal Comune di Genova in data 15/12/2015, con Determina Dirigenziale n. 2016-179.0.0.-223 resa esecutiva dal Comune di Genova in data 07/12/2016 e con Determina Dirigenziale n. 2017-179.0.0.-295 resa esecutiva dal Comune di Genova in data 24/11/2017.

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

Per quel che riguarda gli assegnatari di alloggi in condominio, laddove di fatto non sussiste alcuna normativa circa il recupero delle quote servizi insolute, si prevede l'addebito all'assegnatario dell'importo non pagato, in

unica soluzione, contestualmente al ricevimento della nota dell'Amministratore, il quale a sua volta verrà pagato per la morosità in questione

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

Per tali fabbricati l'Ufficio Rendicontazione Condomini e Autogestioni ha provveduto nell'esercizio 2018 all'elaborazione ed all'invio dei consuntivi 2016/2017 – 2017, nonché dei preventivi 2017/2018 – 2018, rendicontando per ogni singolo esercizio le spese a rimborso di competenza dell'utenza. Così come previsto dalle direttive regionali, il compenso A.R.T.E. addebitato agli utenti per tali 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.

4. STRUTTURA TECNICA

La relazione descrive l'andamento degli interventi seguiti dalla Struttura Tecnica nell'esercizio 2018, avendo a riferimento l'avanzamento delle singole commesse dal punto di vista economico-contabile, come risulta rendicontato, in dettaglio, negli appositi prospetti allegati 4a, 4b e 4c alla Nota Integrativa, ai quali la presente relazione fa ogni e più ampio riferimento.

Le commesse sono inserite nei prospetti, appositamente predisposti ed adottati a partire dall'esercizio 2010, per monitorare l'andamento degli interventi a seguito del passaggio al regime di contabilità economico-patrimoniale.

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

Il "codice commessa" è attribuito in maniera univoca a ciascun intervento dall' "Ufficio Programmazione Economico-Finanziaria, Gestione Contabile del Patrimonio e degli Interventi Tecnici" presso la Struttura Amministrazione e Gestione (ex Struttura Amministrativa), già dalle prime attività che ne delineano l'avvio e risulta pertanto identificativo della stessa. Esso viene successivamente associato ad ogni atto e movimento contabile (costi e ricavi) che lo riguarda.

I prospetti di seguito elencati riportano sia la rilevazione dei costi sostenuti, per ciascun esercizio, sia la contabilizzazione dei ricavi maturati per compensi; i ricavi per compensi tecnici sono registrati in base all'andamento "contabile" delle commesse, vale a dire in funzione dei costi registrati e tenendo conto degli incarichi professionali esterni conferiti dall'azienda che gravano su tali spese tecniche.

Per quanto riguarda i lavori realizzati su proprietà di terzi, la Struttura Amministrazione e Gestione, a partire dagli interventi iniziati a fine 2012, ha richiesto ai fornitori la fatturazione "diretta" al soggetto proprietario, al fine di non caricare sulla commessa il costo rappresentato dal prorata IVA che, altrimenti, andrebbe a ridurre le spese tecniche di spettanza dell'azienda.

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

A partire dal Preventivo 2019 e, conseguentemente, anche nel presente Bilancio consuntivo 2018 gli interventi in conto terzi i cui costi sono fatturati ad ARTE e che, fino ad oggi, venivano rappresentati sulla tabella 2A, vengono ora splittati, a loro volta, in due diverse tabelle rispettivamente riguardanti:

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

Inoltre, a partire dall'esercizio 2017, è prevista la tabella "2c" del Conto economico afferente i "Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi in condomini con amministratore (di competenza dell'Ufficio Rendicontazioni condomini e autogestioni)".

I prospetti inerenti l'attività tecnica sono i seguenti (allegati n. 4a, 4b e 4c alla Nota integrativa):

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

- Interventi destinati alla locazione permanente;
- Interventi destinati alla locazione in regime di E.R.P.;
Nell'ambito di tale tipologia di interventi é stata introdotta, nel corso dell'esercizio 2015, una nuova rappresentazione consistente nel riportare, in due distinti prospetti, gli interventi propriamente attinenti agli investimenti sul patrimonio erp (costi patrimonializzati) e gli interventi di manutenzione sul patrimonio erp finanziati con proventi di vendita (costi non patrimonializzati);
- Interventi diversi;
- Interventi destinati alla locazione a termine;
- Interventi su immobili istituzionali.

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

Piano Investimenti:

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

Conto economico:

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

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

- Interventi edilizi destinati alla vendita (tabella a zero nel 2018);
- Lavori in conto terzi (fatturazione costi intestata direttamente ad ARTE su proprietà di soggetti pubblici e/o diversi);
- Lavori in conto terzi (fatturazione costi intestata direttamente ad ARTE su proprietà di privati);
- Lavori in conto terzi (fatturazione costi intestata direttamente al soggetto proprietario);

- Lavori in conto terzi (lavori condominiali in condomini con amministratore esterno) di competenza dell'ufficio condomini ed autogestioni;
- Manutenzione patrimonio di terzi;
- Manutenzione servizi non residenziali;
- Messa in sicurezza stabili di ERP;
- Messa in sicurezza stabili non di ERP (tabella a zero nel 2018);
- Manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c".
- Manutenzione ordinaria alloggi locazione permanente "extra quota c"
- Manutenzione ordinaria alloggi libero mercato "extra quota c"
- Manutenzione alloggi e locali di erp extra Global Service (tabella a zero nel 2018);

Di seguito sono descritte le principali commesse che hanno avuto movimenti contabili nel 2018.

4.1 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL PIANO INVESTIMENTI

4.1.1 Interventi di locazione permanente (tabella 1)

Per quanto riguarda la tipologia di intervento destinata alla locazione permanente nel 2018 sono stati registrati solamente costi residuali di urbanizzazione relativi all'intervento a Sestri Levante, in località Ramaia, appaltato nel 2013.

4.1.2 Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (tabella 2)

Per quanto riguarda la tipologia di intervento destinata all'e.r.p nel 2018 sono stati registrati costi, talvolta residuali, relativi a molti interventi dei quali, in sintesi, si citano esclusivamente quelli più rilevanti dal punto di vista degli importi movimentati:

- via Mogadiscio civv. 29-29A-29B-35 / Via Giacalone civv. 5-19-21-23-37-53;
- via Ravel civ. 48;
- lotti 1b-2b-3b-4b-5b del programma regionale denominato "GESEP" di cui alla DGR 1507/12 e "GESEP2" di cui alla DGR 1422/13;
- asfaltatura degli spazi pertinenziali adiacenti all'edificio di Via Aurelia civ. 147 nell'ambito del Programma "Vivibilità e sicurezza" di cui alle DGR 826/2018 e 202/2019.

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

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

4.1.4 Interventi diversi (tabella 4)

Per quanto riguarda gli interventi rientranti nella categoria denominata "interventi diversi", si è proceduto ad appaltare i lavori di manutenzione straordinaria ad alloggi da destinare agli "sfollati" a seguito del crollo del

tratto autostradale di Ponte Morandi avvenuto in data 14/8/2018. La commessa è finanziata nell'ambito dell'Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 539 del 20 agosto 2018 avente ad oggetto: "Primi interventi urgenti di protezione civile in conseguenza all'emergenza determinatasi a seguito del crollo di un tratto del viadotto Polcevera dell'Autostrada A10 (Ponte Morandi), nel Comune di Genova, avvenuto nella mattinata del 14 Agosto 2018".

Tra gli "interventi diversi" sono inoltre contemplati gli oneri comunali e le spese di progettazione "ante appalto" per il recupero di Villa Zanelli in Via Nizza civ. 33 a Savona, da destinare a struttura con finalità ricettive ed i lavori di recupero di n. 3 alloggi in Via Ravecca civ. 6 lotto 1.

4.1.5 Interventi in locazione a termine (tabella 5)

Per quanto riguarda gli interventi rientranti nella categoria denominata "locazione a termine", nel 2018 l'unico intervento – tuttora in corso - è quello di nuova costruzione in Vico Dragone civ. 6 nel centro storico di Genova.

4.1.6 Interventi su immobili istituzionali (tabella 6)

I lavori di ristrutturazione della parte di immobile sito in Genova, Piazza Raggi civv. 2-4-6, acquistata nel 2009 con destinazione a nuova sede, non sono stati avviati né lo saranno in futuro in quanto l'edificio è stato venduto nel corso del 2019.

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

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

I principali interventi che hanno movimentato dei costi nel 2018 sono i seguenti:

- rifacimento di tratto fognario a Sestri Levante, in Via Aurelia civ. 143 e 143A/B/C/F/G/H;
- budget stanziato per il Global service, destinato al recupero alloggi ed alla sostituzione di calderine (appalto Gestione Integrata srl fino a luglio 2018);
- messa a norma ed adeguamento antincendio Scuola materna Montale – Asilo Eolo in Via Fea;
- accordo quadro triennale (2017-2019) per interventi urgenti e non programmabili di messa a norma e prevenzione incendi degli edifici e delle autorimesse di proprietà ARTE;
- eliminazione di infiltrazioni di acqua meteorica dal prospetto est dell'edificio di proprietà ARTE compresi i ripristini interni all'alloggio in Via Linneo civ. 163 in corrispondenza dell'alloggio int. 21;
- indagini geognostiche e geofisiche e specifiche prospezioni ai fini della ricostruzione della situazione stratigrafica e geotecnica del sottosuolo nei pressi degli edifici siti in Via 2 Dicembre Civv. 1-3-5-7;
- lavori di eliminazione delle infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura dell'edificio e tinteggiatura di tutti i locali di proprietà ARTE adibiti a Caserma dei carabinieri, in Via Arata 12 nel Comune di Cicagna;

- recupero di alloggio sfitto di proprietà ARTE ubicato nel Comune di Mele, in Via delle Vigne 10 int. 6, ex art. 6 LR 39/2007 (recupero sostitutivo per soggetto residente in uno degli immobili interferenti la realizzazione della Gronda di Ponente ai sensi della L.R. 39/2007 PRIS GRONDA). Nel corso del 2019 il finanziamento provvisorio a carico dei proventi da vendite ARTE è divenuto a carico di fondi ASPI spa (società autostrade), soggetto attuatore dell'infrastruttura.

4.2 COMPENSI DEGLI INTERVENTI TECNICI

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

4.3 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL CONTO ECONOMICO

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

Nell'esercizio 2018 non sono stati realizzati interventi rientranti in tale categoria.

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

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

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

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

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

Con il presente consuntivo 2018 tali commesse sono a loro volta splitate tra quelle realizzate su proprietà di soggetti pubblici/diversi (ad esempio Comune di Genova, Comuni della Provincia) rendicontate su tabella 2A) e quelle realizzate su proprietà privata rendicontate su tab.2 Bis.

Nel 2018 sono stati registrati i costi riferiti principalmente alle seguenti commesse:

- lavori realizzati su immobili di proprietà del Comune di Genova, di Cogoleto e di Rapallo, fatturati ad ARTE:
 1. polo anziani di Salita Mermi civv.1-2;
 2. interventi programmati in utilizzo dei fondi della L. 560/93 di titolarità del Comune di Genova (lavori impiantistici, sostituzione portoni, sgomberi e chiusure, recupero alloggi sfitti);
 3. sostituzione delle caldaie non funzionanti negli alloggi di proprietà del Comune di Genova ed in gestione ad ARTE per la stagione 2016-2017;

4. manutenzione straordinaria in alloggio di proprietà del Comune di Cogoleto, sito in Cogoleto, Via Isorella 1/5;
 5. sostituzione caldaia in alloggio di proprietà del Comune di Rapallo, sito in Rapallo, Via Betti 211/28;
 6. sostituzione caldaia in alloggio di proprietà del Comune di Rapallo, sito in Rapallo, Via Balze 1B/3;
- lavori realizzati su immobili di proprietà A.R.T.E., in cui sono presenti alcuni privati proprietari, per la quota di spettanza dei privati:
 1. progettazione esecutiva, fornitura e messa in opera di scale metalliche di collegamento tra le coperture dei civici 46, 48 e 10 di Via Ravel in Genova, (proprietà ARTE e n. 1 privato in Via Ravel civ. 10), a seguito notifica di verbali di prescrizione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova;
 - lavori realizzati su immobili di proprietà del Comune di Genova in cui sono presenti alcuni privati proprietari, per la quota di spettanza dei privati:
 1. adempimenti relativi al D.lgs n.102/14 consistenti nell'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore negli edifici in condominio siti in Via Calamandrei (Centrale termica Via Pastore 156), Via Calamandrei (Centrale termica Via Pastore 28), Via Tonale 25, Via Linneo 184 (Comune/privati);
 2. lavori urgenti di riqualificazione di n. 8 impianti ascensori di proprietà Comune di Genova e privati: lavori relativi agli impianti di Via Negrotto Cambiaso 121 impianto 2 (presenti 5 privati) e di Via Linneo 184 impianto 2 (presenti 10 privati);
 3. manutenzione straordinaria di n. 2 impianti ascensori comunali in Via Pastore 74 (n. 4 privati) e in Via Pastore 128 (n. 1 privato).

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

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

Nel prospetto "2b" sono riportati sia i costi corrispondenti ai mandati di pagamento emessi da A.R.T.E. nel corso del 2018 sia, in taluni casi, gli importi di appositi movimenti di "prima nota" registrati per allineare le uscite alle somme fatturate dalle imprese, ma non ancora pagate, che l'azienda ha già addebitato al soggetto proprietario.

Gli interventi principali movimentati nell'esercizio 2018 su proprietà del Comune di Genova sono quelli di seguito riassunti:

- sostituzione caldaie in alloggi (R.C. appalto del 2013);
- completamento del recupero, sistemazioni esterne, lavori integrativi alle sistemazioni esterne e restauro portale di accesso alla villa del "Polo Anziani" sito in Salita Mermi civv. 1-2;
- lavori di manutenzione straordinaria a coperture, poggiori e facciate di Via dei Platani civv. 20-20A comprendente il noleggio dei ponteggi e dell'impianto antintrusione;
- lavori di manutenzione straordinaria degli edifici in Via Cechov civ. 1 (copertura), Via Cechov 8-10-12-14 (corpi scala), Via Vittorini civv. 17÷27 e Via Pavese civv. 14÷24 (prospetti), Via Novella civv. 73÷

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

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



95 dispari (passaggio pedonale), Via Novella civv. 24-26-28 (cappotto di facciata), Via Brocchi civ. 60 (coperture e serramenti vano scale), Salita del Prione civv. 22-24-26 (copertura), Via Cechov 8-10 (camminamenti esterni)

- recupero alloggi sfitti del programma ministeriale di cui alla L. 80/14 (c/d Piano Casa Renzi);
 - sostituzione persiane e finestre (1^a lotto, e 2^a lotto del centro storico);
 - sostituzione e/o riparazione serramenti esterni;
 - adempimenti relativi al D.lgs n. 102/14 consistenti nell'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore negli edifici in condominio siti in Via Calamandrei (Centrale termica Via Pastore 156), Via Calamandrei (Centrale termica Via Pastore 28), Via Tonale 25, Via Linneo 184 (quota comunale);
 - Via Maritano civv. 80-90-92-95: 1^a e 2^a lotto di lavori di manutenzione straordinaria relativa alla sostituzione di tratti di tubazione sottotraccia ostruiti;
 - manutenzione straordinaria di n. 7 impianti ascensori e del magazzino per l'asse inclinato di Via Novella;
 - messa a norma edifici di erp sotto il profilo della normativa antincendio: incarico di progettazione del lotto 2 e del lotto 3b:
1. Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di impermeabilizzazione coperture, balconi, terrazzi, risanamento dei prospetti Zona Centro Ponente;
 2. Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di recupero alloggi sfitti in edifici in condominio di proprietà del Comune di Genova in gestione ARTE – Primo Stralcio;
 3. manutenzione straordinaria di n. 2 impianti ascensori comunali in Via Pastore civ. 74 e in Via Pastore civ. 128 (quota comunale).

1.

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

Rientrano in tale tipologia i lavori in conto terzi (lavori condominiali in condomini con amministratore esterno) di competenza dell'ufficio condomini ed autogestioni: nel 2018 sono state pagate alcune rate relative a lavori condominiali di Via Lucarno 45-47-49-51, Via Lucarno civv. 85-87-98, Via Montanella civv. 46-84.

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

Nel 2018 è stato sostenuto il costo relativo a lavori urgenti di messa in sicurezza di alcuni soffitti, oggetto di distacchi di intonaco, in tre alloggi (interni 1, 2 e 5) di Via Aurelia civ. 200a, di proprietà del Comune di Camogli ed in gestione ad ARTE (ex Albergo Italia adibito a residenza per anziani).

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

L'attività del 2018, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato:

- I lavori urgenti di messa in sicurezza del soffitto di una camera della dependance di Villa Gruber in Salita S. Maria della Sanità 45 (immobile adibito a Caserma dei Carabinieri) di proprietà ARTE;
- i lavori di modifica all'unità esterna di condizionamento posta al 1° piano ammezzato 1 di Palazzo

- Grillo, in Piazza delle Vigne nel centro storico di Genova, adibito ad attività turistico-ricettive, di proprietà ARTE, a seguito di segnalazioni di rumorosità alla Polizia Municipale;
- ulteriori opere inerenti l'abbattimento del fattore acustico a Palazzo Grillo;
 - i lavori di spazzolatura e tinteggiatura di ringhiere e inferriate dell'immobile di proprietà ARTE adibito a Caserma dei carabinieri, in Via Arata 12 nel Comune di Cicagna;
 - i lavori di ristrutturazione degli uffici della sede aziendale di Via Bernardo Castello;
 - i lavori di messa in sicurezza della rampa di accesso al civ. 29 di Via Mogadiscio.

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

L'attività del 2018, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato:

- la progettazione esecutiva, fornitura e messa in opera di scale metalliche di collegamento tra le coperture dei civici 46, 48 e 10 di Via Ravel in Genova, (proprietà ARTE e n. 1 privato in Via Ravel civ. 10), a seguito notifica di verbali di prescrizione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova;
- l'Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di messa in sicurezza tramite la riqualificazione di impianti elettrici, idraulico-sanitari e di riscaldamento, finalizzati sia all'adeguamento normativo che alla sicurezza complessiva degli impianti e dei dispositivi antincendio, ubicati in edifici di proprietà ARTE;
- lavori impiantistici all'autorimessa di Via Ravel 44 a seguito di verbale di prescrizione dei VVF Prot. 18974 del 10/8/2017 e rimozione mezzi al fine di poter presentare SCIA al Comando Provinciale dei VVF;
- realizzazione di un controsoffitto REI 120 nell'asilo PETER PAN in Via Sertoli civ. 7;
- lavori di sistemazione dei quadri elettrici degli edifici di Via Ravel civv. 10 – 14 – 46 – 48 e Via Linneo civ. 163.

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

Il conto è stato istituito nel corso dell'esercizio 2011 al fine di raccogliere gli interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., non rientranti nell'appalto di concessione della manutenzione ordinaria e pronto intervento.

E' stato movimentato da lavori di smaltimento amianto, lavori ai quadri elettrici condominiali e a protezione dei singoli alloggi ed impianto elettrico vani contatori di Via Martiri del Turchino 98 A-B-C-D, fornitura di N° 1 elettropompa verticale in Via 2 Dicembre 1944 civv. 1,3,5,7,9,13 e da lavori di m.s. delle Centrali termiche a carico della proprietà.

4.3.7 Manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c", conto 5207-02-0230 (tabella 7)

Il conto è stato istituito a Preventivo 2016 al fine di raccogliere gli interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., non rientranti nell'appalto di concessione della manutenzione ordinaria e pronto intervento.

Nel 2018 sono stati contabilizzati i costi relativi all'Accordo quadro per il recupero e la riqualificazione di alloggi, approvato nel corso del 2017 ed i costi iniziali relativi al nuovo Accordo quadro per il recupero e la

riqualificazione di alloggi, approvato nel corso del 2018.

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

Il conto è stato istituito a Preventivo 2016 al fine di raccogliere gli interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., non rientranti nell'appalto di concessione della manutenzione ordinaria e pronto intervento. Nel 2018 sono stati contabilizzati i costi relativi all'Accordo quadro per il recupero e la riqualificazione di alloggi, approvato nel corso del 2017 ed i costi iniziali relativi al nuovo Accordo quadro per il recupero e la riqualificazione di alloggi, approvato nel corso del 2018.

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

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

Per quanto riguarda invece le quote di interventi realizzati su alloggi di proprietà di privati, i compensi tecnici verranno indicati a ricavo nell'esercizio in cui l'Ufficio condomini e autogestioni comunicherà all'Ufficio Programmazione economico-finanziaria, Gestione contabile del patrimonio e degli interventi tecnici la decorrenza e gli importi bollettati ai proprietari.

Nell'esercizio 2018 la negatività del saldo derivante dai ricavi al netto dei costi sostenuti per gli interventi in conto terzi deriva, in larga misura dal fatto che, nel corso dell'esercizio, l'azienda ha dovuto registrare i costi dell'intervento di Via Mermi che, pur essendo eseguito per conto del Comune di Genova, attinge una parte consistente della sua provvista finanziaria da alcune pendenze che l'azienda aveva nei confronti della Civica amministrazione.

La rendicontazione delle commesse sugli appositi prospetti allegati al Bilancio e la presente relazione sono state elaborate dalla Struttura Amministrazione e Gestione, "Ufficio Programmazione economico-finanziaria, Gestione contabile del patrimonio e degli interventi tecnici", per conto della Struttura Tecnica.

A.R.T.E. DI GENOVA

BILANCIO CONSUNTIVO 2018

Allegato n. 1 alla Relazione Illustrativa

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

Tabella A) - CANONI: contabilizzazione generale

Descrizione	Morosità alla data del 31/12/2017	Importi emessi al lordo degli storni	Storni (conguagli e rettifiche morosità anni precedenti)	Importi emessi a bilancio (al netto degli storni)	Incassi	Svalutazione o Perdita su crediti	Morosità alla data del 31/12/2018
	1	2	3	4 = (2 - 3)	5	6	7 = (1+4-5-6)
1 Canoni "contributo Stato" ed "ex Stato" (2)	5.547.793,91	7.722.108,72	343.925,65	7.378.183,07	6.583.784,87	0,00	6.242.192,11
2 Canoni ARTE (2)	504.473,56	467.691,45	26.481,08	441.210,37	420.497,39	0,00	525.186,54
Totale da 1 a 2	6.052.267,47	8.189.800,17	370.406,73	7.819.393,44	7.104.282,26	0,00	6.767.378,65
3 Canoni Com. Genova (2)	6.788.751,12	4.709.879,84	208.679,86	4.501.199,98	3.521.715,38	0,00	7.768.235,72
4 Canoni Com. Rapallo	31.600,06	62.475,27	6.837,26	55.638,01	58.967,84	0,00	28.270,23
5 Canoni Com. Rossiglione (2)	3.238,25	6.802,73	201,69	6.601,04	5.282,36	0,00	4.556,93
6 Canoni Com. Cogoleto	3.574,67	16.356,00	499,20	15.856,80	16.210,55	0,00	3.220,92
7 Canoni Comune di Camogli	37,55	4.455,13	0,00	4.455,13	3.873,75	0,00	618,93
Totale da 3 a 7	6.827.201,65	4.799.968,97	216.218,01	4.583.750,96	3.506.049,88	0,00	7.804.902,73
TOTALE GENERALE A	12.879.469,12	12.989.769,14	586.624,74	12.403.144,40	10.710.332,14	0,00	14.572.281,38

Ritardati incassi (1)	Morosità al 31/12/2018 depurata dei ritardati incassi	Indice di morosità
8	9 = (7 - 8)	10 = (9-1)/1
111.702,94	6.130.489,17	+ 10,50%
7.149,82	518.036,72	+ 2,69%
118.852,76	6.648.525,89	+ 9,85%
71.987,37	7.696.248,35	+ 13,37%
1.393,61	26.876,62	- 14,95%
32,63	4.524,30	+ 39,71%
483,00	2.737,92	- 23,41%
0,00	618,93	+ 1548,28%
73.896,61	7.731.006,12	+ 13,24%
192.749,37	14.379.532,01	+ 11,65%

Note

1. Sono stati considerati come incassi relativi all'esercizio 2018 quelli pervenuti entro il 15 gennaio 2019 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).
2. Importi riallineati con quelli risultanti dal bilancio aziendale.

Tabella B) - SERVIZI: contabilizzazione generale

Descrizione	Morosità alla data del 31/12/2017	Importi emessi al lordo degli sconti	Sconti (conguagli e rettifiche morosità anni precedenti)	Importi emessi a bilancio (al netto degli sconti)	Incassi	Svalutazione o Perdita su crediti	Morosità alla data del 31/12/2018
	1	2	3	4 = (2 - 3)	5	6	7 = (1+4-5-6)
1 Servizi Arte, "ex Stato" e "contributo Stato" (2)	3.625.352,54	4.556.168,74	212.870,41	4.343.298,33	3.837.581,93	0,00	4.131.068,94
Totale	3.625.352,54	4.556.168,74	212.870,41	4.343.298,33	3.837.581,93	0,00	4.131.068,94
2 Servizi Com. Genova (2)	5.741.880,52	4.189.480,13	148.458,03	4.041.022,10	3.179.511,20	0,00	6.603.391,42
3 Servizi Com. Rapallo	17.106,92	44.013,03	1.522,50	42.490,53	42.633,33	0,00	16.964,12
4 Servizi Com. Rossiglione	3.553,68	5.711,32	0,00	5.711,32	6.060,89	0,00	3.204,11
5 Servizi Com. Cogoleto	883,56	1.941,49	0,00	1.941,49	2.058,87	0,00	766,18
6 Servizi Com. Camogli	59,89	6.115,30	620,27	5.495,03	5.191,48	0,00	363,44
Totale da 2 a 6	5.763.484,57	4.247.261,27	150.600,80	4.096.660,47	3.235.455,77	0,00	6.624.689,27
TOTALE GENERALE B	9.388.837,11	8.803.430,01	363.471,21	8.439.958,80	7.073.037,70	0,00	10.755.758,21

TOTALE GENERALE A + B (canoni e servizi)	22.268.306,23	21.793.199,15	950.095,95	20.843.103,20	17.783.369,84	0,00	25.328.039,59
--	----------------------	----------------------	-------------------	----------------------	----------------------	-------------	----------------------

Note

1. Sono stati considerati come incassi relativi all'esercizio 2018 quelli pervenuti entro il 15 gennaio 2019 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).

Ritardati incassi (1)	Morosità ai 31/12/2018 depurata dei ritardati incassi	Indice di morosità
8	9 = (7 - 8)	10 = (9-1)/1
87.792,42	4.043.276,52	+ 11,53%
87.792,42	4.043.276,52	+ 11,53%
88.492,04	6.514.899,38	+ 13,46%
1.513,29	15.450,83	- 9,68%
0,00	3.204,11	- 9,84%
81,28	684,90	- 22,48%
0,00	363,44	+ 0,00%
90.086,61	6.534.602,66	+ 13,38%
177.879,03	10.577.879,18	+ 12,66%

370.628,40	24.957.411,19	+ 12,08%
-------------------	----------------------	-----------------

