

PIANO DELLE ATTIVITA’ ESERCIZI 2019 – 2020 - 2021

(allegato n.1)

Relazione sul Piano delle Attività

Piano delle Attività del triennio 2019-2020-2021

Sommario

PREMESSA	2
1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI	4
1.1 Attività prevista nell'esercizio 2019	4
1.2 Attività prevista nel biennio 2020-2021	5
2. ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEI PIANI VENDITA	5
2.1 Vendite previste nell'esercizio 2019	5
2.2 Vendite previste nel biennio 2020-2021	6
2.3 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/10	6
3. ATTIVITA' GESTIONALE	7
3.1 Gestione del patrimonio di ERP	7
3.2 Gestione del patrimonio NON di ERP	7
4. ATTIVITA' TECNICA	8
4.1 Interventi del Piano degli investimenti	8
4.1.1 Interventi di recupero di alloggi di ERP	8
4.1.2 Interventi di manutenzione edile	9
4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica	9
4.1.4 Interventi di nuova costruzione	10
4.2 Interventi del Conto economico	10
4.2.1 Interventi in conto terzi	10
4.2.2 Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)	12
4.2.3 Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)	12
4.2.4 Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215)	13
4.2.5 Spese manutenzione alloggi erp "extra quota c" (conto 5207020220)	13
4.2.6 Spese manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c" (conto 5207020230)	13
4.2.7 Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" (conto 5207020235)	13
5. PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE	14
5.1 Utilizzo delle risorse statali per il recupero e la razionalizzazione di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica (D.L. 47/14 convertito con modificazioni dalla L. 80/14) – programma di interesse regionale	14
5.2 Progetto "EnerSHIFT – HORIZON 2020" – programma di interesse regionale	16
5.3 Progetto "CASARTE"	16
5.4 Progetto "EASY HOME"	17
6. ANDAMENTO DEI RISULTATI ECONOMICI	17
6.1.1 Anno 2019	17
6.1.2 Anno 2020	18
6.1.3 Anno 2021	18

PREMESSA

In via preliminare è necessario precisare che, come già accaduto per gli scorsi esercizi, il presente Piano delle attività, redatto ai sensi del D. Lgs. n. 118/2011 ed avente durata triennale (esercizi dal 2019 al 2021), articola gli obiettivi strategici dell'azienda sulla base delle attività principali da essa svolta, che sono state individuate: 1) nell'attività di gestione delle risorse umane e strumentali; 2) nell'attività di vendita del patrimonio immobiliare; 3) nell'attività di gestione del medesimo patrimonio; 4) nell'attività di realizzazione degli interventi tecnici di nuova costruzione, di recupero e di manutenzione.

Venendo ai contenuti del documento, continua ad essere centrale l'obiettivo strategico di ottenere una maggiore efficienza delle risorse umane attraverso la continua revisione dell'organizzazione aziendale e la riqualificazione del personale, sulla base della considerazione che le disponibilità economiche previste per il triennio in esame limiteranno fortemente la possibilità, non solo di incrementare l'attuale dotazione organica dell'azienda, ma anche di sostituire il personale che sarà collocato in quiescenza.

Rinviano a quanto più diffusamente illustrato al successivo capitolo 1, l'azienda continuerà ad attuare un costante monitoraggio degli assetti interni al fine di correggere, pressoché in tempo reale, eventuali disfunzioni della propria macchina organizzativa: in tal senso, rimarrà attuale l'approccio "dinamico" nella gestione dell'organigramma aziendale che prevede l'attuazione di periodici assestamenti dello stesso, anche in funzione della necessità di adattarlo alle criticità del momento.

Il contesto fin qui sommariamente descritto rende quanto mai necessario attuare politiche improntate ad accrescere le motivazioni e gli orizzonti professionali del personale dipendente e, a tale scopo, ARTE intende avvalersi, non solo di strumenti tradizionali quali i Piani delle formazioni, ma anche di strumenti innovativi, almeno per l'azienda, quali la "job rotation". In particolare, sul piano della riqualificazione professionale dei dipendenti l'azienda ha aderito al progetto di formazione denominato "CASALAB", sviluppato da Federcasa e SDA Bocconi, i cui oneri risultano a carico del Fondo Paritetico Interprofessionale Nazionale per la Formazione Continua costituito tra l'organizzazione datoriale Conservizi e le organizzazioni sindacali dei lavoratori.

Inoltre, al fine di garantire una maggiore attenzione alla qualità del lavoro, sempre nell'ottica di incrementarne l'efficacia e l'efficienza, l'azienda ha deciso di sviluppare un Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro conforme alla norma ISO 45001, che sarà certificato da un ente certificatore terzo.

L'ulteriore obiettivo strategico che si è posta l'azienda, consistente nel miglioramento della qualità del servizio fornito agli utenti, deve necessariamente confrontarsi con l'ormai cronica scarsità di risorse che affligge l'edilizia sociale: nell'impossibilità di aumentare significativamente le risorse economiche da destinare a questo obiettivo, ARTE intende aumentare l'efficienza di quelle disponibili e, quindi, accanto al continuo miglioramento dei processi aziendali, verrà fatto sempre maggior ricorso agli strumenti innovativi che il "Codice degli appalti" mette a disposizione degli operatori pubblici per massimizzare il ritorno economico degli investimenti quali, ad esempio, il cosiddetto partenariato pubblico privato (utilizzato per la gestione delle C.T. e la riqualificazione energetica degli edifici), il partenariato per l'innovazione (utilizzato per il modulo abitativo denominato "Casarte") ed il project financing.

Peraltro, sempre nell'ottica della "customer satisfaction" e, pur in un contesto di forte controllo della spesa, ARTE ha ritenuto di fare un'importante "sforzo produttivo" aprendo gli uffici decentrati sul territorio dedicati al ricevimento del pubblico; in questo campo, raggiunto lo scopo di avvicinare l'azienda agli utenti ed alle problematiche emergenti dalle diverse realtà locali, ARTE ha intrapreso la sfida di portare il servizio offerto da tali decentramenti ad un livello migliore di quello che veniva offerto col ricevimento in sede ed, a tale scopo, la prima mossa è stata quella di assumere dall'impresa appaltatrice del Global service manutentivo il personale

che la stessa utilizzava per svolgere il servizio di “front office”: in questo modo l'azienda è riuscita ad esternalizzare il rischio legato alla selezione e formazione dei soggetti da destinare ad un'attività delicata come quella di ricevimento degli assegnatari.

Sul piano più prettamente economico, l'obiettivo strategico rimane quello di aumentare la redditività degli immobili destinati alla locazione: per quanto attiene al patrimonio di ERP, oltre al recupero di alloggi di risulta da rendere disponibili per nuove assegnazioni, l'azienda si sta concentrando sul recupero della morosità attraverso l'utilizzo di strumenti coercitivi tipici dei rapporti locativi di libero mercato, quali il decreto ingiuntivo, da utilizzarsi soprattutto nei confronti degli “ex utenti” e, allo scopo di minimizzare i tempi di realizzo, ha incaricato dei legali esterni di seguire le relative procedure affidando ad ognuno un certo numero di posizioni da perseguire.

Con riferimento, invece, al patrimonio “diverso dall'ERP”, ARTE intende proseguire nell'intento di minimizzare il tempo di sfittanza degli alloggi e dei locali: stante la già menzionata scarsità di mezzi, gli strumenti principali da utilizzare saranno una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse finanziarie da destinare al recupero delle u.i. di risulta ed un costante miglioramento delle procedure interne che governano il recupero degli sfitti dal momento del rilascio fino a quello della loro riassegnazione.

La cronica scarsità di risorse che, come più volte ricordato, caratterizza il settore dell'edilizia sociale, impone di perseguire l'obiettivo della razionalizzazione dei costi che, in linea con quanto programmato nel Piano redatto lo scorso esercizio, si declina in tre linee di azione principali: innanzitutto, nello sforzo mirato al loro contenimento che nel budget triennale si concretizza nel fatto che i costi della produzione del triennio in esame sono previsti in costante calo; in secondo luogo, nel miglioramento della produttività della spesa che si attua, tra l'altro, concentrando gli investimenti sul recupero delle u.i. sfitte: in tal senso, come desumibile dal successivo paragrafo 4.1.1, nel triennio in esame l'azienda - avvalendosi anche dei finanziamenti stanziati dalla L. 80/14 - intende investire in questo campo un importo di oltre 11 milioni di euro finalizzato al recupero di circa 565 alloggi di ERP di sua proprietà (in parte destinati al cosiddetto “Begato Project”); in terzo luogo, la razionalizzazione dei costi si esplica attraverso l'utilizzo di modelli finanziari innovativi come quello promosso dal “Progetto EnerSHIFT – HORIZON 2020” nel campo dell'efficientamento energetico degli edifici di ERP: come meglio descritto al successivo paragrafo 5.2, la gestione degli impianti termici a servizio degli stabili di proprietà dell'azienda sarà affidata a delle Energy Service Company (ESCO) che si faranno carico degli interventi di riqualificazione degli stessi a fronte di corrispettivi correlati ai risparmi energetici ottenuti, senza alcun intervento economico da parte di ARTE.

Altro importante progetto innovativo avviato dall'azienda per contenere i costi di realizzazione di immobili da destinare all'erp ed al social housing è quello denominato “CASARTE” (marchio che ARTE ha provveduto a depositare): tale progetto, come più diffusamente riportato al successivo paragrafo 5.3, avvalendosi del cosiddetto “partenariato per l'innovazione” (disciplinato dall'art. 65 del d. lgs. 50/2016), intende sviluppare un modulo abitativo che si distinguerà dagli edifici tradizionali, oltreché per le alte prestazioni energetiche, anche per le caratteristiche innovative del sistema costruttivo, per la tipologia di materiali utilizzati e per la capacità di contenere le spese di realizzazione, di manutenzione, di smaltimento e di riciclaggio.

Nell'ambito dell'attività tecnica, si deve evidenziare l'impegno che l'azienda dovrà approfondire nell'importante progetto, voluto da Comune e Regione con la partecipazione attiva di ARTE, riguardante la riqualificazione del quartiere di Begato (il cosiddetto “Begato Project”) che, in considerazione delle risorse in gioco e della varietà delle problematiche da affrontare (che vanno dal recupero degli alloggi alla ricollocazione dei nuclei familiari), costituirà il “benchmark” col quale valutare la profonda riorganizzazione aziendale attuata da ARTE in questi ultimi anni.

Considerata l'entità dei valori in gioco, continua ad avere un'importanza strategica l'obiettivo di portare a termine l'operazione di alienazione del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 che, secondo la recente riformulazione del cronoprogramma di vendite, dovrebbe concludersi nell'esercizio 2022 con l'alienazione di tutto il compendio, fatta eccezione per pochissimi cespiti destinati ad operazioni di valorizzazione quali, ad esempio, l'ex Villa Zanelli a Savona. Per quanto riguarda gli strumenti operativi funzionali alla realizzazione di tale obiettivo, pur rimandando a quanto più diffusamente illustrato al paragrafo 2.3 del presente documento, è necessario anticipare che consistono essenzialmente nell'ulteriore revisione dei prezzi di vendita, anche in ragione dei valori emersi dalle perizie predisposte dall'Agenzia del Territorio, nonché nella rinegoziazione del debito contratto con Banca CARIGE s.p.a. che, seppure ristrutturato con buoni risultati a fine 2017, sconta ancora condizioni non pienamente in linea con quelle di mercato.

I capitoli dal n. 1 al n. 5 del presente documento illustrano nel dettaglio gli obiettivi appena elencati ed i relativi strumenti attuativi, mentre il capitolo n. 6 contiene un'analisi dell'andamento dei risultati economici del triennio in esame.

1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

1.1 Attività prevista nell'esercizio 2019

Nel corso dell'esercizio 2019 la Struttura Affari Generali, nella sua articolazione relativa all'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane, svolgerà molti dei principali servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al "core business" della stessa, mentre per la parte che concerne l'Ufficio Vendite proseguirà nell'attività relativa atta a reperire risorse da investire nel patrimonio aziendale in termini di manutenzioni e/o ristrutturazioni. L'Ufficio Decentramenti continuerà ad operare con i c.d. "responsabili di zona", funzionari dell'Azienda opportunamente formati con il compito di presidiare il territorio a tempo pieno, svolgendo un ruolo di mediazione sociale nei quartieri e di prevenzione dei fenomeni di irregolarità nella gestione del patrimonio pubblico, anche collaborando con i municipi e le forze dell'ordine.

Per quanto concerne le risorse umane che prestano la propria attività a favore dell'Azienda, si rileva che, al 31 Dicembre 2018, risultano in servizio presso l'azienda n. 3 dirigenti, n. 103 dipendenti con contratto a tempo indeterminato.

Per quanto concerne l'organizzazione e la gestione delle risorse umane, con provvedimento n. 31482 del 20 Dicembre 2018 è stato approvato un riassetto dell'organigramma.

Nel rispetto di tale nuova configurazione, per quanto concerne la previsione di spesa relativa al personale per l'esercizio 2019, sono previste limitate ipotesi di assunzione da effettuarsi nel corso dell'esercizio nell'ambito della progressiva copertura delle posizioni vacanti all'interno dell'organigramma aziendale ed all'attivazione di alcuni tirocini extracurricolari.

Per gli aspetti puramente economici, per il personale dipendente non dirigente sono stati previsti gli incrementi retributivi previsti dal rinnovo del CCNL Federcasa per triennio 2016-2018.

L'attività inerente gli Affari Generali sarà mirata alla gestione delle funzioni generali di supporto tecnologico quali il protocollo, le informazioni all'utenza che accede agli uffici aziendali, il centralino ed i servizi di fonia fissa e mobile, l'archivio, la gestione della flotta aziendale e dei supporti operativi (noleggio stampanti multifunzioni, macchine fotocopiatrici, fax, etc.), la nuova attività di gestione delle chiavi delle unità immobiliari libere, oltre alla sistemazione del layout degli uffici.

In tale attività rientra, inoltre, la gestione dei cosiddetti "Uffici decentrati" che l'azienda ha aperto allo scopo di

migliorare la qualità del servizio fornito ai propri utenti.

Si provvederà, inoltre, alla gestione delle forniture e dei servizi derivanti dall'adesione a convenzioni regionali e/ o Consip quali assicurazioni, cancelleria, carta, carburanti, buoni-pasto con espletamento di tutte le pratiche conseguenti.

L'attività di gestione delle risorse umane sarà mirata allo sviluppo organizzativo e gerarchico del personale dell'Azienda, attraverso un'attività di rilevazione dei fabbisogni formativi e/o di addestramento in esito alla quale verrà redatto un vero e proprio "Piano della Formazione" finalizzato alla crescita professionale dei dipendenti; verrà, inoltre, presidiata in maniera integrata tutta l'area della gestione del personale, dal trattamento economico e giuridico ai provvedimenti amministrativi di carattere normativo, fiscale e previdenziale.

Nel corso del 2019 l'Ufficio verrà completata l'analisi e la configurazione delle procedure Inaz Presenze (con le conseguenti ricadute sulla procedura Inaz Paghe), Self Web e Analytics, procedendo quindi gradualmente alla sostituzione del software attualmente in uso, nonché all'addestramento del personale per consentire un corretto utilizzo delle funzionalità presenti nella nuova procedura di rilevazione presenze.

1.2 Attività prevista nel biennio 2020-2021

Per quanto concerne l'organizzazione e la gestione delle risorse umane, nel corso del biennio 2020-2021 si consolideranno ulteriormente le previsioni di cui al decreto n. 31482 del 20 Dicembre 2018, che ha approvato il nuovo organigramma aziendale.

Il programma relativo alla progressiva copertura delle posizioni vacanti risultanti dal piano di riorganizzazione aziendale deve, allo stato degli atti, necessariamente tener conto della scarsità di risorse disponibili.

La previsione di spesa tiene conto per il personale dirigente e non dei contenuti economici e normativi previsti dai relativi CCNL.

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

2. ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEI PIANI VENDITA

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

2.1 Vendite previste nell'esercizio 2019

Per il 2019 l'Azienda ha previsto di definire atti di vendita per complessivi 1 milione di euro (che comporteranno una plusvalenza di euro 200 mila euro) per gli immobili di ERP di esclusiva proprietà (c.d. "Patrimonio Storico").

Per quanto concerne la vendita di alloggi di ERP realizzati col contributo dello Stato si prevede l'approvazione di un nuovo Piano di vendita basato sui dettami della Legge n. 80/2014, con introiti previsti per circa 1,7 milioni di euro (che comporteranno minusvalenze per 136 mila euro), da impiegarsi per interventi sul patrimonio di ERP di proprietà dell'Azienda, in conformità al Programma di utilizzo annesso al Piano stesso.

Nel 2019, inoltre, è prevista la vendita di alloggi di ERP con caratteristiche di "pregio" per un introito di 1 milione di euro, con una previsione di plusvalenze pari a 700 mila euro.

Per quanto attiene, invece, alle vendite di *"libero mercato"*, con riferimento alle vendite del complesso immobiliare della *"ex Manifattura Tabacchi"*, sono state previste alienazioni per un ammontare di euro 320.000,00, con una previsione di plusvalenza di circa 41 mila euro; per i box di Via Sertoli, invece, sono state previste entrate per euro 135 mila euro corrispondenti alla vendita di n. 4 unità immobiliari, con una previsione di plusvalenze di circa 65 mila euro.

Nell'anno 2019 si provvederà inoltre ad ulteriori vendite di immobili siti in tutto il territorio provinciale che l'azienda non ha interesse a locare: fra questi vi sono quelli acquisiti *"in blocco"* dalla ASL 3 *"Genovese"* nel corso del 2006, per i quali si prevede un introito di 545 mila euro, con una previsione di plusvalenze di circa 194 mila euro.

Sempre nell'esercizio in esame è stata inoltre prevista la vendita di aree per un introito di 1 milione di euro, che per l'azienda rappresenta in toto una plusvalenza.

2.2 Vendite previste nel biennio 2020-2021

Per quanto attiene alle vendite di immobili vincolati all'ERP del 2020, sono attesi 1 milione di euro dalle alienazioni degli immobili di esclusiva proprietà (c.d. *"Patrimonio storico"*), che produrranno plusvalenze per circa 200 mila euro, e 4,4 milioni di euro circa dalle alienazioni effettuate ai sensi della L. 80/14 in funzione della piena operatività del piano vendite, con minusvalenze per 352 mila euro.

Nel 2021 sia le vendite del Patrimonio storico di ERP che quelle effettuate ai sensi del Piano vendita L. 80/14 dovrebbero fruttare lo stesso introito dell'anno precedente, nell'ipotesi che quest'ultimo Piano, nel quale è stato previsto di introitare una somma complessiva di circa 13,1 milioni di euro nell'arco di un triennio, si concluda nell'esercizio 2022: pertanto, sono attesi rispettivamente 1 milione di euro (con plusvalenze di 200 mila euro) e 4,4 milioni di euro (con minusvalenze per 352 mila euro).

Sul fronte delle vendite dei cosiddetti *"immobili merce"*, nel 2020 sono attesi 320 mila euro per il complesso dell' *"ex Manifattura Tabacchi"* e 135 mila euro per i boxes di Via Sertoli, mentre nel 2021 sono attesi solo 67 mila euro circa derivanti dai boxes di Via Sertoli.

Sul fronte, invece, degli immobili patrimonio, nel 2020 sono attesi 700 mila euro dalle aree e 375 mila euro circa dagli immobili acquisiti dalla ASL 3 (con plusvalenze per 120 mila euro); nel 2021 gli introiti derivanti dalle aree dovrebbero scendere a 500 mila euro mentre quelli derivanti dagli immobili *"ex ASL 3"* dovrebbero mantenersi inalterati sul livello dell'anno precedente.

2.3 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/10

Come più diffusamente illustrato nella parte del presente documento che riguarda i mutui immobiliari contratti dall'azienda, nel mese di dicembre 2017 ARTE è pervenuta alla ristrutturazione dell'indebitamento contratto con Banca Carige per l'acquisto del compendio immobiliare sostituendo le tre aperture di credito con altrettanti finanziamenti ipotecari per un indebitamento complessivo di circa 109 milioni di euro.

Allo stato degli atti, ipotizzando una riduzione dei prezzi di vendita rispetto a quelli posti a base dell'ultima asta, la vendita dell'intero compendio dovrebbe concludersi entro il 2022 secondo il cronoprogramma di seguito riportato, per un introito complessivo di circa 59,766 milioni di euro:

- anno 2016: euro 201.000,00 pari al valore di iscrizione a bilancio (dato di Consuntivo);
- anno 2017: euro 1.153.764,18 con plusvalenze di euro 8.446,98 (dato di Consuntivo);
- anno 2018: euro 1.256.600,00 con minusvalenze di euro 36.719,59 (dato di preconsuntivo);
- anno 2019: euro 18,975 milioni di euro con minusvalenze di circa 4,429 milioni di euro;

- anno 2020: euro 14,615 milioni circa con minusvalenze di circa 2,192 milioni di euro;
- anno 2021: euro 5,584 milioni circa con minusvalenze di circa 747 mila euro;
- anno 2022: euro 17,98 milioni con minusvalenze di circa 1,359 milioni di euro.

3. ATTIVITA' GESTIONALE

3.1 Gestione del patrimonio di ERP

Per quanto riguarda i canoni di locazione degli alloggi di E.R.P. nell'arco del triennio 2019/2021 non è stato previsto alcun incremento annuale. Peraltro, l'ipotesi di una rivisitazione dei canoni da parte della Regione Liguria diventa sempre più impellente in quanto, pur salvaguardando le situazioni di maggior disagio socio-economico dei nuclei famigliari assegnatari di alloggi di ERP, è necessario garantire attraverso un incremento del gettito dei canoni adeguate risorse che assicurino la copertura dei costi generali, d'amministrazione, di manutenzione e fiscali del sistema dell'edilizia pubblica.

Al riguardo, infatti, pur in presenza del significativo intervento attuato dalla Regione Liguria attraverso l'istituzione di un Fondo decennale con la dotazione complessiva di 7 milioni l'anno (L.R. n. 18/2015), non è più rinviabile un intervento strutturale nel senso sopra descritto, come peraltro indicato anche dalla normativa testé citata.

In quest'ottica A.R.T.E., quale realtà operativa regionale, intende confermare l'impegno a collaborare con le strutture regionali nel caso in cui si ritenga di ridefinire la legislazione in materia di canoni sociali.

Nel triennio in esame occorre rimarcare, altresì, che l'attività di gestione del patrimonio di ERP sarà rivolta:

- ad intensificare l'attività di contrasto verso coloro che pur avendo i mezzi finanziari non pagano quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio, anche utilizzando strumenti di riscossione coattiva tipici dei rapporti locativi di tipo privatistico (decreti ingiuntivi e ingiunzioni fiscali);
- a contribuire alla riduzione dei tempi di sfittanza degli alloggi, al fine di una tempestiva messa a reddito con conseguente aumento dell'offerta locativa;
- a dar corso alle disposizioni della recente L.R. n. 13/2017 riguardante modifiche al quadro normativo dell'edilizia residenziale pubblica, con particolare riferimento all'introduzione del contratto a tempo determinato nell'erp, all'ampliamento dei soggetti che concretamente possono usufruire di una casa pubblica ed alla garanzia di una presenza sul territorio degli enti gestori che rappresentano le principali misure che consentiranno di invertire il trend di costante decrescita dei canoni di locazione, di acquisire una maggiore incisività sul recupero della morosità e di avere un rapporto migliore con l'utenza.

3.2 Gestione del patrimonio NON di ERP

Nel rappresentare il quadro delle risorse che si prevede di acquisire nel triennio 2019-2021 per la gestione del patrimonio NON di ERP, non si può che tener conto, in prima battuta, delle risorse che, al momento, appaiono abbastanza consolidate derivanti dalle locazioni in essere, le quali, nonostante un turnover fisiologico tra i conduttori, sulla base dei precedenti esercizi fanno ritenere vi sarà una entrata in leggera, ma costante, crescita anche nei successivi anni.

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

- individuare e, tramite accordo quadro, dar corso ad interventi di riqualificazione mirata su unità abitative sfitte al fine di poterli mettere a reddito in tempi brevi;
- diversificare le attività promozionali in modo da favorire un aumento della domanda da parte di potenziali conduttori;
- rinnovare i contratti locativi in scadenza, se del caso con l'aggiornamento dei canoni di locazione;
- consolidare ulteriormente le entrate attraverso una gestione del patrimonio improntata ad una maggiore sinergia tra gli Uffici aziendali mediante rapidi aggiornamenti delle procedure interne.

4. ATTIVITA' TECNICA

La relazione descrive sinteticamente l'attività tecnica prevista nel triennio 2019-2021 che risulta dettagliata nell'allegato n. 7 al presente Piano.

4.1 Interventi del Piano degli investimenti

4.1.1 Interventi di recupero di alloggi di ERP

Nell'esercizio 2019 e' previsto il "completamento dell'intervento di recupero di alloggi murati" (11 alloggi) e la piccola manutenzione di circa 30 alloggi sfitti, entrambi destinati al cosiddetto "Begato Project": il primo è finanziato con D.G.R. n. 419 del 27/3/2015 mentre il secondo trova copertura finanziaria nel milione di euro che l'Amministrazione regionale metterà a disposizione dell'azienda per averlo ricavato dalla vendita di alcuni cespiti di sua proprietà. A tale proposito con D.G.R. n. 826 del 12/10/2018 Regione Liguria ha stanziato l'importo di € 500.000,00.

A proposito della fase di rialloggiamento del Begato Project, l'ultimo piano finanziario disponibile prevede un investimento di complessivi 11,5 milioni di euro circa destinati al recupero di 434 alloggi con risorse messe a disposizione dalla Regione, dal Comune di Genova e da ARTE: nell'ambito di questa fase del Progetto l'azienda si occuperà del recupero di 198 alloggi di sua proprietà (per una spesa complessiva di circa 4,2 milioni di euro) e del recupero di 172 alloggi di proprietà comunale (per una spesa complessiva di circa 5,4 milioni di euro, rappresentata a bilancio nell'attività per conto di terzi).

Per quanto riguarda specificatamente l'attività tecnica del Piano degli investimenti, oltre agli interventi citati sopra, verranno realizzati anche il recupero di n. 135 alloggi di proprietà dell'azienda per un investimento complessivo di 3,5 milioni di euro finanziato dalla Regione ed il recupero di n. 40 alloggi "in piccola manutenzione", sempre di proprietà di ARTE, per un investimento complessivo di 250 mila euro totalmente finanziato dall'azienda.

Nel 2019 è inoltre previsto il recupero di circa n. 50 alloggi sfitti secondo un Accordo Quadro che verrà appaltato per lavori di importo fino ad € 5.000,00 ad alloggio, con finanziamento a carico dei fondi da vendite del patrimonio storico.

Nel 2019-2020 e' previsto anche il recupero di circa n. 22 alloggi sfitti secondo un Accordo Quadro che verrà appaltato per lavori di importo superiore ad € 5.000,00 ad alloggio, con finanziamento a carico dei fondi da vendite del patrimonio storico.

Sono stati previsti inoltre dei budget di spesa per interventi di recupero di alloggi sfitti di erp nell'esercizio 2020 (€ 1.000.000,00 per 72 alloggi) e nell'esercizio 2021 (€ 1.000.000,00 per 72 alloggi) con finanziamento a carico dei proventi da vendite della L. 80/14.

Nell'intero triennio in esame, dunque, l'azienda intende investire un importo di circa 11,051 milioni di euro finalizzato al recupero di circa 565 alloggi di ERP di sua proprietà.

4.1.2 Interventi di manutenzione edile

Proseguirà nel biennio 2019÷2020 la contabilizzazione dei costi relativi agli interventi appartenenti alla "Linea B" della L. 80 del 23/5/2014 "Bando Renzi", suddivisi in "lotto 1 Via 2 Dicembre 1944, civv. 75-77" e "lotto 2 Via 2 Dicembre 1944, civ. 79" (a loro volta ulteriormente suddivisi negli stralci 1, 2 e 3) mentre per i lavori del "lotto 3 Via 2 Dicembre 1944, civv. 73-83" e' stata prevista la conclusione nel 2019.

Per tali interventi, che rientrano nei cosiddetti "obiettivi regionali", è stata sviluppata un'apposita trattazione nel successivo paragrafo 5.1.

Sono previsti inoltre nel 2019, i costi relativi ai lavori di manutenzione a portoni, piazzali e strade effettuati a valere sul già menzionato finanziamento regionale di 1 milione di euro che l'Amministrazione regionale dovrebbe mettere interamente a disposizione dell'azienda; allo stesso modo, nel 2019 è prevista la prosecuzione dei lavori di manutenzione di Via Martiri del Turchino civ. 80-82-84, che si protrarranno nell'arco del biennio 2019-2020.

Nel triennio 2019÷2010 sono stati, inoltre, previsti dei budgets per interventi di manutenzione ordinaria non programmabili singolarmente ciascuno di importo pari ad € 300.000,00.

Nel 2019 e' previsto l'avvio dei lavori di recupero dell'immobile denominato "Villa Zanelli" ubicato in Via Nizza civ. 33 a Savona, divenuto di proprietà ARTE in attuazione delle disposizioni contenute nella L.R. n. 22/10. I lavori si svilupperanno nell'arco del triennio 2019÷2021 per addivenire alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva ed espositivo-culturale nonché al recupero del parco annesso alla villa nell'ambito del programma di riqualificazione del cosiddetto "waterfront" di Savona.

Per quanto attiene agli immobili di libero mercato, per il 2019 si prevede la conclusione dell'intervento di Via Ravecca civ. 6, suddiviso nei lotti 1 e 2.

Nel 2020 e' stato previsto l'intervento di manutenzione straordinaria alla copertura dell'edificio di Via Canepa, 7, mentre a partire dal 2020, per svilupparsi successivamente, sono stati previsti interventi di manutenzione straordinaria a coperture e/o prospetti in Via Ravel civ. 46 (lotto 5) e in Piazza di Vittorio civv. dal 13 al 21; nel 2021 invece si prevede la realizzazione dei lavori in via S. Pietro 6 a Zoagli e in Via Martiri del Turchino 117, 119, 121.

Per quanto attiene agli interventi edili di manutenzione straordinaria negli stabili in condominio di proprietà dell'azienda – riguardanti, per lo più, il rifacimento di coperture e di prospetti – si prevedono i seguenti costi per l'intero triennio:

> anno 2019: euro 325.809,60

> anno 2020: euro 270.924,00

> anno 2021: euro 120.856,00

4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica

Nel 2019 sono previsti alcuni lavori di manutenzione a citofoni, impianti esterni, adduzione acqua potabile, linee di riscaldamento effettuati a valere sul già menzionato finanziamento regionale di 1 milione di euro che l'Amministrazione regionale dovrebbe mettere a disposizione dell'azienda. E' stata inoltre prevista nel 2019, dal punto di vista contabile, la conclusione dell'attività di progettazione e realizzazione delle opere di

adeguamento delle reti di drenaggio urbano in località Lago Figoi previsti dall'apposita convenzione sottoscritta tra ARTE e Comune di Genova,

Proseguirà invece negli esercizi 2019 e 2020 la contabilizzazione dei costi relativi all' "accordo quadro" di durata triennale (2017÷2019) stipulato per la messa a norma degli impianti antincendio degli edifici e delle autorimesse di proprietà ARTE.

Per le annualità 2019-2020-2021 sono stati previsti dei budget di spesa per sostituzione calderine non funzionanti in alloggi di proprietà ARTE di importo pari ad € 163.750,00 ciascuno e per interventi di manutenzione impiantistica (non in condominio), di importo pari ad € 615.650,00 ciascuno.

Per quanto riguarda gli interventi condominiali del 2019 e' stata prevista una spesa di circa 107 mila euro per la manutenzione impiantistica di tipo straordinario ed una spesa, articolata nel triennio 2019÷2021 di circa 646 mila euro per la manutenzione impiantistica di tipo ordinario.

4.1.4 Interventi di nuova costruzione

Tra gli interventi di "nuova costruzione" rientrano quello di Vico Dragone civ. 6, nel centro storico di Genova, destinato alla locazione "a termine", che è in corso di realizzazione e la cui fine lavori prevista nell'esercizio 2019, e quello del modulo abitativo denominato CASARTE per il quale è stata sviluppata un'apposita trattazione nel successivo paragrafo 5.3.

4.1.5. Interventi finanziati con quota c) su alloggi di proprietà del Comune di Genova con finanziamento a carico dei canoni di locazione.

Nel 2019 sono stati previsti n. 4 Accordi Quadro di importo unitario pari a € 165.275,00 per interventi urgenti e non programmabili riguardanti: 1) Opere edili, 2) Impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici, televisivi, 3) Impianti idrosanitari, del gas ed antincendio, 4) Impianti ascensori.

Anche negli esercizi 2020 e 2021 sono stati previsti ulteriori Accordi quadro per interventi di manutenzione per un importo di € 661.100,00 ciascuno (IVA prorata compresa).

La previsione triennale dei ricavi per compensi degli interventi inseriti nel Piano degli Investimenti, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l'andamento delle previsioni dei costi, ferma restando, per quanto riguarda l'esercizio 2019, la corrispondenza con i dati inseriti nel Bilancio preventivo 2019.

4.2 Interventi del Conto economico

4.2.1 Interventi in conto terzi

Trattasi, nella maggior parte dei casi, di interventi realizzati da ARTE su immobili di proprietà del Comune di Genova in gestione all'azienda nei quali, in alcuni casi, si registra la presenza di privati proprietari; in casi residuali trattasi, invece, di interventi su immobili di proprietà di altri comuni della Provincia o di proprietà della Regione Liguria.

4.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova

Prima di esaminare i singoli interventi, è necessario evidenziare che l'attività per conto del Comune di Genova risente pesantemente dell'attuazione del cosiddetto "Begato Project" che, per quanto riguarda la fase di rialloggiamento dei nuclei familiari, prevede un investimento di complessivi 11,5 milioni di euro circa destinati al recupero di 434 alloggi con risorse messe a disposizione dalla Regione, dal Comune di Genova e da ARTE: nell'ambito di questa fase del Progetto l'azienda si occuperà del recupero di 198 alloggi di sua proprietà (per una spesa complessiva di circa 4,2 milioni di euro) e del recupero di 172 alloggi di proprietà comunale (per una spesa complessiva di circa 5,4 milioni di euro, rappresentata a bilancio nell'attività per conto di terzi).

Per la maggior parte degli interventi realizzati per conto del Comune di Genova e' prevista la conclusione, dal punto di vista contabile, nel 2019 con un costo complessivo previsto per l'anno in questione in circa 3,4 milioni di euro.

Tra essi figurano gli "interventi urgenti non programmabili da eseguirsi nell'anno 2016 in utilizzo dei fondi L. 560/93", i lavori di sostituzione dei generatori di calore realizzati con variante suppletiva al contratto del Global Service, la riqualificazione degli ascensori di Via Pavese 74 e 128, l'installazione dei contatori dell'acqua negli alloggi di Via Pastore e Via Calamandrei (CDQ II – VOLTRI), il completamento e le sistemazioni esterne del "Polo anziani" di Salita Mermi civv. 1-2, il recupero di n. 1 alloggio in Via Pedrini 28/14 (L. 80 del 23/5/2014 - Linea A), la sostituzione di serramenti esterni, la contabilizzazione del calore negli alloggi serviti dalla C.T. di Via Linneo 184, ai sensi del Dlgs 102/14, il completamento di Via Novella civici dall'11 al 101 a seguito della sostituzione tubazione riscaldamento di Via Novella 32, la manutenzione di Salita del Prione civv. 22-24-26, i camminamenti pedonali esterni di Via Cechov 8-10-12-14 (Begato 9), gli Accordi Quadro per interventi di manutenzione edile nelle zone Centro Levante e Centro Ponente, per il recupero di alloggi sfitti in condominio (1^a e 2^a stralcio), per la manutenzione impiantistica (1^a stralcio), la riqualificazione di n. 8 ascensori, la progettazione della prevenzione incendi nelle autorimesse nei quartieri di ERP, propedeutica alla definizione degli interventi di adeguamento, il recupero di n. 2 alloggi in Via Prasio da destinare all'emergenza sfollati causata dal crollo del Ponte Morandi del 14/8/2018, i lavori in condomini diversi con amministratore.

Proseguiranno fino al 2020, con una spesa prevista nel biennio 2019-2020 di oltre 5 milioni di euro, i lavori di manutenzione in Via Vittorini civv. 17÷27 e Via Pavese civv. 14÷24, in Via Lugo civ. 10, la messa a norma ed adeguamento antincendio in edifici vari, i lavori di manutenzione in Via dei Pescatori civv. 2-8-11, quelli in Via Brocchi civv. 13-16-18, quelli in Via Brocchi civ. 59 e Via Cechov civ. 2 (finanziamento fondi FESR e Comune di Genova), l'Accordo Quadro per interventi di manutenzione impiantistica (2^a stralcio), l'impermeabilizzazione del passaggio pedonale Via Novella civv. 11÷71 (2^a lotto), la riqualificazione degli spazi inutilizzati sotto gli edifici comunali denominati "barre alte e basse" di Via Vittorini e Via Pavese (1^a lotto), i lavori di manutenzione in Via Brocchi civv. 13-16-28 (2^a lotto), in Salita del Prione civv. 20-28-30, la sostituzione di caldaie non funzionanti con appalto previsto nel 2019.

Sono stati inoltre previsti dei budget nel 2020 (€ 1.450.000,00) e nel 2021 (€ 2.850.000,00) comprensivi sia degli interventi manutentivi non ancora individuati singolarmente che della sostituzione di generatori di calore. Nel triennio 2019÷2021 e' stato inoltre programmato il recupero di alloggi sfitti per una spesa complessiva di € 1.077.800,00.=

E' stata inoltre prevista per il triennio 2019-2021 la manutenzione delle aree verdi del quartiere DIAMANTE BEGATO e SAN PIETRO per una spesa stimata di circa € 109.000,00 per ciascun esercizio.

4.2.1.B, C, D Interventi su immobili di proprietà di altri Comuni e della Regione Liguria

Nel 2019 e' stato previsto il costo per alcuni piccoli interventi realizzati su immobili di proprietà sia del Comune di Cogoleto in Via Isorella 1/5 che del Comune di Rapallo in Via Betti 211/28 ed in Via Balze 1B/3 per una spesa complessiva di circa 5 mila euro oltre alla realizzazione, per conto di Regione Liguria, del "Visitor Center" in Piazza de Ferrari a Genova per uno stanziamento previsto di € 150.000,00.=

4.2.1.E Interventi su immobili di privati proprietari di alloggi

Per quanto riguarda la quota di lavori a carico di privati proprietari di alloggi presenti in edifici del Comune di Genova, per il 2019 sono previsti i costi relativi all'installazione di contatori dell'acqua negli alloggi di Via Pastore e Via Calamandrei (CDQ II – VOLTRI), all'installazione di contabilizzatori del calore negli alloggi serviti dalle Centrali Termiche di Via Pastore 156, Via Pastore 28, Via Tonale 25 e Via Linneo 184, ai sensi del Dlgs 102/14, per una spesa di circa 48 mila euro. Per tutti questi lavori e' previsto il recupero della spesa, sostenuta da ARTE, tramite bollettazione rateale dei relativi importi ai privati.

Inoltre nel 2019 verra' sostenuta da ARTE la spesa per i lavori di manutenzione ordinaria per il ripristino dei prospetti del piano terreno dell'edificio sito in Genova, Via Borzoli 95E, di proprietà in parte di ARTE ed in parte di un privato. Per la quota a carico del privato e' stata stipulata una scrittura privata ed e' previsto il recupero della spesa tramite emissione di fattura corredata di CRE, nei confronti del soggetto privato proprietario dell'int. 4.

Per gli interventi realizzati per conto di terzi la previsione triennale dei ricavi per compensi, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l'andamento delle previsioni dei costi, ferma restando, per quanto riguarda l'esercizio 2019, la corrispondenza con i dati inseriti nel Bilancio preventivo 2019.

4.2.2 Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)

Nell'esercizio 2019, oltre all'intervento di messa in sicurezza della scarpata di Via Giacalone ed ai lavori di ristrutturazione degli uffici della sede, è stato previsto un budget di 30 mila euro per interventi non programmabili, che è stato riportato di pari importo nel biennio successivo.

Nel conto in esame sono previsti anche i costi per la manutenzione delle aree verdi non pertinenti agli stabili a carico dell'azienda che ammontano a circa 151 mila euro l'anno (oltre oneri).

4.2.3 Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)

Per l'esercizio 2019 e' prevista la conclusione dell'Accordo quadro annuale 2018/2019 per lavori impiantistici (q.p. anno 2019), la messa in sicurezza dei parapetti prefabbricati di Via due dicembre '44 civv. 4, 8, 18, 46, 32, 40, 42, e gli interventi effettuati a seguito degli eventi atmosferici del 29/10/2018. Per l'esercizio 2019 è stato inoltre previsto un budget di 40 mila euro per la manutenzione edile, confermato nel biennio successivo. Nel 2019 e' stato altresì previsto un Accordo quadro annuale 2019/2020 per lavori impiantistici non programmabili singolarmente di 176 mila euro, confermato nel biennio successivo.

4.2.4 Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215)

Per il triennio 2019÷2021 è stato previsto un budget di 30 mila euro per ciascun esercizio.

4.2.5 Spese manutenzione alloggi erp "extra quota c" (conto 5207020220)

Nell'esercizio 2019 e' stata prevista sul conto in questione la quota parte di costo a carico di ARTE per i lavori di manutenzione ordinaria per il ripristino dei prospetti del piano terreno dell'edificio sito in Genova, Via Borzoli 95E.

Nel conto in esame sono previsti inoltre i costi della proroga tecnica fino al 15/4/2019 per la manutenzione delle Centrali Termiche a servizio degli stabili di proprietà di ARTE e i costi per i lavori di sostituzione calderine effettuati nel bimestre novembre-dicembre 2018.

Infine, su tutto il triennio in esame è stato previsto un budget di 100 mila euro annui per interventi diversi non programmabili singolarmente (compresi eventuali lavori di bonifica e gestione Centrali Termiche).

4.2.6 Spese manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c" (conto 5207020230)

Per l'esercizio 2019 il conto in questione accoglie l'Accordo quadro annuale 2018/2019 relativo ad interventi di recupero sfitti come da Decreto AU 31002/18 che, per la quota riguardante gli alloggi di agevolata, comporta il sostenimento di costi per circa 86 mila euro e i lavori alle fognature in loc. San Biagio per un esborso di circa 11 mila euro.

Nel 2020 e nel 2021 e' previsto un budget di 110 mila euro per ciascun esercizio da destinare ad interventi non programmabili singolarmente.

Dal punto di vista degli interventi negli edifici in condominio – oltre ai lavori di manutenzione straordinaria ai prospetti di Via Bottino (quota alloggi in locazione permanente pari a circa 130 mila euro nel 2019, 110 mila euro nel 2010 e 18 mila euro nel 2021), ai lavori di riqualificazione della CT e adeguamento Dlgs 102/14 in Corso Europa 40-50 (pari a circa 48 mila euro nel 2019) ed al rifacimento delle falde e cornicione del condominio di Salita Coccagna 6-10 e Vico Coccagna 3 (pari a circa 13 mila euro nel 2019) - è stata prevista una spesa di circa 37 mila euro destinata ad interventi non ancora individuati singolarmente da effettuarsi nell'anno 2019 ed una spesa di 80 mila euro per altri interventi non programmabili da effettuarsi per ciascun esercizio 2020-2021.

4.2.7 Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" (conto 5207020235)

Per l'esercizio 2019 il conto in questione accoglie l'Accordo quadro annuale 2018/2019 relativo ad interventi di recupero sfitti come da Decreto AU 31002/18 che, per la quota riguardante il patrimonio di libero mercato, (sia quello in locazione che quello in vendita) comporta una spesa di circa 44 mila euro.

Nel 2020 e nel 2021 e' previsto un budget di 22 mila euro per ciascun esercizio da destinare ad interventi non programmabili singolarmente.

Dal punto di vista degli interventi negli edifici in condominio – oltre ai lavori di manutenzione straordinaria ai prospetti di Via Bottino (quota alloggi di libero mercato pari a circa 111 mila euro circa nel 2019, 94 mila euro circa nel 2020 ed 15 mila euro circa nel 2021), ai lavori di rifacimento del tetto in Vico Canneto il Curto 2 (di importo pari a circa 27 mila euro nel 2019) ed ai lavori di rifacimento del tetto in S. M. di Castello 22A (di importo pari a circa 75 mila euro nel 2019, 112 mila circa nel 2020 e 150 mila circa nel 2021) – è stata

prevista una spesa di circa 37 mila euro destinata ad interventi non ancora individuati singolarmente da effettuarsi nell'anno 2019 ed una spesa di 50 mila euro per altri interventi non programmabili da effettuarsi per ciascun esercizio 2020-2021.

4.2.8 Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service (conto 52070202025)

Nel triennio in esame e' previsto l'Accordo quadro relativo ad interventi manutentivi EXTRA GLOBAL SERVICE da effettuarsi sul patrimonio di ERP di proprietà di ARTE per circa 77 mila euro nel 2019, 78 mila euro nel 2020 e 79 mila euro nel 2021.

5. PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE

5.1 Utilizzo delle risorse statali per il recupero e la razionalizzazione di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica (D.L. 47/14 convertito con modificazioni dalla L. 80/14) – programma di interesse regionale.

In attuazione dell'art. 4 del decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014 n. 80, avente come oggetto "Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015" è stato emanato il decreto interministeriale n° 97 del 16 marzo 2015 avente come oggetto "Criteri per la formulazione di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP)".

La Giunta Regionale con Deliberazione n° 852 del 4/08/2015 ha approvato il bando per la formulazione di un "Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP" ai sensi del sopra citato decreto interministeriale n° 97/2015.

Tale provvedimento, al comma 1 dell'art. 2, articola il programma in due linee di intervento:

- interventi di non rilevante entità su singoli alloggi – lett. A) (importo < € 15.000,00 ad alloggio) – finalizzati a rendere prontamente disponibili gli alloggi sfitti mediante manutenzione ed efficientamento, che dovranno essere realizzabili entro 60 giorni dal provvedimento regionale di concessione del finanziamento;
- interventi di ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria, – lett. B) (importo finanziato < € 50.000,00 ad alloggio).

ARTE Genova, con decreto dell'Amministratore Unico n. 29730 del 16/09/2015, ha approvato la partecipazione al suddetto bando regionale che prevede un cofinanziamento dell'azienda a valere sui proventi di vendita della L.R. n. 10/04.

Con D.G.C. n. 227 del 17/9/2015 il Comune di Genova ha approvato la partecipazione al suddetto bando regionale e ARTE, con decreto dell'Amministratore Unico n. 29841 del 11/12/2015, ha approvato lo schema di Convenzione con la Civica amministrazione per l'attuazione degli interventi sugli alloggi comunali facenti parte della "linea A".

Con prot. n. 44217 del 15 settembre 2015 anche il Comune di Rapallo ha espletato l'iter informatico di partecipazione al suddetto bando regionale e ARTE, con decreto dell'Amministratore Unico n. 29929 del 15/02/2016, ha approvato lo schema di Convenzione con la Civica amministrazione per l'attuazione degli interventi appartenenti alla "linea A" per i quali, peraltro, è previsto un piccolo cofinanziamento con risorse comunali.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 2914 del 9/10/2015 è stata approvata la graduatoria degli interventi ammissibili a finanziamento, demandando a successivo provvedimento la concessione delle risorse ai beneficiari.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 6080 del 15/12/2016 è stata modificata la graduatoria degli interventi di cui al sopracitato provvedimento 2914/15.

Peraltro, è opportuno evidenziare che – in quanto soggetto attuatore - risultano destinate ad ARTE anche le risorse finalizzate alla realizzazione degli interventi sugli alloggi del Comune di Genova.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 4321 del 28/12/2015 è stato approvato un impegno di spesa a favore di ARTE Genova per gli interventi della linea a) pari ad euro 92.027,73 costituente un primo acconto sul contributo concesso.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 5254 dell'11/11/2016 è stato approvato un impegno di spesa a favore di ARTE Genova per gli interventi della linea a) pari ad euro 644.407,71 costituente un secondo acconto sul contributo concesso al quale dovrà seguire l'erogazione del saldo.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 1278 del 31/03/2016 è stato approvato un impegno di spesa a favore di ARTE Genova per gli interventi della linea b) pari ad euro 2.259.635,00.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 4189 del 15/09/2016 è stato approvato un impegno di spesa a favore di ARTE Genova per gli interventi della linea b) pari ad euro 1.500.000,00.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 3649 del 31/7/2017 è stato approvato un impegno di spesa a favore di ARTE Genova per gli interventi della linea a) pari ad euro 498.326,26, costituente la terza tranche di finanziamento degli interventi della linea a).

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 26/10/2017 ha comunicato alla Regione Liguria l'erogazione di un ulteriore importo che permette di esaurire la graduatoria degli interventi "eccedenti" la linea A) di cui al succitato Decreto Dirigenziale regionale n° 6080 del 15/12/2016.

L'Amministrazione regionale, in pari data, ha informato le quattro ARTE regionali, che il termine ultimo entro il quale avrebbe adottato il provvedimento di concessione dell'ulteriore finanziamento, da considerarsi quale 4^a tranche, era stato fissato nel (26 novembre 2017).

Per quanto attiene al proprio patrimonio, l'azienda nel corso del 2016-2017 ha proceduto all'affidamento degli interventi appartenenti alla "linea A" ed elencati ai progressivi dal n. 6 al n. 13 del prospetto riguardante il Piano degli investimenti (categoria 1.1 "Interventi di recupero alloggi"): trattasi di lavori finalizzati al recupero di complessivi 75 alloggi sfitti che termineranno nel 2018.

Fatta salva una minima parte già affidata nel 2016, la maggior parte degli interventi appartenenti alla "linea B", che sono stati suddivisi in tre lotti (progressivi n. 4 e n. 5 della categoria 1.2 "Manutenzione edile"), è stata affidata nel 2017 ed arriveranno a conclusione, dal punto di vista contabile, nel corso del 2019.

Per quanto attiene, invece, al patrimonio del Comune di Genova, nel corso del 2019 verrà data attuazione agli interventi finanziati dalla DGR n. 1190/18 relativa al riparto di nuove risorse per lavori di razionalizzazione degli immobili di ERP che prevedono il recupero di 151 alloggi, in parte destinati al "Begato Project", con un investimento complessivo di oltre 5 milioni di euro.

5.2 Progetto “EnerSHIFT – HORIZON 2020” – programma di interesse regionale

Il progetto EnerSHIFT è finanziato al 100% dalla Commissione europea nell'ambito del programma Horizon2020 e mira a realizzare l'efficientamento energetico di 43 edifici di edilizia residenziale pubblica in Regione Liguria tramite un modello finanziario innovativo. In Genova e provincia, si ritiene di intervenire su 27 edifici.

A.R.T.E. Genova fa parte del consorzio, composto da altri 6 partner (le altre A.R.T.E Liguri, Sindacati inquilini, IRE) e da Regione Liguria che ne è il coordinatore.

La dotazione finanziaria complessiva è pari ad euro 967.687,50 e la quota spettante a ARTE ammonta ad euro 205.750,00.

Lo scopo generale del Progetto è la creazione di un innovativo modello finanziario da utilizzare per l'efficientamento energetico degli edifici di edilizia residenziale sociale pubblica che preveda l'utilizzo di risorse provenienti dalle cosiddette ESCo (Energy Service Company), senza l'intervento economico delle ARTE.

La ESCO, che risulterà aggiudicataria di un apposito appalto, avvalendosi di mezzi finanziari propri e/o di soggetti terzi, dovrà effettuare un'attività volta alla riqualificazione ed al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e/o impianti di proprietà e/o gestiti dalle ARTE, a fronte di un corrispettivo correlato all'entità dei risparmi energetici ottenuti a seguito dell'efficientamento dei sistemi edificio-impianti.

5.3 Progetto “CASARTE”

Nel contesto di forte razionalizzazione dei costi come quello che si prospetta per il triennio in esame, l'azienda ha programmato di realizzare un sistema modulare prefabbricato da utilizzare per le nuove costruzioni di erp e di social housing: tale sistema, denominato “CASARTE” (marchio che l'Azienda ha provveduto a depositare), si distinguerà dagli edifici tradizionali, oltretutto per le alte prestazioni energetiche, anche per le caratteristiche innovative del sistema costruttivo, per la tipologia di materiali utilizzati e, soprattutto, per la capacità di contenere le spese di realizzazione, di manutenzione, di smaltimento e di riciclaggio (in generale, quindi, per la capacità di contenere i costi del suo ciclo di vita).

Dal momento che tali caratteristiche innovative non sono ad oggi disponibili sul mercato in una soluzione integrata ed unitaria, ARTE ha determinato di avvalersi della collaborazione di operatori economici del settore mediante il ricorso alla procedura concorsuale denominata “partenariato per l'innovazione”, disciplinata dall'art. 65 del d. lgs. 50/2016.

L'importo posto a base della gara indetta col decreto A.U. n. 30948 del 18 gennaio 2018 risulta pari ad euro 1.650.000,00 ed è commisurato alla costruzione di un edificio sperimentale di 1.250 mq di superficie lorda; a tale cifra è stato, inoltre, aggiunto il prezzo delle “royalty”, quantificato nell'importo massimo di Euro 2.500.000,00, che verrà corrisposto al vincitore nel decennio successivo all'aggiudicazione dell'appalto solo ed esclusivamente nel caso in cui ARTE, realizzato il primo edificio sperimentale, utilizzi ulteriormente il progetto avvalendosi di soggetti diversi dallo stesso aggiudicatario.

Peraltro, a titolo precauzionale e non sapendo ancora con quali finanziamenti pubblici finanziare il progetto, l'azienda si è riservata, al termine della fase di sviluppo del prodotto (prevista nel 2019), di concludere la procedura senza la realizzazione dell'edificio prototipo: in questa eventualità corrisponderà all'aggiudicatario la somma di euro 100.000,00 oltre IVA a titolo di indennizzo per l'attività svolta a livello progettuale.

Si sottolinea, infine, che l'azienda ha richiesto all'Amministrazione regionale lo stanziamento di un finanziamento pubblico (anche comunitario) a copertura dei costi del progetto.

5.4 Progetto “EASY HOME”

Nel quadro del Progetto Strategico Regionale EASY HOME si opererà per trasferire, nel corso dell'esercizio 2019, parte del sistema informativo presso la Server Farm gestita da Liguria Digitale, dove verranno collocate le funzionalità elaborative e di memorizzazione per tale progetto.

Sempre nell'ambito del suddetto Progetto verrà realizzato un collegamento in fibra dedicata a 100 Mbps con la Server Farm di Liguria Digitale, parte del quale (10 Mbps), tramite la rete MPLS Extranet di Regione Liguria, sarà dirottato per l'accesso a internet passando attraverso il firewall aziendale.

Si procederà, inoltre, all'installazione, su apparati ospitati presso la Server Farm di Liguria Digitale, di un sistema documentale che dovrà progressivamente consentire l'implementazione di un nuovo sistema per la protocollazione informatica dei documenti e la gestione degli atti amministrativi (decreti e provvedimenti dirigenziali).

Il sito web è in fase di riscrittura prendendo a modello l'impostazione adottata da Liguria Digitale, integrando funzionalità già sviluppate dall'Ufficio Sistemi Informatici ma attualmente collegate esternamente all'indirizzo arte.ge.it (quali ad esempio “Vendita e locazione UI” e “Albo Fornitori”) e inserendone nuove per la gestione di contenuti dinamici e conseguenti migliori servizi all'utenza.

6. ANDAMENTO DEI RISULTATI ECONOMICI

6.1 Budget triennale 2019 – 2021

6.1.1 Anno 2019

Di seguito si riporta una sintesi delle previsioni relative all'andamento economico dell'esercizio, mentre per un'analisi più approfondita è necessario fare riferimento al decreto di adozione del bilancio.

Le proiezioni del Conto economico 2019 evidenziano un reddito operativo di circa 5,076 milioni di euro, con un decremento di circa 1,687 milioni di euro rispetto a quello atteso nel Preventivo 2018: tale dinamica è il frutto di un decremento del valore della produzione di circa 1,297 milioni di euro che, pertanto, si dovrebbe assestare sul valore di circa 27,908 milioni di euro e di un incremento dei costi della produzione che, previsti in crescita di circa 390 mila euro circa, si dovrebbero assestare sull'importo di circa 22,832 milioni di euro.

L'andamento atteso per il valore della produzione è da mettere in relazione, almeno in gran parte, alla circostanza per la quale il beneficio derivante dall'ulteriore erogazione di 3 milioni di euro rispetto al contributo di 4,6 milioni di euro erogato ai sensi della L.R. n. 18/15 risulta più che compensato dall'incremento di oltre 4,5 milioni di euro delle minusvalenze derivanti dalle vendite del patrimonio L.R. n. 22/10.

L'incremento atteso sul fronte dei costi della produzione, stante la volontà dell'azienda di razionalizzare le uscite, è ascrivibile a circostanze particolari quali le principali sono: la necessità di incrementare le spese legali per perseguire la morosità, la necessità di aumentare gli incarichi professionali a soggetti esterni per gestire il cospicuo incremento dell'attività tecnica sia per conto proprio che per conto di terzi dovuta, tra l'altro, anche al cosiddetto “Begato Project”, la necessità di rappresentare tra i costi del personale anche quello relativo alle ferie non godute dai dipendenti ed, infine, la necessità di prevedere le minusvalenze derivanti dall'attuazione del Piano vendita L. 80/14.

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2019 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 3,805 milioni di euro che – anche grazie al contenimento degli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10 - migliora di circa 195 mila euro il risultato del Preventivo 2018.

In questo modo, supponendo una diminuzione dell'imposizione fiscale rispetto al Preventivo 2018 (- 1 milione di euro), si prevede di conseguire un utile d'esercizio di circa 170 mila euro (- 492 mila euro circa rispetto a quello previsto per lo scorso anno).

6.1.2 Anno 2020

Le proiezioni del Conto economico 2020 evidenziano un reddito operativo di circa 4,168 milioni di euro dovuto a ricavi della produzione per circa 25,716 milioni di euro e costi della produzione per circa 21,548 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi della produzione, in diminuzione di circa 2,192 milioni di euro rispetto al 2019, oltre agli introiti derivanti dalle alienazioni del patrimonio L.R. n. 22/10 (previsti ammontare a circa 14,615 milioni di euro), che incidono negativamente sugli equilibri reddituali con minusvalenze di circa 2,192 milioni di euro, sono attesi circa 19,597 milioni di euro per la gestione immobiliare, 1,275 milioni di euro circa per i compensi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto proprio e per conto di terzi, euro 820 mila di plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di libero mercato ed, infine, euro 5,664 milioni circa alla voce "altri ricavi e proventi diversi" ascrivibili, per la maggior parte, al contributo stanziato dalla L.R. n. 18/2015 previsto ammontare a 5 milioni di euro, con una diminuzione di 2,6 milioni di euro rispetto a quello del 2019.

Sul fronte dei costi della produzione, in diminuzione di circa 1,283 milioni di euro rispetto all'anno precedente, le previsioni sono state elaborate con l'obiettivo di contenere le spese, considerando tuttavia i prevedibili incrementi dovuti ai meccanismi inflazionistici ed, in tal senso, si è fatto riferimento agli indici NIC (Indici Nazionali dei prezzi al consumo per l'intera Collettività) pubblicati dall'Istat ovvero, nel caso, delle spese di personale, all'indice di variazione delle retribuzioni del settore "Servizi" pubblicato sempre dall'Istat.

I costi dei servizi generali (1,488 milioni di euro circa) sono previsti pressoché stabili rispetto all'anno precedente con un incremento di soli 18 mila euro circa; i costi della gestione immobiliare (circa 9,517 milioni di euro) sono previsti in diminuzione di circa 755 mila euro; i costi dei servizi relativi all'attività tecnica (373 mila euro circa) sono previsti stabili; i costi del personale (5,978 milioni di euro circa) sono previsti in aumento di 90 mila euro circa; gli accantonamenti per rischi (450 mila euro) sono previsti in diminuzione di 150 mila euro a causa delle azioni che l'azienda metterà in campo per contenere la morosità di nuova formazione ed, infine, gli "altri oneri di gestione" (1,732 milioni di euro circa) sono previsti in aumento di circa 216 mila euro.

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo dovrebbe diminuire di oltre 786 mila euro a causa, tra l'altro, del contenimento degli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10, che scendono dai circa 3,522 milioni di euro dell'anno precedente agli attuali 2,783 milioni di euro circa. In particolare, tali oneri sono stati determinati considerando che il debito ad inizio esercizio dovrebbe ammontare a circa 89.414 milioni di euro e che nel corso dell'anno vengano rimborsati circa 8,225 milioni di euro provenienti dalle vendite del compendio; nel mese di dicembre, poi, è prevista la restituzione di altri 6,39 milioni di euro che, tuttavia, non influiscono sugli interessi dell'esercizio bensì su quelli dell'anno successivo.

In questo modo, supponendo prudenzialmente un'imposizione fiscale invariata rispetto al 2019 (1,1 milioni di euro), si prevede di conseguire un utile d'esercizio di circa 48 mila euro.

6.1.3 Anno 2021

Le proiezioni del Conto economico 2021 risultano sviluppate prevedendo una certa continuità con quelle dell'esercizio 2020, soprattutto per quanto riguarda le uscite, fatta eccezione per i costi della gestione immobiliare e gli oneri finanziari che registrano entrambi una sensibile diminuzione.

Da tale punto di vista, i ricavi della produzione (circa 26,512 milioni di euro) risultano in aumento di circa 796 mila euro rispetto all'anno precedente a causa, essenzialmente, della diminuzione delle minusvalenze attese dalle vendite del patrimonio L. 22/10 considerando che, a fronte di introiti per circa 5,584 milioni di euro, le minusvalenze dovrebbero ammontare a circa 747 mila euro (contro i 2,192 milioni di euro attesi nel 2020); peraltro, tale andamento positivo risulta parzialmente compensato dalla diminuzione dei ricavi derivanti dall'attività tecnica, sia quella per conto proprio che quella per conto terzi (- 570 mila euro), nonché dal decremento delle plusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili patrimoniali di libero mercato (- 200 mila euro).

Sul fronte dei costi della produzione (pari a circa 21,454 milioni di euro) è attesa una contrazione di circa 93 mila euro rispetto al 2020 in quanto i prevedibili incrementi dovuti ai meccanismi inflazionistici ed alla variazione attesa delle retribuzioni del settore (si vedano gli indici ISTAT) dovrebbero risultare più che compensati da una contrazione delle uscite per la gestione immobiliare, come già anticipato.

Venendo alla gestione finanziaria, gli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10, pari a complessivi 5,584 milioni di euro circa, sono stati determinati considerando un indebitamento di inizio d'anno di circa 74,798 milioni di euro e che nel corso dell'anno vengano rimborsati circa 3,155 milioni di euro provenienti dalle vendite del compendio; nel mese di dicembre, poi, è prevista la restituzione di altri 2,428 milioni di euro circa che, tuttavia, non influiscono sugli interessi dell'esercizio bensì su quelli dell'anno successivo.

Considerando invariato il peso dell'imposizione fiscale (pari a 1,1 milioni di euro), si prevede di conseguire un utile di circa 1,393 milioni di euro circa.

