

BILANCIO PREVENTIVO ECONOMICO ESERCIZIO 2020

(allegato n.2)

Relazione Illustrativa



Sommario

PREMESSA	3
1. STRUTTURA AFFARI GENERALI.....	5
1.1 Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane	5
1.2 Ufficio Vendite.....	6
1.3 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/10	6
2. AREA PROFESSIONALE LEGALE	7
3. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE	8
Attività amministrativa	8
3.1 Conto economico previsionale 2020.....	8
3.2 Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.	9
3.2.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.....	9
3.2.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11. ..	11
3.3 Fondo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (DGR n. 1652/11)	11
3.4 Aspetti fiscali e tributari	12
3.4.1 IMU - TASI.....	12
3.4.2 IRAP – IRES	12
IRAP.....	12
IRES.....	12
3.5 Investimenti in interventi tecnici programmati nel 2020 e relative fonti di finanziamento	13
3.6 Operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10.....	14
3.7 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia ai sensi della L.R. n. 10/04. ..	14
Attività gestionale.....	15
3.8 Assegnazioni, contratti e volture E.R.P.....	15
3.9 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia	16
3.10 Segreteria delle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.).....	17
3.11 Morosità del patrimonio di E.R.P.	17
3.12 Attività relativa ad ispezioni e accertamenti	17
3.13 Canoni e rilevazione redditi del patrimonio di E.R.P.....	17
3.14 Mobilità dell'utenza del patrimonio di E.R.P.....	18
3.15 Sfittanza degli alloggi di E.R.P.	18
3.16 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente.	18
3.17 Gestione alloggi di patrimonio diverso dall'E.R.P.	18
3.18 Gestione immobili ad uso non abitativo	19
3.19 Morosità del patrimonio diverso da quello di E.R.P.	19
3.20 Condomini, autogestioni e gestione servizi a rimborso	19
4. STRUTTURA TECNICA.....	21
4.1 Interventi del Piano degli investimenti.....	21
4.1.1 Interventi di recupero di alloggi di ERP	21
4.1.2 Interventi di manutenzione edile.....	21
4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica	22

4.1.4 Interventi di nuova costruzione	23
4.2 Interventi del Conto economico	24
Interventi in conto terzi	24
4.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova	24
4.2.1.B Interventi su immobili di proprietà di altri Comuni e della Regione Liguria	25
Interventi per conto proprio	25
4.2.2 Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)	25
4.2.3 Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)	26
4.2.4 Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215)	26
4.2.5 Spese manutenzione alloggi erp "extra quota c" (conto 5207020220)	26
4.2.6 Spese manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c" (conto 5207020230).....	27
4.2.7 Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" (conto 5207020235).....	27

PREMESSA

Dopo un periodo di profondo rinnovamento delle procedure interne e della struttura aziendale, tuttora in fase di continuo perfezionamento, ARTE Genova sta mettendo alla prova il proprio modello organizzativo con iniziative che stanno qualificando ARTE come "strumento operativo" di Regione Liguria in campi che vanno oltre quello dell'edilizia e riguardano il miglioramento del tessuto socio-economico della nostra Regione.

Nel 2019, infatti, ARTE ha avviato per conto dell'Amministrazione comunale l'ambizioso progetto denominato "RESTART_BEGATO": la prima fase di tale progetto, destinata a concludersi entro il primo semestre 2020, ha compreso la delicata attività di "rialloggiamento" nei nuclei familiari residenti negli edifici da demolire (le cosiddette "dighe" rossa e bianca); la seconda fase, da avviarsi nel corso del 2020 con una durata di circa 18 mesi, consisterà, invece, nella demolizione delle due dighe con un investimento di circa 7 milioni di euro, mentre la terza fase vedrà ARTE impegnata nella costruzione di edifici a minore impatto ambientale utilizzando il modulo sperimentale denominato "CasArte".

Altro importante progetto che coinvolge l'azienda è quello di recupero di Villa Zanelli a Savona, edificio in stile "liberty" di proprietà di ARTE, inserito nel programma di riqualificazione del "waterfront" savonese: l'intervento prevede un investimento di oltre 6,6 milioni di euro, finanziati in parte con le risorse del "Piano periferie" ed in parte con risorse dell'azienda, destinati al recupero dell'edificio principale, della dependance e del parco storico a fini turistico-ricettivi (hotel di "charme"); peraltro, l'utilizzo di risorse statali implica che la struttura sia destinata anche alla fruizione pubblica (mostre, manifestazioni, visite guidate ed altro).

Inoltre, a seguito dell'approvazione dell'art. 38 della L.R. n. 28/2018, ARTE è stata coinvolta anche nella gestione di alloggi da assegnare a studenti universitari "fuori sede": la norma in questione si pone la finalità di incidere sulle caratteristiche demografiche della città di Genova, agevolando il trasferimento nel capoluogo di giovani. Investendo circa 1,1 milioni di euro sono stati ristrutturati alcuni alloggi (completamente arredati), di proprietà di ARTE e di altri soggetti pubblici, per un totale di 100 posti letto da locare mediante un apposito bando predisposto da ALISEO al canone simbolico di 2 euro al giorno circa, oltre al pagamento delle utenze.

La ormai cronica scarsità di risorse che caratterizza il settore dell'edilizia sociale impone la necessità di razionalizzare i costi, obiettivo che ARTE sta perseguendo principalmente attraverso l'utilizzo dei seguenti strumenti: innanzitutto, un costante sforzo mirato al contenimento dei costi di funzionamento dell'azienda; in secondo luogo, il miglioramento della produttività della spesa che si attua, tra l'altro, concentrando gli investimenti sul recupero delle u.i. sfitte; in terzo luogo, l'utilizzo di modelli finanziari innovativi.

Per quanto riguarda l'aumento della produttività della spesa, ARTE - oltre a indirizzare gli investimenti sugli alloggi di risulta, come già detto - 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.

Per quanto riguarda, invece, l'utilizzo di modelli finanziari innovativi, l'azienda sta ricorrendo alla procedura prevista dall'art. 65 del D.Lgs n. 50/2016 (Partenariato per l'innovazione) nel campo dello sviluppo di nuovi modelli costruttivi come quello denominato CasArte ed alla procedura prevista dall'art. 183 del D.Lgs n. 50/2016 (Partenariato Pubblico Privato) nel campo della cosiddetta "gestione calore".

Il modulo abitativo CasArte, infatti, si distinguerà dagli edifici tradizionali - oltretutto per le alte prestazioni energetiche, per le caratteristiche innovative del sistema costruttivo e per la tipologia di materiali utilizzati - anche per la capacità di contenere le spese relative a tutto il suo "ciclo di vita", da quelle di realizzazione e di manutenzione a quelle di smaltimento e di riciclaggio.

Nel campo della "gestione calore", invece, l'azienda è impegnata sia nel programma denominato "EnerSHIFT"

che prevede l'utilizzo di un modello finanziario innovativo – con il coinvolgimento, tra gli altri, di soggetti come il SUNIA per il rapporto con gli inquilini ed il settore privato tramite le ESCo (Energy Service Company) – per l'affidamento in gestione delle centrali termiche a servizio degli immobili di proprietà ed in gestione all'azienda sia in un ulteriore programma che riguarda la gestione della restante parte delle centrali termiche non comprese in EnerSHIFT: entrambi i programmi prevedono di affidare ad un raggruppamento di imprese, individuato utilizzando la procedura del Partenariato Pubblico Privato, non solo la gestione "ordinaria" ma anche la riqualificazione energetica degli impianti con il preciso obiettivo di ottenere consistenti risparmi nel consumo energetico, senza alcun intervento finanziario da parte dell'azienda.

Sul piano del rinnovamento della struttura aziendale e delle procedure interne, ARTE – dopo aver ottenuto la certificazione ISO 9001 - ha ritenuto di sviluppare anche un "Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro" conforme alla norma ISO 45001, che è stato verificato da un ente certificatore terzo nel corso del 2019. Per quanto riguarda, invece, la 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 Confservizi e le organizzazioni sindacali dei lavoratori.

Infine, l'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 alla quale nel corso dell'anno verrà dato un nuovo impulso attraverso l'ulteriore revisione dei prezzi di vendita, anche in ragione dei valori emersi dalle perizie predisposte dall'Agenzia del Territorio, e la 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.

Riassumendo, dunque, ciò che caratterizzerà l'operato dell'azienda nel corso del 2020, si devono citare: il continuo rinnovamento della propria struttura organizzativa, l'utilizzo di modelli finanziari e di procedure innovative per far fronte alla scarsità di risorse che attanaglia il settore dell'edilizia sociale ed, infine, la partecipazione attiva nelle iniziative volte a migliorare il tessuto socio-economico della nostra Regione.

F.to L'Amministratore Unico Ing. Girolamo Cotena

1. STRUTTURA AFFARI GENERALI

1.1 Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane

Nel corso dell'esercizio 2020 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 2019, risultano in servizio presso l'azienda n. 3 dirigenti, n. 107 dipendenti di cui 8 con contratto a tempo determinato.

Per quanto concerne l'organizzazione e la gestione delle risorse umane, con provvedimento n. 31750 del 26 giugno 2019 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 2020, 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 tecnico-logistico 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 2020 l'Ufficio verrà dotato del nuovo sistema di rilevazione presente Zucchetti (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 Ufficio Vendite.

Con riferimento agli immobili di ERP di esclusiva proprietà (il c.d. "Patrimonio Storico"), nel 2020 l'azienda ha previsto di definire atti di vendita per complessivi 556 mila euro circa (che comporteranno una plusvalenza di circa 39 mila euro).

Per quanto concerne la vendita di alloggi di ERP realizzati col contributo dello Stato si prevede di continuare a vendere alloggi sfitti ed assegnati inseriti nel Piano di vendita basato sui dettami della Legge n. 80/2014, con introiti previsti per 840 mila euro da impiegarsi per interventi sul patrimonio di ERP di proprietà dell'Azienda, in conformità al Programma di utilizzo annesso al Piano stesso. Peraltro, per la parte di tali alienazioni riguardanti immobili siti al di fuori del territorio cittadino sono attese plusvalenze per 320 mila euro mentre per la parte di immobili siti nel territorio cittadino sono attese minusvalenze per 73 mila euro circa.

Nel 2020, 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 680 mila euro.

Per quanto attiene, invece, alle alienazioni di "libero mercato", con riferimento alle vendite del complesso immobiliare della "ex Manifattura Tabacchi", sono stati previsti introiti per un ammontare di euro 194 mila, con un rivano netto di vendita di circa 29 mila euro; per i box di Via Sertoli, invece, sono state previste entrate per euro 45 mila euro corrispondenti alla vendita di n. 2 unità immobiliari, con un ricavo netto di vendita di circa 21 mila euro.

Nell'anno 2020 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 621 mila euro, con una plusvalenza di circa 421 mila euro.

Sempre nell'esercizio in esame è stata inoltre prevista la vendita di aree per un introito di 700.000,00 euro, che per l'azienda rappresenta in toto una plusvalenza.

Inoltre, è ulteriormente prevista la vendita di altri immobili "non vincolati" per un introito di 538 mila euro ed una minusvalenza di circa 6 mila euro.

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

Per quanto attiene le vendite del patrimonio L.R. n. 22/10 si rimanda al paragrafo 3.6 "Operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10" della presente Relazione.

F.to il Dirigente Dott. M. Lanati

2. AREA PROFESSIONALE LEGALE

La consulenza giuridica ed il disbrigo del contenzioso dell'ARTE è affidato ad una struttura interna dell'Azienda composta da due professionisti coadiuvati da una segretaria che cura la formazione delle pratiche, nonché la battitura degli atti e l'attività di protocollazione e archiviazione e da una funzionaria predisposta alla verifica della morosità non ERP e alla gestione delle procedure di eredità giacente.

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

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

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

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

Sempre con riferimento al patrimonio E.R.P si proseguirà con l'attività giudiziale finalizzata alla richiesta di emissione di decreti ingiuntivi relativamente agli utenti E.R.P. già decaduti dall'assegnazione ma non ancora eseguiti ed ex assegnatari E.R.P. morosi, che in base alla verifiche reddituali effettuate, risultino titolari di pensioni o percipienti redditi da lavoro dipendente.

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

L'attività di recupero della morosità è già in corso con riferimento alla morosità sul patrimonio ARTE, sul patrimonio storico comunale e, comunque, per gli immobili ad uso diverso di abitazione, anche attraverso l'attivazione di affidamento di specifici incarichi a professionisti terzi.

F.to Dott. M. Lanati

3. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

Attività amministrativa

Come ormai accade da tempo, nel 2020 ARTE Genova utilizzerà il regime di contabilità economico – patrimoniale introdotto dall'art. 13 della L.R. n. 10/2008, tenendo conto delle disposizioni contenute nel D.lgs. n. 139/15 che ha reso necessario modificare alcuni principi di redazione dei bilanci ed, in particolare, lo schema di Conto economico a causa dell'eliminazione della parte relativa ai "Proventi ed oneri straordinari", inseriti nel "Reddito operativo".

Inoltre, è necessario evidenziare che il presente Bilancio è coerente con il Piano delle attività ed il relativo Budget triennale 2020-2022, redatti ai sensi del D.lgs. n. 118/2011, da presentare unitamente al Preventivo.

3.1 Conto economico previsionale 2020

Di seguito si riporta una sintesi delle previsioni relative all'andamento economico dell'esercizio, con l'avvertenza che un'analisi più approfondita di tale andamento è contenuta nel decreto di adozione del bilancio.

Le proiezioni del Conto economico 2020 evidenziano un reddito operativo di circa 3,703 milioni di euro, con un decremento di circa 1,372 milioni di euro rispetto a quello atteso nel Preventivo 2019: tale dinamica è il frutto di un decremento del valore della produzione di circa 1,080 milioni di euro che, pertanto, si dovrebbe assestare sul valore di circa 26,827 milioni di euro e di un leggero incremento dei costi della produzione che, previsti in crescita di circa 291 mila euro circa, si dovrebbero assestare sull'importo di circa 23,124 milioni di euro.

Peraltro, il Preventivo 2020 è pesantemente influenzato dalle consistenti minusvalenze attese dalle vendite del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 (circa 3,401 milioni di euro), similmente a quanto accaduto per il Bilancio previsionale dello scorso anno nel quale le minusvalenze attese (che a Consuntivo non sono state effettivamente conseguite) erano addirittura superiori (4,429 milioni di euro): tuttavia, il confronto col 2019 deve tener conto che nel Preventivo dello scorso esercizio era attesa l'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, cosicché i ricavi derivanti dai contributi in conto esercizio di provenienza regionale (effettivamente registrati a Consuntivo) ammontavano a complessivi 7,6 milioni di euro, mentre il Preventivo 2020 contempla esclusivamente quest'ultimo stanziamento.

L'incremento atteso sul fronte dei costi della produzione – contenuto, come già detto, nell'importo di soli 291 mila euro circa – è il risultato della volontà dell'azienda di razionalizzare le uscite: da tale punto di vista, a fronte di una diminuzione dei costi di funzionamento (- 119 mila euro circa) e dei costi relativi agli incarichi professionali (- 153 mila euro circa), sono attesi incrementi nei costi di gestione degli immobili (+ 266 mila euro circa) dovuti, per lo più, alla necessità di far fronte alle esigenze manutentive di un patrimonio sempre più vetusto, e nei costi del personale (+ 146 mila euro circa) dovuti, in larga misura, alla necessità assicurare il "turn over" di alcune figure strettamente necessarie al funzionamento dell'azienda, nonché ad un'ipotesi di rinnovo del CCNL ed, infine, agli aumenti periodici di anzianità.

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2020 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 3,577 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 228 mila euro il risultato atteso a Preventivo 2019. In questo modo, supponendo prudenzialmente che il peso dell'imposizione fiscale, pari a 1,385 milioni di euro, aumenti di 285 mila euro rispetto a quella prevista per il 2019 (considerando che quella effettivamente registrata a Consuntivo ammonta ad oltre 1,417 milioni di euro), si prevede di conseguire una perdita d'esercizio di circa 1,258 milioni di euro (- 1,429 milioni di euro circa rispetto all'utile di 170 mila euro circa previsto per lo scorso anno). È opportuno evidenziare che, depurando tale risultato delle consistenti minusvalenze derivanti dalle vendite del patrimonio L.R. n. 22/10 (pari a circa 3,401 milioni di euro, come già detto), la prevista perdita d'esercizio si trasforma in un utile di oltre 2,142 milioni di euro.

3.2 Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.

Le posizioni debitorie attualmente in essere con gli enti mutuanti sono quelle di seguito descritte avendo a riferimento l'allegato n. 3 al Bilancio.

3.2.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.

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

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

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

Il mutuo contratto con Intesa S. Paolo per l'acquisto di n. 3 locali commerciali in Via Paglia è stato completamente ammortizzato il 31/12/2014.

E' opportuno evidenziare come nell'esercizio 2014 ARTE Genova ha acquistato dal CONSORZIO ARTI EDILI SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA SRL n. 34 alloggi siti in Via H. Berlioz 5-7 - Begato Genova. In conseguenza di tale acquisto, ARTE si è accollata il mutuo acceso dal Consorzio con Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Originariamente il mutuo è stato stipulato per un importo di euro 1.800.000,00 da ammortizzare in 20 anni a far data dal 2010.

Pertanto ARTE, subentrando nel corso del 2014, si è accollata il debito residuo di detto mutuo per euro 1.624.211,97 comprensivo delle quote capitali relative al 2013 poste a carico dell'Ente alle medesime condizioni. Queste prevedono rate semestrali anticipate ad un tasso calcolato sull'Euribor a 6 mesi più uno spread pari all'1,35%.

Il debito residuo al 31 dicembre 2020 risulterà pari ad euro 1.064.306,43.

Inoltre, sempre per l'acquisto dell'immobile di Via H. Berlioz 5-7, si è ritenuto opportuno accendere un secondo mutuo, previa indagine di mercato con istituti di credito, per un importo di euro 2.000.000,00. L'istituto prescelto è stato CARISPEZIA. Tale mutuo, a tasso variabile di una durata pari a 15 anni, al 31 dicembre 2020 avrà un debito residuo di euro 1.257.253,58.

C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: il debito residuo complessivo al 31/12/2020 risulterà pari ad euro 349.029,09.

Dall'esercizio 2009 sono stati inseriti in questa categoria anche il mutuo riguardante l'intervento di recupero di 68 alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente siti in Corso Europa 44-44a-46 (interamente ammortizzato nel corso del 2020), quello contratto per la ristrutturazione dell'immobile sito in

Via delle Fabbriche 23 Genova Voltri ed, infine, dall'esercizio 2010, anche il mutuo acceso per il recupero dell'immobile sito in Piazza Valoria civ. 1 in quanto, con l'entrata in reddito degli alloggi, è venuta meno la possibilità di portare a carico del fondo ERP i relativi oneri finanziari, secondo le disposizioni della D.G.R. n. 1652/11.

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

Oltre al mutuo relativo agli alloggi di Corso Europa sopra citato, nel corso del 2020 verranno completamente ammortizzati anche quelli relativi al recupero del piano terra di Corso Europa 44-44a-46 ed al recupero dei 29 alloggi realizzati nell'ex Manifattura Tabacchi e Sestri Ponente.

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

- D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE.
In tale categoria rientra il mutuo contratto con la Cassa DDPP, completamente ammortizzato nel 2019.
- E. Mutui per il finanziamento di parte dell'operazione d'acquisto dell'ex Manifattura Tabacchi.
Trattasi di due mutui necessari a finanziare parte dell'operazione di recupero del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi ed, in particolare, la parte destinata alla vendita: il primo, di capitale originario pari a 3.226.515,42 euro, è stato contratto con la banca CARIGE ed andrà in scadenza il 30/06/2021, mentre il secondo, di capitale originario pari a 3.615.198,30 euro, è stato contratto con la Cassa DDPP ed andrà in scadenza nel 2025.
Il debito residuo dei due mutui sopracitati risulterà al 31/12/2020 rispettivamente pari ad euro 150.395,39 ed euro 813.419,54.
- F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di ri-funionalizzazione dell'edificio sito in località Morego da destinarsi a sede dell'IIT.
Il presente mutuo, con la rata del 30/06/2017, è stato completamente ammortizzato.
- G. Mutui per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'ASL n. 3.
Trattasi di due mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'AUSL n. 3, di cui il primo di importo complessivo pari a 5 milioni di euro al tasso fisso del 4,174% annuo ed il secondo di importo complessivo pari a 2 milioni di euro ad un tasso variabile che prevede uno spread dello 0,109%.
I debiti residui dei due mutui sopracitati risulteranno, al 31/12/2020, rispettivamente pari ad euro 1.952.116,24 e ad euro 600.000,00.
- H. Finanziamenti ipotecari per la ristrutturazione del debito contratto per il patrimonio acquistato ai sensi della L.R. 22/10.

In ordine all'esigenza di ristrutturare l'esposizione debitoria in essere con Banca Carige spa, rappresentata da n. 3 aperture di credito per un finanziamento complessivo di oltre 109 milioni di euro, nel mese di dicembre 2017 l'azienda ha contratto 3 finanziamenti ipotecari che scontano le seguenti principali condizioni:

- 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%.

Gli interessi di competenza dell'esercizio 2020, pari a circa 3,253 milioni di euro, sono stati calcolati applicando il tasso del 3,25% ad un valore di debito residuo che, partendo da quello registrato a fine 2019 (circa 107 milioni di euro), si prevede venga progressivamente ridotto nel corso dell'anno in funzione delle vendite attese nei 4 trimestri.

3.2.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11.

I mutui rientranti in questa categoria contratti con la Cassa DD.PP. per il finanziamento di interventi di manutenzione straordinaria o nuova costruzione nel periodo intercorrente dal 1950 al 1983 sono stati totalmente rimborsati al 31/12/2016. I mutui contratti nel periodo più recente sono, invece, confluiti nella categoria C.

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

A seguito delle disposizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 1652/11, che ha parzialmente modificato la precedente D.G.R. n. 960/03, è stato previsto di contabilizzare le risorse finanziarie derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico in un apposito fondo denominato "Fondo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica".

La disponibilità del fondo ad inizio d'anno è prevista essere di circa 9,163 milioni di euro circa cui va aggiunto l'accantonamento dell'esercizio in esame, che ammonterà a circa 584 mila euro e sarà destinato interamente alla copertura della morosità di sfittanze successive al 31/12/02, ai sensi del punto 2, comma 2 dei "Criteri" allegati alla DGR n. 1652/11.

Nel corso del 2020 è prevista la predisposizione di un Piano che preveda l'utilizzo di fondi per un importo di circa 3,785 milioni di euro a copertura della morosità inesigibile di "ex utenti".

L'ammontare finale del fondo, al netto del suddetto utilizzo, sarà pari a 5,963 milioni di euro circa.

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

3.4 Aspetti fiscali e tributari

3.4.1 IMU - TASI

L'importo stimato di circa 596 mila euro risulta allineato a quello effettivamente sostenuto nell'esercizio 2019 ed è relativo all'imposta dovuta su immobili di natura strumentale e su quelle abitazioni che non hanno i requisiti di alloggi sociali, locate cioè a condizioni di libero mercato.

Per il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. 22/10 è prevista una spesa di 80 mila euro, anch'essa pressoché in linea con quella effettivamente sostenuta nello scorso anno.

3.4.2 IRAP – IRES

IRAP

I dati del preventivo portano alla previsione di un esborso di 203 mila euro sulla base dell'importo effettivamente corrisposto nel 2019.

IRES

L'esborso ai fini IRES è stato previsto ammontare a 1,182 milioni di euro sulla base dell'importo effettivamente corrisposto nel 2019 (1,214 milioni di euro) ed ipotizzando i primi effetti, in termini di detrazioni fiscali, dovuti agli interventi eseguiti nel 2019 che beneficiano del cosiddetto "ecobonus".

3.5 Investimenti in interventi tecnici programmati nel 2020 e relative fonti di finanziamento

Fonte di finanziamento	Destinazione (tabella dell'allegato n. 9 al bilancio)	Importo (1)
AUTOFINANZIAMENTO	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	-
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab. 4)	514.171,18
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS" - (tab. 5)	288.637,51
	Piano investimenti - immobili Istituzionali (tab. 6)	-
	TOTALE AUTOFINANZIAMENTO (A)	802.808,69
VENDITE L.R. 10/04	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 7)	-
	TOTALE VENDITE L.R. 10/04 (B)	-
VENDITE ARTE (patrimonio storico di ERP)	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	182.160,25
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab. 4)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 7)	525.000,00
	TOTALE VENDITE ARTE (C)	707.160,25
VENDITE LEGGE 80/14	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	1.300.000,00
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	481.382,16
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 7)	1.209.145,00
	TOTALE VENDITE ART. 3 L. 80/14 (D)	2.990.527,16
	TOTALE FINANZIAMENTI AUTOPRODOTTI (A+B+C+D)	4.500.496,10
FINANZIAMENTI PUBBLICI	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	1.950.000,00
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab. 4)	-
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS" - (tab. 5)	-
	TOTALE FINANZIAMENTI PUBBLICI	1.950.000,00
	TOTALE GENERALE (autoprodotti + pubblici)	6.450.496,10

NOTA

(1) Per le fonti definite di autofinanziamento è stato indicato il fabbisogno dell'esercizio, mentre per le altre fonti è stato indicato il fabbisogno complessivo dell'intervento assumendo come esercizio di competenza quello di indizione dell'appalto o, se successivo, quello di stanziamento del finanziamento, nel .

3.6 Operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della 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 109,645 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 (a meno della vendita di un immobile "minore" per il quale si prevede un "rent to buy" fino al 2025), secondo il cronoprogramma di seguito riportato, per un introito complessivo di circa 57,806 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 Consuntivo);
- anno 2019: euro 50 mila con plusvalenze di circa 6 mila euro (dato di pre-Consuntivo);
- anno 2020: euro 10,935 milioni circa (dei quali 1,05 milioni già incassati nel 2019) con minusvalenze di circa 3,401 milioni di euro;
- anno 2021: euro 20,310 milioni circa con minusvalenze di circa 4,977 milioni di euro;
- anno 2022: euro 23,318 milioni con minusvalenze di circa 2,151 milioni di euro;
- anni successivi: euro 580 mila con minusvalenze di circa 166 mila euro.

Peraltro, l'azienda ritiene che vi siano i presupposti per richiedere a Banca CARIGE s.p.a. la rinegoziazione del debito che, seppure ristrutturato con buoni risultati a fine 2017, sconta ancora condizioni non pienamente in linea con quelle di mercato.

3.7 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia ai sensi della L.R. n. 10/04.

A seguito dell'entrata in vigore della Legge 23/12/14 n. 190¹, che ha posto in capo ai Comuni l'onere del versamento dell'IVA esposta sulle fatture attive emesse da ARTE, è stato necessario adeguare le modalità di rendicontazione dei saldi di gestione e, pertanto, i prospetti previsionali allegati al presente Bilancio riportano anche la separata indicazione dell'IVA da versare all'Erario che – pur essendo compresa nel saldo di gestione - non è più anticipata dall'azienda.

Di seguito si riepilogano i risultati attesi nell'esercizio 2020 per ciascuno dei cinque Comuni che hanno affidato ad ARTE la gestione del proprio patrimonio di ERP:

¹ La Legge n. 190/14 (Legge di Stabilità 2015) ha introdotto un nuovo regime IVA denominato "split payment" (scissione dei pagamenti) da utilizzarsi a partire dal 1° gennaio 2015 in caso di cessione di beni o prestazioni di servizi nei confronti di Enti pubblici. In particolare il comma 629 lettera b) della norma in questione stabilisce che quando l'Ente pubblico riceve una fattura con l'annotazione "scissione dei pagamenti" dovrà versare al cedente (o prestatore) solo l'imponibile del documento mentre l'IVA esposta nel medesimo documento andrà versata direttamente all'Erario.

Progr	Comune	Saldi di gestione 2020	IVA a carico delle Amministrazioni comunali	Crediti (+) / debiti (-) nei confronti di ARTE
1	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI GENOVA	-1.926.700,00	1.079.650,81	-847.049,19
2	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI COGOLETO (Conv. 3288/93)	7.109,00	1.125,02	8.234,02
3	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI ROSSIGLIONE (Conv. 70544/94)	-5.034,00	1.409,19	-3.624,81
4	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI RAPALLO	-11.888,59	12.266,08	377,49
5	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI CAMOGLI	-3.778,84	1.923,20	-1.855,64

Per quanto riguarda il patrimonio del Comune di Genova, nello scorso mese di agosto è stata firmata la nuova convenzione che disciplina le gestioni dal 2018 in poi: tale documento, tra l'altro, regola in maniera puntuale le questioni finanziarie ed, in particolare, allo scopo di evitare che ARTE si trovi anche in futuro ad anticipare delle spese per conto del soggetto proprietario, prescrive - nel caso in cui il preventivo di gestione evidenzia un disavanzo - che il Comune versi periodicamente all'azienda delle somme in acconto a parziale copertura di tale disavanzo.

Con riferimento, poi, alla questione del disavanzo di gestione accumulato a tutto il 31/12/2017 - che ammonta a complessivi 5,097 milioni di euro circa, dei quali 1,999 milioni di euro circa da versare ad ARTE e 3,097 milioni di euro circa di IVA in "split payment" da versare all'Erario - è stato deciso di procedere, in maniera congiunta, ad una verifica dell'effettiva sussistenza dell'obbligo di rifatturazione dei costi di gestione da parte di ARTE, rifatturazione dalla quale scaturisce il debito comunale per l'imposta da versare all'Erario; pertanto, la procedura arbitrale attivata dall'azienda ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Convenzione n. 631/93, allo stato degli atti, deve ritenersi "congelata" in attesa della verifica in questione.

In esito ad un'attività portata avanti nel 2019, sono state firmate delle nuove convenzioni anche con i Comuni di Rapallo e Camogli che, da un lato, assicurano ai soggetti proprietari degli immobili di ERP una maggiore efficienza gestionale e, dall'altro lato, garantiscono all'azienda maggiori margini di redditività.

Attività gestionale

3.8 Assegnazioni, contratti e volture E.R.P.

Nel corso dell'anno 2020 l'Ufficio Edilizia Pubblica stipulerà per tutte le nuove assegnazioni, volture e cambi, a seguito delle nuove modifiche apportate nel giugno 2017 alla L.R. 10/2014, tutti gli atti convenzionali di locazione e proseguirà nell'attività di registrazione nel programma informatico aziendale dei dati relativi ai nuclei familiari assegnatari titolari di nuovo atto convenzionale di locazione e nell'archiviazione dei contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

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

Inoltre provvederà a:

A.R.T.E. 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
sito web www.arte.ge.it

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



- convocare gli assegnatari per la stipula degli atti convenzionali di locazione, la consegna degli alloggi e per il versamento del deposito cauzionale;
- convocare i restanti assegnatari in possesso dei requisiti per la permanenza nell'assegnazione (circa 5.000) per la "ri-stipula" dei vecchi atti convenzionali di locazione così come previsto dalle nuove modifiche alla L.R. 10/04;
- stipulare le "convenzioni transitorie" di cui all'art. 9 della legge 10/2004 e a determinare, in accordo con l'amministrazione comunale competente, il canone di locazione;
- provvedere a tutti gli atti conseguenti le disdette dei contratti di locazione, tra i quali anche la restituzione del deposito cauzionale comprensivo degli interessi;
- fornire informativa all'utenza, un giorno alla settimana, nell'Ufficio decentrato di Chiavari.

Inoltre nel corso del 2020 si prevede:

- di provvedere alla ricollocazione ed alla stipula del relativo contratto degli ultimi nuclei familiari interessati dal Begato project;
- per gli alloggi destinati alle FF.OO. per esigenze di servizio (L. 52/76 e ss.mm.ii.), assegnati dalla Prefettura di Genova, verranno stipulati dall'Ufficio i relativi contratti di locazione e svolte tutte le incombenze inerenti l'iter contrattuale.

3.9 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia

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

1) per le n. 33 Convenzioni per l'affidamento dell'attività di emanazione del bando di concorso e/o formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi E.R.P./E.R.S.:

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

3.10 Segreteria delle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.)

L'Ufficio Edilizia Pubblica svolgerà anche per il 2020 i compiti di rappresentanza dell'Azienda all'interno della Commissione stessa e provvederà a tutte le incombenze di segreteria (convocazioni, verbali, esame preventivo delle istanze presentate da parte dei Comuni, estratti e corrispondenza con le stesse civiche amministrazioni).

3.11 Morosità del patrimonio di E.R.P.

Il raffronto tra gli ultimi due esercizi conferma un segnale di preoccupazione in termini di minori incassi e in chiave di rispetto degli equilibri aziendali e di mantenimento di standard minimi di risorse da destinare alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Il consolidarsi del trend relativo all'attività di recupero su posizioni di morosità emerse e già perseguite in passato, evidenzia la costanza del lavoro degli operatori.

L'attività degli operatori dell'Ufficio per il 2020 sarà rivolta nella direzione di incrementare ulteriormente l'avvio di pratiche di recupero dei crediti e, nel contempo, sarà mirata all'attivazione di nuovi sistemi per il sollecito dei pagamenti, di criteri di rateizzazione del debito diversi e più rispondenti al contesto economico attuale, oltreché di iniziative di supporto all'utenza concertate con le strutture preposte all'assistenza.

Anche nel corso del 2020 si procederà alla contestazione del debito con successivo trasferimento degli atti, nell'eventualità di mancato riscontro, all'Area Professionale Legale per il recupero coatto della morosità.

Nel 2020 si prevede l'implementazione della procedura di qualità per la gestione della morosità ex utenti e verrà dato corso alla verifica della morosità ex utenti e possibili azioni di recupero sui fuoriusciti anno 2015.

Infine nell'anno è previsto la pubblicazione di un bando e l'attribuzione del contributo regionale relativo al fondo di sostegno economico all'utenza ERP a copertura degli utenti morosi incolpevoli.

3.12 Attività relativa ad ispezioni e accertamenti

Nel corso del 2020, l'attività svolta dai "responsabili di zona" verrà coordinata con l'Ufficio Decentramenti e gestita dall'Ufficio Edilizia Pubblica nella fase conclusiva ed in particolare con i Comuni competenti per ambito territoriale.

3.13 Canoni e rilevazione redditi del patrimonio di E.R.P.

Anche per l'anno 2020 l'Ufficio, attraverso le convenzioni on-line per la consultazione degli archivi dell'Agenzia delle Entrate, dell'INPS e dell'Agenzia del Territorio, effettuerà sistematicamente sull'utenza verifiche connesse al rispetto dei requisiti per il mantenimento dello status di assegnatario di alloggi di edilizia residenziale pubblica e controlli relativi ai dati reddituali contenuti nelle dichiarazioni ISEE.

Per il 20209 grande attenzione sarà data, come di consueto, a tutti gli aspetti connessi al rapporto con gli utenti e in particolare a:

A.R.T.E. 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
sito web www.arte.ge.it

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

Member of CIBQ Federation



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

Inoltre, nel corso del 2020 verranno istruite ed esaminate tutte le pratiche inerenti gli ampliamenti del nucleo familiare.

3.14 Mobilità dell'utenza del patrimonio di E.R.P.

Nel corso del 2020 sarà attivata la mobilità su nuclei familiari che si trovano nelle condizioni di ottenere un cambio in deroga e dal mese di giugno sarà riattivata la procedura prevista dei cambi singoli.

3.15 Sfittanza degli alloggi di E.R.P.

Per il 2020 il compito dell'Ufficio Edilizia Pubblica avrà come finalità quella di espletare tutte le incombenze necessarie per sviluppare compiutamente l'iter procedurale delle riassegnazioni degli alloggi di risulta dal momento della presa in carico, alla loro riassegnazione; compiti che in precedenza erano svolti da diverse Strutture e/o Uffici.

3.16 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente.

Nel corso del 2020 proseguiranno le attività finalizzate all'assegnazione, tramite avviso pubblico permanente, ed alla relativa stipulazione dei contratti di locazione per gli alloggi disponibili e per tutti quelli che saranno mantenuti, soprattutto tramite apposito Accordo Quadro, nel corso dell'anno.

3.17 Gestione alloggi di patrimonio diverso dall'E.R.P.

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

I relativi contratti di locazione stipulati precedentemente da privati, a scadenza, da questa Azienda sono stati disdettati e non più rinnovati. Per il 2020 come già per il 2019, ove necessario si proseguirà a stipulare con gli aventi diritto un nuovo contratto di locazione ai sensi della L.431/98 (4 anni rinnovabili per ulteriori 4).

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

Nel 2020 dovranno essere altresì gestiti gli alloggi assegnati agli sfollati a seguito del crollo del viadotto Morandi e, al termine del periodo di proroga dell'emergenza previsto per il 14/08/2020, si renderà necessario definire le modalità di permanenza o meno e relativa gestione di dette situazioni.

3.18 Gestione immobili ad uso non abitativo

Nel corso del 2020 proseguiranno le attività finalizzate all'assegnazione degli immobili ad uso non abitativo disponibili nonché di tutti quelli che si renderanno disponibili, tramite procedura a trattativa diretta disciplinata dal "Regolamento per la disciplina delle acquisizioni, delle alienazioni, delle permuta e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia residenziale Sociale (ERS) di proprietà dell'Azienda Regionale territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova" approvato con Decreto A.U. 31703 del 24/05/2019. Proseguiranno altresì le modalità di pubblicizzazione di tali immobili con l'intento di incrementare le locazioni.

3.19 Morosità del patrimonio diverso da quello di E.R.P.

Anche per quanto riguarda la morosità derivante da edilizia non residenziale pubblica si ipotizza permanga qualche difficoltà di incasso derivante dalla situazione contingente, che, ovviamente influenza negativamente gli equilibri aziendali e di mantenimento di standard minimi di risorse da destinare alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Viene mantenuta e incentivata l'attività di recupero delle morosità emerse e già perseguite in passato, da parte degli operatori.

Come nel 2019, verrà effettuato un sempre più frequente controllo sulle situazioni di eventuale morosità che si dovessero registrare nelle unità immobiliari locatate diverse da quelle di E.R.P. Al riguardo, le nuove procedure aziendali prevedono una contestazione del debito anticipata con immediato trasferimento degli atti all'Area Professionale Legale per il recupero coatto della morosità, nonché una stretta collaborazione finalizzata all'individuazione di beni aggredibili per il recupero coattivo delle somme dovute.

3.20 Condomini, autogestioni e gestione servizi a rimborso

Vanno richiamate al riguardo le disposizioni di legge (L.R. n.10/2004) che prevedono l'addebito in bolletta delle quote per servizi di competenza degli assegnatari di alloggi in condominio a fronte dell'anticipo di tali quote da parte dell'azienda agli amministratori, oltre al pagamento di quelle di competenza di ARTE in qualità di proprietaria o di delegata della proprietà, come nel caso degli alloggi comunali gestiti dall'Azienda.

L'applicazione delle norme qui richiamate, pur avendo garantito nel corso degli anni una maggior tutela dell'utenza nel rapporto con gli amministratori, ha di fatto comportato l'anticipazione di considerevoli somme, incidendo negativamente sull'andamento dei flussi di cassa aziendali.

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.

Nel corso del 2018 si è approvato, con decreto n. 31092 del 7 maggio, il sistema di accreditamento degli amministratori condominiali. Si è altresì provveduto ad effettuare la pubblicazione del suddetto sistema nel sito aziendale ed a darne comunicazione alle principali associazioni di categoria.

Nel 2019 si è provveduto, dove resosi necessario, all'applicazione del sistema.

Si evidenzia come, sulla scorta di quanto avvenuto nel corso degli scorsi esercizi, si sia data continuità alle verifiche a campione sulla contabilità condominiale, 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 2020 sarà possibile intervenire sulla stessa mediante l'utilizzo delle somme stanziare con le relative Determine Dirigenziali dall'Amministrazione comunale.

A tal proposito è da sottolineare come si è provveduto a comunicare alla Civica Amministrazione, l'elenco degli interventi straordinari da effettuare sugli immobili dove insistono proprietà comunali.

Per quanto riguarda la procedura, di recupero delle quote servizi non versate dagli assegnatari in regime di autogestione, si mantiene 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.

Gli assegnatari potranno sottoscrivere eventuali rateizzazioni delle quote servizi addebitate in bolletta, rivolgendosi all'Ufficio Edilizia Pubblica, preposto alla gestione degli insoluti.

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 provvederà nel corso del 2020 a rendicontare 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.

F.to il Dirigente Dott. P. Gallo

4. STRUTTURA TECNICA

4.1 Interventi del Piano degli investimenti

4.1.1 Interventi di recupero di alloggi di ERP

Il piano finanziario del programma Restart Begato prevede un investimento di complessivi 12,4 milioni di euro circa destinati al recupero di 432 alloggi con risorse messe a disposizione dalla Regione, dal Comune di Genova e da ARTE: l'azienda si sta occupando del recupero di 198 alloggi di sua proprietà (per una spesa complessiva di circa 4,2 milioni di euro) e del recupero di 170 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 la parte relativa agli alloggi di proprietà ARTE, nel 2020 è prevista la fine dei lavori e conseguentemente dei relativi costi dei seguenti interventi destinati (parzialmente o totalmente) al programma di rialloggiamento degli inquilini:

1. l'intervento relativo al recupero di alloggi sfitti (1^a tranche - 2^a stralcio) per € 173.129,58 di QTE, a valere sul finanziamento di 1 milione di euro che l'Amministrazione regionale ha stanziato con D.G.R. 826 del 12/10/2018 e con D.G.R. 202 del 14/03/2019 (Programma "Vivibilità e sicurezza");
2. il recupero di n. 135 alloggi sfitti per un investimento complessivo di 3,5 milioni di euro finanziato per 3,1 milioni di euro dalla Regione con risorse del Fondo Strategico Regionale (DGR 236 del 29/3/2019) e per la restante parte di € 400.000,00 a valere su un finanziamento provvisorio di ARTE che sarà sostituito da un ulteriore finanziamento regionale;
3. il recupero di n. 40 alloggi "in piccola manutenzione" (3^a perizia suppletiva al contratto di Global Service n. 78/2018) per un investimento complessivo di 250 mila euro totalmente finanziato dall'azienda.

Proseguono nel 2020 i costi dell'Accordo Quadro per il recupero di alloggi sfitti che richiedono lavori di importo fino ad € 5.000,00 ad u.i. (Decreto AU n. 31808 del 1/8/2019).

Inoltre occorre aggiungere che, nel primo semestre del 2019, è stato elaborato il piano finanziario del "Programma studenti" finalizzato a dimostrare la sostenibilità economica dell'intervento medesimo, che consiste nel recupero di n. 27 alloggi, suddivisi in n. 7 lotti, da destinare a studenti universitari: tutti i lotti di intervento sono stati avviati nel 2019 e conclusi, dal punto di vista tecnico, nel medesimo esercizio. Nel 2020, pertanto, si sosterranno i costi residuali relativi a tale programma.

Nel 2020 è stato programmato un nuovo intervento di recupero di circa n. 50 alloggi sfitti tramite un Accordo Quadro che sarà finanziato dalla Regione Liguria per 1,2 milioni di € e cofinanziato da ARTE con fondi da vendite del patrimonio storico.

4.1.2 Interventi di manutenzione edile

Si concluderà nel 2020 la contabilizzazione dei costi relativi agli interventi appartenenti alla "Linea B" della L. 80 del 23/5/2014 "Bando Renzi", suddivisi nel lotto 1 (Via 2 Dicembre 1944, civv. 75-77), nel lotto 2 (Via 2 Dicembre 1944, civ. 79) e nel lotto 3 (Via 2 Dicembre 1944, civv. 73-83).

È prevista, inoltre, nel 2020 la conclusione dei costi dell'intervento di asfaltatura delle aree a valere sul finanziamento di 1 milione di euro che l'Amministrazione regionale ha stanziato con D.G.R. 826 del

12/10/2018 e con D.G.R. 202 del 14/03/2019 (Programma Vivibilità e sicurezza).

Allo stesso modo, nel 2020 è prevista la conclusione dei lavori di manutenzione di Via Martiri del Turchino civ. 80-82-84, finanziati in parte col Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale (FESR) ed in parte con proventi di vendita del patrimonio storico dell'Azienda.

Con Decreto AU n. 32022 del 17/12/19 è stata approvata l'indizione della gara di appalto per i 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. L'intervento - che prevede un investimento di oltre 6,6 milioni di euro, finanziati in parte con le risorse del "Piano periferie" ed in parte con risorse dell'azienda - si svilupperà nell'arco del triennio 2020÷2022 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. Peraltro, l'utilizzo di risorse statali implica che la struttura sia destinata parzialmente alla fruizione pubblica (mostre, manifestazioni, visite guidate ed altro).

Nel 2020-2021 si registreranno i costi dell'Accordo Quadro annuale per lavori edili (Decreto AU n. 31814 del 1/8/2019) e nel 2020 quelli per i lavori agli edifici di Via Scarpanto 14B-C-D-E-F.

Nel 2020 è stato previsto l'intervento di manutenzione straordinaria alla copertura dell'edificio di Via San Pietro civ. 6 a Zoagli, mentre a partire dal 2020, per svilupparsi anche nel 2021, è stato previsto l'intervento di manutenzione prospetti e coperture in Via Ravel civ. 46 (lotto 5).

Nel 2020 è stato, inoltre, previsto un budget di € 150.000,00, finanziato con i proventi delle vendite del patrimonio storico, destinato ad interventi di manutenzione ordinaria, non programmabili singolarmente, budget che risulta comprensivo del cofinanziamento di ARTE destinato al programma di recupero dei n. 50 alloggi sfitti di ERP, programma che si avvale anche delle risorse del Fondo Strategico Regionale 2020 per 1,2 milioni di euro.

4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica

Nel 2020 è prevista la realizzazione dell'intervento di manutenzione a citofoni, impianti esterni, adduzione idrica, linee di riscaldamento, a valere sul finanziamento di 1 milione di euro che l'Amministrazione regionale ha stanziato con D.G.R. 826 del 12/10/2018 e con D.G.R. 202 del 14/03/2019 (Programma "Vivibilità e sicurezza").

Si concluderà nel 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, dei costi relativi all'attività di realizzazione delle opere di adeguamento delle reti di drenaggio urbano in località Lago Figoi previste dall'apposita convenzione sottoscritta tra ARTE e Comune di Genova, dei costi relativi all'Accordo Quadro annuale per la sostituzione di calderine non funzionanti in alloggi di proprietà ARTE (stagione termica 2018-2019) ed, infine, di quelli relativi all'Accordo Quadro per lavori a fognature (Decreto AU n. 31661 del 3/5/2019).

Con riferimento agli interventi di nuova realizzazione, sono stati previsti degli Accordi quadro per lavori impiantistici, finanziati con i proventi delle vendite della L. 80/14, destinati alla sostituzione di calderine non funzionanti in alloggi di proprietà ARTE, all'adeguamento gruppi pompaggio, agli impianti TV, agli impianti elettrici, agli impianti ascensori ed, infine, all'adeguamento e manutenzione degli impianti antincendio.

Nel 2020 è stato, inoltre, previsto un budget di € 45.000,00 per lavori agli impianti idrici compresi quelli di

refacimento dell'impianto di adduzione dell'acqua potabile in Via delle Genziane (civ. 7).

4.1.4 Interventi di nuova costruzione

Tra gli interventi di "nuova costruzione" è opportuno citare quello, ormai concluso, di Vico Dragone civ. 6, nel centro storico di Genova, destinato alla locazione "a termine" e che nel 2020 registrerà esclusivamente i costi finali di chiusura intervento.

Nella categoria delle nuove costruzioni prenderà avvio nel 2020 quello che riguarderà il primo impiego del modulo abitativo denominato "CASARTE" che sarà utilizzato sull'area di proprietà dell'azienda in Via Bainsizza nel quartiere di Sturla. Il sistema modulare prefabbricato "CASARTE" verrà impiegato per la realizzazione di un edificio, composto da n. 15 alloggi circa, con caratteristiche innovative ed alte prestazioni energetiche: nel 2020 si prevede di realizzare il "lotto 1" dell'intervento costituito dalle "fondazioni" ed una parte del "lotto 2" che riguarda la vera e propria "costruzione" dell'edificio medesimo. Si prevede il proseguimento dell'intervento nel 2021 ed il sostenimento dei costi finali nel 2022. L'investimento stimato ammonta a circa 2,147 milioni di euro finanziati dall'azienda a valere sui fondi delle vendite realizzate ai sensi della Legge 80/2014; peraltro, anche in considerazione del contenuto fortemente innovativo dell'intervento, ARTE auspica di poter utilizzare fondi regionali o fondi di provenienza comunitaria.

4.1.5. Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova con finanziamento a carico dei canoni di locazione e/o delle risorse comunali a copertura dell'eventuale disavanzo di gestione.

Verranno sostenuti nel 2020 i costi dell'Accordo quadro per lavori edili, le cui procedure d'appalto erano già state avviate nel corso del 2019 ma che, a causa di alcune modifiche normative, è stato appaltato solo recentemente e, pertanto, fatto rientrare nell'attività dell'esercizio in esame.

Inoltre nel 2020 sono stati previsti n. 4 nuovi Accordi quadro riguardanti le seguenti tipologie di intervento, per un ammontare complessivo di circa 753 mila euro (Iva e spese tecniche comprese): 1) la manutenzione degli impianti, 2) la sostituzione dei serramenti, 3) la riqualificazione degli alloggi sfitti, 4) la manutenzione degli ascensori.

La previsione dei ricavi per compensi degli interventi inseriti nel Piano degli Investimenti, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l'andamento dei costi.

Peraltro, nel corso del 2020 è prevista la maturazione di alcuni compensi per l'attività eseguita per conto della Regione Liguria non collegata all'esecuzione di lavori appaltati dall'azienda: trattasi, in particolare, dell'attività di progettazione e direzione lavori dell'intervento di recupero dell'edificio del ex Genio civile Via Matteotti a Imperia e dell'attività di direzione lavori dell'intervento di adeguamento antincendio dell'edificio di Via Fieschi 1 a Genova.

4.2 Interventi del Conto economico

Interventi in conto terzi

Trattasi, nella maggior parte dei casi, di interventi realizzati da ARTE su immobili di ERP di proprietà del Comune di Genova (in gestione all'azienda), di interventi su immobili di ARTE in parte alienati a terzi ed, infine, di interventi su immobili di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia (in gestione all'azienda).

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 programma denominato "Restart Begato" che, per quanto riguarda la fase di rialloggiamento dei nuclei familiari, prevede un investimento di complessivi 12,4 milioni di euro circa destinati al recupero di 432 alloggi con risorse messe a disposizione dalla Regione, dal Comune di Genova e da ARTE: l'azienda si sta occupando del recupero di 198 alloggi di sua proprietà (per una spesa complessiva di circa 4,2 milioni di euro) e del recupero di 170 alloggi di proprietà comunale, per una spesa complessiva di circa 5,4 milioni di euro, rappresentata nell'attività per conto di terzi della quale si tratta in questo paragrafo.

Gli interventi di recupero di alloggi sfitti, che si concluderanno nel 2020, da destinare al rialloggiamento degli inquilini dei due fabbricati che verranno demoliti, riguardano:

- l'Accordo quadro per il recupero di n. 30 alloggi facente parte del programma "Cambio Casa" di cui alla D.D. 289/18;
- l'Accordo quadro con più operatori economici relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili per il recupero di n. 51 alloggi sfitti, suddiviso in n. 6 lotti denominati Begato lotto 1, 2, 3, 4, 5, 6, realizzati nell'ambito del Programma a valere sul "contributo di solidarietà per la Liguria" con fondi del Ministero Infrastrutture e Trasporti (D.G.R. n. 1190/18);
- l'Accordo quadro con più operatori economici relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili per il recupero di n. 100 alloggi sfitti in Via Novella, suddiviso in n. 4 lotti, finanziati anch'essi nell'ambito del Programma a valere sul "contributo di solidarietà per la Liguria" con fondi del Ministero Infrastrutture e Trasporti (D.G.R. n. 1190/18);
- l'Accordo quadro con più operatori economici relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili per il recupero di n. 20 alloggi sfitti suddiviso in n. 2 lotti denominati "Lotto Quasimodo" e "Lotto Quasimodo-Vittorini";
- l'intervento di recupero di n. 5 alloggi in Via dei Pescatori alla Foce.

Con decreto AU n. 32018 del 16/12/19 l'Azienda ha provveduto ad approvare l'indizione della procedura di "appalto integrato" per la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori di demolizione dei due fabbricati costituenti il complesso edilizio denominato "Diga di Begato" sito in Valpolcevera nel Comune di Genova, per l'importo complessivo di circa 7,225 milioni di euro, che si protrarranno nel triennio 2020-2022 e saranno finanziati con risorse comunali (D.C.C. n. 41/19, D.D. n. 406/19).

Tra gli altri lavori eseguiti per conto dell'Amministrazione comunale, ve ne sono alcuni che nel 2020 registreranno i costi di fine intervento quali i lavori di manutenzione in Via Vittorini civv. 17÷27 e Via Pavese civv. 14÷24, i lavori in Via Lugo civ. 10, la sostituzione di serramenti esterni, la messa a norma ed adeguamento antincendio in edifici vari, i lavori di manutenzione in Via dei Pescatori civv. 2-8-11, l'intervento

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), gli Accordi quadro per interventi di manutenzione edile nelle zone Centro Levante e Centro Ponente, gli Accordi quadro per interventi di manutenzione impiantistica (1^a e 2^a stralcio), la riqualificazione di n. 7 ascensori, la progettazione antincendio per le autorimesse di Via Pedrini 28-30 a Genova ed in Via Privata de Ferrari 24 a Busalla.

E' iniziato nel 2019 e proseguirà, almeno dal punto di vista contabile, fino al 2021 l'intervento di manutenzione straordinaria alle coperture degli edifici siti nel quartiere di Begato in Via Brocchi civv. 13-16-18, Via Sbarbaro civv. 3-5 e Via Sbarbaro civv. 7-9-11.

L'intervento di riqualificazione dell'asse meccanizzato in Via Novella/Montanella a Prà, iniziato anch'esso nel 2019, terminerà nel 2020.

Tra i lavori da appaltare nel 2020 e che, in larga parte, si protrarranno anche nel 2021, sono previsti: i lavori di Via Novella civici dall'11 al 101 (trattasi di lavori complementari a quelli della sostituzione delle tubazioni del riscaldamento di Via Novella 32, con fine prevista nel 2020), la sostituzione dell'impermeabilizzazione del passaggio pedonale di Via Novella civv. 11÷71 (2^a lotto), l'Accordo quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di sostituzione dei generatori di calore non più funzionanti (calderine) per la stagione termica 2019-2020, l'Accordo quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di interventi urgenti, non programmabili, di riqualificazione degli spazi inutilizzati sotto gli edifici denominati "barre alte e basse" siti in Via Vittorini e Via Pavese in Genova (lotto 1), l'intervento di riqualificazione dell'edificio di Via Brocchi civv. 13-16-18 (2^a lotto), la manutenzione straordinaria delle coperture di Salita del Prione civv. 20-28-30, l'Accordo quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria per l'impermeabilizzazione di coperture, balconi e terrazzi degli edifici di Via Vittorini, Via Pavese e Via Quasimodo, la messa a norma di prevenzione incendi per "attività 77 e 75" di cui al D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151, la riqualificazione degli edifici di Via Lugo (secondo lotto), l'Accordo quadro per il rifacimento di coperture di edifici e balconi (fine nel 2020), la riqualificazione degli impianti degli alloggi da destinare all'autorecupero (fine nel 2020).

4.2.1.B Interventi su Immobili di proprietà di altri Comuni e della Regione Liguria

Nel 2020 è stato previsto il costo per l'intervento di manutenzione straordinaria all'alloggio di proprietà del Comune di Cogoleto, sito in Via Isorella 1/1, per una spesa stimata a preventivo di 30 mila euro.

Per gli interventi realizzati per conto di terzi la previsione dei ricavi per compensi, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l'andamento delle previsioni dei costi.

Interventi per conto proprio

4.2.2 Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)

ARTE Genova, in un contesto di forte razionalizzazione e contenimento dei costi di intervento, prosegue anche nel 2020 una serie di lavori, funzionali al mantenimento della certificazione del proprio sistema di gestione della salute e sicurezza (ISO 45001), sicuramente impegnativi dal punto di vista economico, ma indispensabili per la conformità degli ambienti di lavoro ai requisiti richiesti dalla certificazione. Continueranno,

A.R.T.E. 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
sito web www.arte.ge.it

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



pertanto, i lavori, avviati a fine 2018, di ristrutturazione degli uffici della sede aziendale: in particolare nel 2020 è prevista la manutenzione straordinaria degli uffici siti al piano 2° e 4° di Via Bernardo Castello 3, che una volta terminati garantiranno, tra l'altro, una sistemazione delle postazioni di lavoro più adeguata alle esigenze degli uffici.

Nell'esercizio 2020, oltre all'intervento di manutenzione straordinaria per la ricostruzione del muro sito tra Via Fea e Piazzetta Ubertis ed agli ulteriori lavori di messa in sicurezza all'ex Albergo Trezzano in Via S. Ambrogio civv. 9-11-13, è stato previsto un budget di 70 mila euro per interventi non programmabili singolarmente. Nel budget annuale anzidetto è compreso anche l'intervento urgente da effettuarsi in Via delle Casette a seguito dell'evento franoso.

4.2.3 Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)

Per l'esercizio 2020 è prevista la conclusione dell'Accordo quadro annuale 2018/2019 dedicato ai lavori impiantistici ed inoltre è stato previsto un nuovo Accordo quadro annuale di 176 mila euro, con costi ripartiti tra gli esercizi 2020 e 2021. Per l'esercizio 2020 è stato inoltre previsto un budget di 40 mila euro per la manutenzione edile.

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

Nel 2020 è stato prevista la conclusione dell'Accordo quadro in essere per la sostituzione di calderine negli alloggi di locazione permanente e di libero mercato, nonché un budget di 30 mila euro dedicato alla stipula di un nuovo Accordo quadro.

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

Nel conto in esame sono previsti i costi relativi alla Convenzione quinquennale 2019-2023 con AMIU BONIFICHE SpA per lo smaltimento dell'amianto, approvata con Decreto AU n. 31589 del 20/3/2019, ed i costi della proroga tecnica fino al 15/4/2020 del contratto con Engie Servizi spa per la manutenzione delle Centrali Termiche a servizio degli stabili di proprietà di ARTE: a proposito delle CT è opportuno segnalare che, a partire dalla seconda metà dell'esercizio, la "gestione calore" (comprendente anche la riqualificazione energetica degli impianti) verrà affidata in concessione ai soggetti vincitori delle due procedure di PPP effettuate dall'azienda ai sensi dell'art. 183 D.Lgs. n. 50/2016: come già accennato nella parte riguardante gli investimenti impiantistici, la riqualificazione delle centrali risulterà a carico degli assegnatari mentre la manutenzione straordinaria diversa dalla riqualificazione (a carico della proprietà) sarà finanziata con i proventi di vendita del patrimonio storico dell'azienda. In tal senso, il budget previsto sul conto in esame per il periodo da aprile a gennaio 2020 risponde ad una logica prudenziale che contempla l'eventualità che i tempi di appalto della procedura ancora da assegnare siano più lunghi del normale e si debba prorogare l'attuale contratto.

Infine, nel 2020 è stato previsto un budget di 30 mila euro per interventi diversi non programmabili singolarmente.

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

Per l'esercizio 2020 il conto in questione accoglie i costi residuali dell'Accordo quadro annuale 2018/2019 di complessivi 110 mila euro relativo ad interventi di recupero sfitti per la quota riguardante il patrimonio in locazione permanente (Decreto AU n. 31002/18).

Altri 110 mila euro sono stati previsti nel 2020 a copertura di interventi ancora da individuare singolarmente.

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

Per l'esercizio 2020 il conto in questione accoglie i costi residuali dell'Accordo quadro annuale 2018/2019 relativo ad interventi di recupero sfitti, per la quota riguardante il patrimonio di libero mercato, sia quello in locazione che quello in vendita (Decreto AU n. 31002/18).

Nel medesimo esercizio è stato previsto un budget di circa 48 mila euro destinato ad interventi non programmabili singolarmente.

F.to il Dirigente Dott. G. P. Spanu

