

Piano delle Attività del triennio 2018-2019-2020

Sommario

Premessa.....	2
1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI E DEGLI "AFFARI GENERALI" ...	4
1.1 Attività prevista nell'esercizio 2018.....	4
1.2 Attività prevista nell'esercizio 2019.....	5
1.3 Attività prevista nell'esercizio 2020.....	6
2. ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEI PIANI VENDITA.....	7
2.1 Vendite previste nell'esercizio 2018	7
2.2 Vendite previste nell'esercizio 2019	7
2.3 Vendite previste nell'esercizio 2020	8
2.4 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/10	8
3. ATTIVITA' GESTIONALE.....	9
3.1 Gestione del patrimonio di ERP	9
3.2 Gestione del patrimonio NON di ERP	9
4.1 Interventi del Piano degli investimenti.....	10
4.1.1 Interventi di recupero di alloggi di ERP	10
4.1.2 Interventi di manutenzione edile.....	11
4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica.....	11
4.1.4 Interventi di nuova costruzione.....	12
4.2 Interventi del Conto economico.....	12
4.2.1 Interventi in conto terzi	12
4.2.2 Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)	13
4.2.3 Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)	14
4.2.4 Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215)	14
4.2.5 Spese manutenzione alloggi erp "extra quota c" (conto 5207020220).....	14
4.2.6 Spese manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c" (conto 5207020230).....	14
4.2.7 Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" (conto 5207020235).....	14
5. PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE.....	15
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.....	15
5.2 Progetto "EnerSHIFT – HORIZON 2020" – programma di interesse regionale	16
5.3 Progetto "CASARTE"	17
5.4 Progetto "EASY HOME"	17
6. ANDAMENTO DEI RISULTATI ECONOMICI.....	18
6.1 Budget triennale 2018 – 2020.....	18
6.1.1 Anno 2018	18
6.1.2 Anno 2019	19
6.1.3 Anno 2020	20

Premessa

In via preliminare è necessario precisare che, come già accaduto per lo scorso esercizio, il presente Piano delle attività, redatto ai sensi del D. Lgs. n. 118/2011 ed avente durata triennale (esercizi dal 2018 al 2020), 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, il primo obiettivo strategico di ARTE, considerata l'entità dei valori in gioco, continua ad essere quello 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 2021 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 2.4 del presente documento, è necessario anticipare che consistono essenzialmente nella revisione dei prezzi di vendita, già effettuata nel 2017 attraverso l'acquisizione delle perizie in formato "ABI compliance" e la loro validazione da parte dell'Agenzia del Territorio, nonché nella ristrutturazione del debito contratto con Banca CARIGE s.p.a. al fine di ridurre gli oneri finanziari, che è stata attuata anch'essa nel 2017 attraverso la stipula di tre finanziamenti ipotecari in sostituzione delle aperture di credito.

L'ulteriore obiettivo strategico dichiarato nel Piano delle attività redatto lo scorso esercizio, vale a dire quello di ottenere una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse umane attraverso la revisione dell'organizzazione aziendale e la riqualificazione del personale, non solo rimane valido nel presente Piano ma acquista una valenza ancora maggiore considerando 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.

Rinviando a quanto più diffusamente illustrato al successivo capitolo 1, è opportuno anticipare che, sul fronte dell'organizzazione aziendale, dopo i provvedimenti di riforma dell'organigramma assunti nel 2016 (Decreto A.U. n. 30279/16) e nel 2017 (Decreto A.U. n. 30956/17), l'azienda intende attuare un costante monitoraggio degli assetti interni al fine di correggere pressoché in tempo reale eventuali disfunzioni della propria macchina organizzativa: in tal senso, verrà messo in campo un approccio "dinamico" nella gestione dell'organigramma aziendale che comporterà l'assunzione di provvedimenti volti ad attuare 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 della formazione, ma anche di strumenti innovativi, almeno per l'azienda, quali la "job rotation".

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 le risorse economiche da destinare a questo obiettivo, ARTE intende aumentare l'efficienza di quelle disponibili, non solo attraverso la riorganizzazione aziendale e la riqualificazione del personale citate poc'anzi, ma anche attraverso la continua revisione ed il continuo miglioramento dei processi aziendali, vedendo nella certificazione ISO 9001 ottenuta nel mese di giugno 2016 non un punto di arrivo ma un punto di partenza.

Peraltro, sempre nell'ottica della "customer satisfaction" e pur in un contesto di forte controllo della spesa,

ARTE ha ritenuto di fare uno “sforzo produttivo” aprendo gli uffici decentrati sul territorio dedicati al ricevimento del pubblico: dopo aver raggiunto lo scopo di avvicinare l’azienda agli utenti ed alle problematiche emergenti dalle diverse realtà locali, la nuova sfida del triennio in esame sarà quello di migliorare il servizio offerto da tali decentramenti per portarlo ad un livello migliore di quello che veniva offerto col ricevimento in sede.

Sul piano più prettamente economico, un importante obiettivo strategico è 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 intende concentrarsi sul recupero della morosità attraverso l’utilizzo di strumenti coercitivi tipici dei rapporti locativi di libero mercato, quali il decreto ingiuntivo o l’ingiunzione fiscale, da utilizzarsi soprattutto nei confronti degli “ex utenti”.

Con riferimento, invece, al patrimonio “diverso dall’ERP”, come riportato al successivo paragrafo 3.2, ARTE intende proseguire nell’intento di minimizzare il tempo di sfittanza degli alloggi e dei locali: stante la già menzionata scarsità di risorse, 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 calo di oltre 1,6 milioni di euro; 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 4,5 milioni di euro finalizzato al recupero di circa 465 alloggi di ERP di sua proprietà; 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.

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 E DEGLI "AFFARI GENERALI"

1.1 Attività prevista nell'esercizio 2018

Nel corso dell'esercizio 2018 la Struttura Affari Generali, nelle sue articolazioni previste con gli Uffici Affari Generali e Gestione Risorse Umane e Sistemi Informatici 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 2017, risultano in servizio presso l'azienda n. 4 dirigenti e n. 99 dipendenti con contratto a tempo indeterminato e n. 3 dipendenti con contratto a tempo determinato.

Per quanto concerne l'organizzazione e la gestione delle risorse umane, con provvedimento n. 30956 del 9 Maggio 2017 è stato approvato il nuovo organigramma.

Nel rispetto di tale nuova configurazione, per quanto concerne la previsione di spesa relativa al personale per l'esercizio 2018, 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.

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 recentemente 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 2018 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.

L'attività di gestione delle risorse informatiche riguarderà, invece, la predisposizione, il controllo, l'adeguamento ed il mantenimento in efficienza di tutti i sistemi informatici esistenti all'interno dell'Azienda, nonché la loro necessaria integrazione e correlazione con le varie attività svolte dai singoli uffici.

E' previsto l'aggiornamento degli apparati elettronici (switch) attestati negli armadi di rete e, in tale prospettiva, è già stata posata una nuova fibra ottica per il collegamento degli immobili della sede da utilizzarsi al posto dell'attuale.

Proseguiranno gli incontri con il Comune di Genova al fine di garantire uno scambio di informazioni periodico per l'allineamento delle informazioni comuni necessarie ai due enti riguardanti il patrimonio immobiliare gestito dall'Azienda.

In generale, l'Ufficio Sistemi Informatici proseguirà nelle attività di supporto, informazione ed assistenza alle Strutture, nella manutenzione dell'infrastruttura tecnologica e dei software gestionali, nell'aggiornamento dei servizi intranet e internet, nella verifica dei dati inseriti dagli uffici, nell'estrazione di informazioni e creazione di prospetti estemporanei, nell'invio agli inquilini delle fatture mensili e nel riscontro dei relativi pagamenti.

Nel corso dell'esercizio 2018 si proseguirà nell'adeguamento degli strumenti informatici e dei servizi forniti agli uffici ed a soggetti esterni, sia da un punto di vista organizzativo e sistemistico che applicativo, con particolare attenzione alle normative nazionali, alle indicazioni ed alle iniziative di Regione Liguria promosse tramite il Liguria Digitale spa in ambito SIIR.

Da un punto di vista tecnologico strutturale, l'attività di riorganizzazione dell'infrastruttura di telecomunicazione proseguirà anche nel corso dell'esercizio 2018 con l'obiettivo di erogare servizi migliori e di contribuire alla definizione di attività che consentano di ridurre al minimo gli effetti dannosi di eventi imprevisti creando i presupposti di una continuità operativa dei servizi essenziali, considerando l'introduzione di nuove componenti tecnologiche e collaborando nell'individuare le risorse fisiche da verificare e quelle organizzative da coinvolgere.

In particolare, nel quadro del Progetto Strategico Regionale EASY HOME, si opererà per trasferire, nel corso dell'esercizio 2018, parte del sistema informativo presso la Server Farm gestita da Liguria Digitale, come più diffusamente descritto nel successivo paragrafo 5.4.

L'attuale centrale telefonica analogica, sarà abbandonata e, tramite adesione a specifica Convenzione Consip, verrà attivato il servizio di centrale telefonica (hardware e software) per le comunicazioni di Voice over IP.

Infine, nel corso dell'esercizio 2018 verranno istituite sessioni di formazione dedicate al personale interno volte principalmente ad evidenziare un corretto utilizzo dei prodotti informatici a disposizione ed incontri informativi inerenti gli aspetti legati al rispetto della normativa sulla 'privacy'.

1.2 Attività prevista nell'esercizio 2019

Per quanto concerne l'organizzazione e la gestione delle risorse umane, nel corso del 2019 si consolideranno ulteriormente le previsioni di cui al Decreto n. 30956 del 9 Maggio 2017, che ha approvato il nuovo organigramma aziendale.

Il programma relativo alla progressiva copertura delle posizioni vacanti risultanti dal piano di riorganizzazione aziendale come sopra approvato, che nell'ottica di preservare la funzionalità dell'attività aziendale per l'esercizio in esame prevede l'assunzione di 5 unità di personale, 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.

In generale, l'Ufficio Sistemi Informatici proseguirà nelle attività di supporto, informazione ed assistenza alle Strutture, nella manutenzione dell'infrastruttura tecnologica e dei software gestionali, nell'aggiornamento dei servizi intranet e internet, nella verifica dei dati inseriti dagli uffici, nell'estrazione di informazioni e creazione di prospetti estemporanei, nell'invio agli inquilini delle fatture mensili e nel riscontro dei relativi pagamenti.

In particolare, si prevede la piena operatività del nuovo sistema gestionale unificato per le quattro ARTE Liguri, collocato presso la Server Farm gestita da Liguria Digitale, acquisito a seguito della gara relativa al progetto strategico regionale EASY HOME conclusa nel corso del 2018.

Sarà perseguito costantemente l'obiettivo di miglioramento dell'interoperabilità dei sistemi sia internamente all'azienda sia con soggetti esterni pubblici e privati, in funzione di una maggiore efficienza e della fornitura di migliori servizi all'utenza, con attenzione al mondo open source e ricorrendo se necessario a nuovi investimenti.

Tramite il Servizio Pubblico di Identità Digitale si potrà consentire agli assegnatari un accesso sicuro per la consultazione di dati di loro competenza e per la trasmissione di informazioni utili al rapporto con l'Azienda.

Il progetto Easy Home consentirà un maggiore coinvolgimento ed una più spiccata condivisione delle informazioni con i Comuni della Liguria. Lo scambio di dati dell'Azienda con tali enti, e principalmente con il Comune Genova, si baserà su processi telematici evoluti rispetto agli attuali, nell'ottica di una semplificazione delle procedure amministrative.

Infine, anche nel corso dell'esercizio 2018 verranno ripetute sessioni di formazione dedicate al personale interno volte principalmente ad evidenziare un corretto utilizzo dei prodotti informatici a disposizione.

1.3 Attività prevista nell'esercizio 2020.

Per quanto concerne l'organizzazione e la gestione delle risorse umane, nel corso del 2020, compatibilmente con il reperimento delle relative risorse economiche, si completeranno le previsioni di cui al Decreto n. 30956 del 9 Maggio 2017, che ha approvato il nuovo organigramma aziendale.

Il programma relativo alla progressiva copertura delle posizioni vacanti risultanti dal piano di riorganizzazione aziendale come sopra approvato, che nell'ottica di preservare la funzionalità dell'attività aziendale per l'esercizio in esame prevede l'assunzione di 7 unità di personale, 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.

Si consoliderà l'utilizzo dei nuovi programmi gestionali acquisiti in relazione all'espletamento della gara relativa al progetto strategico regionale EASY HOME e relativi aggiornamenti in funzione delle nuove normative nazionali e regionali perseguendo una sempre maggiore integrazione tecnologica tra ambienti e sistemi diversi.

L'utilizzo del sistema documentale consentirà di automatizzare ulteriormente i processi amministrativi e la gestione dei documenti da archiviare, nel rispetto delle norme di conservazione sia da un punto di vista fiscale-amministrativo sia per quanto riguarda gli obblighi di sicurezza, riservatezza e trasparenza dei dati trattati dall'azienda.

Sarà perseguito costantemente l'obiettivo di miglioramento dell'interoperabilità dei sistemi sia internamente all'azienda sia con soggetti esterni pubblici e privati, in funzione di una maggiore efficienza e della fornitura di migliori servizi all'utenza, con attenzione al mondo open source e ricorrendo se necessario a nuovi

investimenti.

Infine, anche nel corso dell'esercizio 2020 verranno ripetute sessioni di formazione dedicate al personale interno volte principalmente ad evidenziare un corretto utilizzo dei prodotti informatici a disposizione.

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 2018

Per il 2018 l'Azienda ha previsto di definire atti di vendita per complessivi € 767.600,00 per gli immobili di esclusiva proprietà (c.d. "Patrimonio Storico") in applicazione della revisione prezzi, approvata nel corso del 2016 con Decreto n. 30278 del 12 ottobre 2016, del Piano di Vendita concordato con le Organizzazioni Sindacali dell'Utenza, adottato con decreti dell'Amministratore Unico dell'ARTE n. 17854 in data 27 Gennaio 1999 e n. 18132 in data 30 Giugno 1999 ed approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1293 del 05 Novembre 1999.

Per quanto concerne il piano di vendita ai sensi della L. R. 10/2004, per l'anno 2018, una volta definita la rendicontazione relativa al Piano precedente, si prevede l'approvazione di un nuovo Piano con introiti previsti in € 1.170.580,00 da impiegarsi per interventi sul patrimonio di ERP di proprietà dell'Azienda, in conformità al Programma di utilizzo annesso alla revisione del Piano.

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 390.000,00, con una previsione di plusvalenza di circa 50 mila euro; per i box di Via Sertoli, invece, sono state previste entrate per euro 90.000,00 corrispondenti alla vendita di n. 4 unità immobiliari, con una previsione di plusvalenze di circa 30 mila euro.

Nell'anno 2018 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 euro 1.455.781,70, con una previsione di plusvalenze di circa 349 mila euro.

Sempre nell'esercizio in esame è stata inoltre prevista la vendita di aree per un introito di euro 2.065.000,00, che per l'azienda rappresenta in toto una plusvalenza.

Altra previsione di vendita è quella che riguarda le alienazioni dei cosiddetti "immobili diversi" per i quali è previsto un introito di 600 mila euro (con una previsione di plusvalenze di 56 mila euro) derivante dalla vendita dello stabile di Vico Ragazzi.

2.2 Vendite previste nell'esercizio 2019

Per quanto attiene le vendite di immobili vincolati all'ERP, l'azienda prevede che gli introiti del 2019 siano allineati a quelli dell'esercizio precedente e, pertanto, sono attesi 767 mila euro circa dalle alienazioni degli immobili di esclusiva proprietà (c.d. "Patrimonio Storico") e 1,17 milioni di euro circa dalle alienazioni effettuate ai sensi della L. R. 10/2004.

Anche sul fronte delle vendite dei cosiddetti "immobili merce" le previsioni 2019 sono allineate a quelle dell'esercizio precedente ed, in tal senso, sono attesi 390 mila euro per il complesso dell'"ex Manifattura Tabacchi" e 90 mila euro per i boxes di Via Sertoli.

Dalla vendita delle aree è atteso un introito di 1 milione di euro, mentre dalle alienazioni degli immobili acquisiti dalla ASL 3 è atteso un introito di 500 mila euro, con una previsione di plusvalenze di circa 119 mila euro.

2.3 Vendite previste nell'esercizio 2020

Per quanto attiene le vendite di immobili vincolati all'ERP, l'azienda prevede che anche gli introiti del 2020 siano allineati a quelli dell'esercizio precedente e, pertanto, sono attesi 767 mila euro circa dalle alienazioni degli immobili di esclusiva proprietà (c.d. "Patrimonio Storico") e 1,17 milioni di euro circa dalle alienazioni effettuate ai sensi della L. R. 10/2004.

Sul fronte delle vendite dei cosiddetti "immobili merce", le previsioni 2020 contemplano introiti solo per i boxes di Via Sertoli, che dovrebbero fruttare 90 mila euro, come nei due esercizi precedenti.

Per le vendite delle aree e degli immobili acquisiti dalla ASL 3 sono attesi introiti allineati a quelli dell'esercizio precedente e, quindi, rispettivamente 1 milione di euro e 500 mila euro.

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

Nello scorso mese di dicembre 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, che sconta le seguenti principali condizioni economiche: periodo di preammortamento della durata di 3 anni, periodo di ammortamento della durata di 15 anni, tasso variabile agganciato all'euribor a 12 mesi con uno spread del 3,25%, applicazione della clausola "floor" nella determinazione del tasso di interesse "finito".

Secondo le previsioni riportate nell'allegato n. 3 al presente Piano, gli interessi che matureranno nel triennio in esame, calcolati applicando il tasso "finito" del 3,25% e nell'ipotesi prudenziale che gli introiti di vendita previsti per ogni annualità siano disponibili per il rimborso del prestito solo a fine esercizio, sono i seguenti:

- anno 2018: euro 3.563.470,16;
- anno 2019: euro 3.222.005,66;
- anno 2020: euro 3.040.611,07.

Dal punto di vista delle procedure di vendita, con Decreto n. 30793 dello scorso 28 settembre l'azienda ha approvato la procedura aperta e competitiva per l'alienazione dei cespiti in questione che fissava nel 9 febbraio 2018 il termine per la presentazione delle offerte d'acquisto; con successivo provvedimento (Decreto n. 30846 del 6 novembre 2017) l'azienda ha ritenuto di modificare l'elenco dei beni in vendita stralciando dallo stesso due beni (Viale Matteotti 28 a Imperia e Via Lungomare di Pegli 32 e 34 rosso) destinati ad essere ceduti in permuta rispettivamente a Regione Liguria ed al Comune di Genova: peraltro, si precisa che i cespiti provenienti dalle permutate sono destinati ad essere alienati.

Più recentemente ARTE - sia alla luce dell'emergere di alcune problematiche nell'iter approvativo del Progetto Urbanistico Operativo dell'Ex Ospedale di Quarto (che rappresenta uno dei cespiti di maggior valore fra quelli facenti parte del compendio) sia nell'ottica di concedere ai soggetti interessati la possibilità di approfondire le "due diligence" sulle strategie di acquisto dei beni di maggior valore - ha ritenuto di prorogare i termini di presentazione delle offerte al 20 aprile 2018.

Allo stato degli atti, la vendita dell'intero compendio dovrebbe concludersi entro il 2021 secondo il cronoprogramma di seguito riportato, per un introito complessivo di euro 65.028.568,11:

- 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 pre-Consuntivo);
- anno 2018: euro 10.506.600,00 con plusvalenze di euro 81.056,02;
- anno 2019: euro 5.581.372,00 con minusvalenze di euro 191.477,96;
- anno 2020: euro 14.288.476,57 con minusvalenze di euro 1.010.310,27;
- anno 2021: euro 33.297.355,36 con minusvalenze di euro 2.813.995,86.

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 2018/2020 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 ed impiegare nel triennio 2018-2020 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 costante 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 2018÷2020 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 2018 si concluderà, dal punto di vista contabile, la commessa riguardante il recupero di alloggi sfitti di cui alla L. 80 del 23/5/2014 "Bando Renzi" ed in particolare gli interventi corrispondenti alla cosiddetta "Linea A", suddivisi nelle seguenti zone: Tigullio, Val Bisagno, Centro Levante, Val Polcevera, Ponente, Genova A, Genova B ed, infine, quello denominato "Genova A-scorrimento graduatoria", che complessivamente prevedono il recupero di n. 75 alloggi.

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

Proseguono, dal punto di vista contabile, gli interventi di realizzazione di alloggi da destinare a genitori separati ed anziani ultrasessantacinquenni autosufficienti, di cui ai programmi ministeriali/regionali denominati "GESEP" e "GESEP 2": in particolare i lotti denominati 1B-2B-3B del programma "GESEP" si concluderanno nel 2018 mentre proseguiranno fino al 2019 i lotti denominati 4B e 5B del programma "GESEP2", che complessivamente prevedono il recupero di n. 34 alloggi sfitti.

Sono previsti inoltre, a partire dal 2018, i costi iniziali relativi al "completamento dell'intervento di recupero di alloggi murati" (7 alloggi), finanziato con D.G.R. n. 419 del 27/3/2015 ed alla piccola manutenzione di circa 60/70 alloggi sfitti, che si concluderanno entrambi nel 2019. In particolare, quest'ultimo intervento dovrebbe trovare copertura nel milione di euro che l'Amministrazione regionale dovrebbe mettere a disposizione dell'azienda per averlo ricavato dalla vendita di alcuni cespiti di sua proprietà.

Sono stati previsti inoltre dei budget di spesa per interventi di recupero di alloggi di erp nell'esercizio 2019 (€ 300.000,00 per 12 alloggi) e nell'esercizio 2020 (€ 1.800.000,00 per 72 alloggi).

Come di consueto, inoltre, è stato previsto un budget da utilizzare nell'ambito del Global Service per il recupero di alloggi sfitti e la sostituzione di calderine, che comporta un esborso di 1.260 mila euro per l'intero triennio in esame (420 mila euro annui), nell'ambito del quale è previsto il recupero di 195 alloggi.

Nell'intero triennio in esame, dunque, l'azienda intende investire un importo di circa 4,5 milioni di euro finalizzato al recupero di circa 465 alloggi di ERP di sua proprietà.

4.1.2 Interventi di manutenzione edile

Nell'esercizio 2018 si concluderanno, dal punto di vista contabile, gli interventi di manutenzione in Via Mogadiscio civv. 29-29A-29B-35E/Via Giacalone civv. 5-19-21-23-37-53, Via degli Iris civv. 14-16-18-20 e Via Ravel civ. 48.

Proseguirà nell'esercizio 2018 per concludersi nel 2019 anche la contabilizzazione dei costi relativi agli interventi appartenenti alla "Linea B" della L. 80 del 23/5/2014 "Bando Renzi", suddivisi nei "lotti 1 e 2" (a loro volta ulteriormente suddivisi negli stralci 1, 2 e 3) e nel "lotto 3".

Per tali interventi, che rientrano nei cosiddetti "obiettivi regionali", è stata sviluppata un'apposita trattazione nel successivo paragrafo 4.3.1.

Sono previsti inoltre, a partire dal 2018, i costi iniziali dei 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 a disposizione dell'azienda (la conclusione è prevista nel 2019); allo stesso modo, nel 2018 è previsto l'avvio dei lavori di manutenzione di Via Martiri del Turchino civ. 80-82-84, che si protrarranno nell'arco del triennio in esame e dei lavori di realizzazione del muro di sostegno della scarpata di Via Terpi, che si concluderanno nell'esercizio 2018.

Nel 2018 è stato, inoltre, previsto un budget di € 100.000,00 per interventi di manutenzione ordinaria non programmabili singolarmente.

Per quanto attiene agli immobili di libero mercato, per il 2018 si prevede di stanziare un budget di spesa di € 353.800,00 destinato sia alle u.i da locare che a quelle da alienare (peraltro, in tale budget è compreso l'intervento sugli alloggi di Via Ravecca civ. 6).

Per le annualità 2019 e 2020 sono stati previsti dei budget di spesa per interventi edili di manutenzione straordinaria su alloggi di erp, che ammontano rispettivamente a € 300.000,00 ed a € 800.000,00.

Nel 2018 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 2018-2020 per addivenire alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva ed espositivo-culturale nonché al recupero della fruibilità del parco annesso alla villa nell'ambito del programma di riqualificazione del cosiddetto "waterfront" di Savona.

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 2018: euro 495.006,06;

> anno 2019: euro 391.271,00;

> anno 2020: euro 354.427,00.

4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica

Nell'esercizio 2018 e' stata prevista, 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, la messa a norma ed adeguamento dell'impianto antincendio della scuola "Montale/Eolo" di Via Fea, la messa a norma e l'adeguamento dell'impianto antincendio dell'autorimessa di Via Terpi 65r ed il rifacimento di tratto fognario in Sestri Levante, Via Aurelia civv. 143 e civ. 143A/B/C/F/G/H.

Proseguirà invece negli esercizi 2018 e 2019 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.

Nel 2018 è previsto l'avvio di un intervento di manutenzione impiantistica, destinato a protrarsi sul biennio successivo, che sarà finanziato con la rilocalizzazione dei fondi di edilizia sovvenzionata a suo tempo localizzati con le D.G.R. n. 803/00 e n. 1509/03.

Partiranno, inoltre, 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.

Per quanto riguarda gli interventi condominiali del 2018 e' stata prevista una spesa di circa 107 mila euro per la manutenzione impiantistica di tipo straordinario ed una spesa di circa 364 mila euro per la manutenzione impiantistica di tipo ordinario.

Per le annualità 2019 e 2020 sono stati previsti dei budget di spesa per interventi di manutenzione impiantistica (non in condominio), che ammontano rispettivamente a € 350.000,00 ed a € 700.000,00.

4.1.4 Interventi di nuova costruzione

L'unico intervento riferito alla tipologia "nuova costruzione" è quello di Vico Dragone civ. 6, nel centro storico di Genova, destinato alla locazione "a termine". L'intervento è in corso di realizzazione con fine lavori prevista nell'esercizio 2019.

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 2018, la corrispondenza con i dati inseriti nel Bilancio preventivo 2018.

4.2 Interventi del Conto economico

4.2.1 Interventi in conto terzi

Trattasi 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.

Per la maggior parte di tali interventi la conclusione, dal punto di vista contabile, e' prevista nel 2018 con un costo complessivo previsto per l'anno in questione in oltre 5,8 milioni di euro.

Tra essi figurano gli "interventi urgenti non programmabili da eseguirsi nell'anno 2016 in utilizzo dei fondi L. 560/93" realizzati con variante suppletiva al contratto del Global Service, quelli del "polo anziani" di Salita Mermi civv. 1-2, i lavori alla copertura dell'edificio di Via Cechov civ. 1, la sostituzione di serramenti esterni in edifici vari, i lavori di impermeabilizzazione delle passerelle pedonali di Via Novella civv. 73 ÷ 95 (numeri dispari) e di coibentazione dei prospetti di Via Novella civv. 24-26-28, i lavori ai porticati di Via Novella dal civ. 11 al civ. 101 per adibirli a posti auto, la riqualificazione delle centrali termiche di Via Pastore civ. 156 (quota Comune e quota privati) e Via Novella civ. 3, i lavori di manutenzione straordinaria alla stazione di pompaggio di Via Novella civ. 35, la sostituzione di tratti di tubazione in alloggi in Via Maritano civv. 80-90-92-95, i lavori impiantistici in edifici vari per la riqualificazione di n. 7 ascensori, la copertura di Via Brocchi civ. 60, i lavori di

completamento in Via Novella civici dall'11 al 101 a seguito della sostituzione di tubazione di riscaldamento in Via Novella civ. 32.

Risulta opportuno menzionare anche i due interventi effettuati nell'ambito della Linea A del cosiddetto "Bando Renzi" (L. 80/2014) finalizzati al recupero di n. 28 alloggi sfitti (6+22) la cui conclusione e' prevista nel 2018: trattandosi di interventi che rientrano nei cosiddetti "obiettivi regionali", è stata sviluppata un'apposita trattazione nel successivo paragrafo 4.3.1.

Per l'esercizio 2018 è stato previsto inoltre un budget per interventi manutentivi non ancora individuati singolarmente di € 100.000,00.

Per l'esercizio 2019 è stato previsto, invece, di sostenere costi per circa 5,9 milioni di euro riguardanti la prosecuzione degli interventi di Via Vittorini civv. 17÷27 e Via Pavese civv. 14÷24, Via Lugo 10, la messa a norma ed adeguamento antincendio in edifici vari, il 2^a lotto di sostituzione serramenti esterni cui si aggiunge un ulteriore intervento di sostituzione serramenti in edifici erp, la sostituzione calderine (appalto previsto nel 2018), Salita del Prione civv. 22-24-26, Via Brocchi civv. 13-16-18, i camminamenti pedonali esterni di Via Cechov 8-10-12-14 (Begato 9), gli Accordi Quadro per il recupero di alloggi sfitti e per interventi impiantistici e di manutenzione edile.

Riguarderanno gli esercizi 2019 e 2020 i lavori in corso relativi alla manutenzione dello stabile di Via dei Pescatori civv. 2-8-11, quelli da appaltare di Via Brocchi civ. 59 e Via Cechov civ. 2 (finanziamento fondi FESR e Comune di Genova), i budget 2019 (€ 2.500.000,00) e 2020 (€ 4.000.000,00) per interventi manutentivi non ancora individuati singolarmente, i lavori di sostituzione della calderine (appalti 2019 e 2020 previsti per € 122.200,00 ciascuno) ed, infine, gli interventi sugli stabili comunali in condominio (€ 2.590.081,71).

E' stata inoltre prevista per il triennio 2018-2020 la manutenzione delle aree verdi del quartiere DIAMANTE BEGATO e SAN PIETRO.

Per quanto riguarda la quota di lavori a carico di privati, per il 2018 è stato previsto di sostenere un costo di € 8.900,00 relativo all'intervento alla Centrale Termica di Via Pastore 156, che dovrà essere recuperato tramite bollettazione.

Per gli interventi per conto 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 2018, la corrispondenza con i dati inseriti nel Bilancio preventivo 2018.

Infine, tra i ricavi per compensi è stato previsto l'importo di complessivi € 450.000,00 per l'intero triennio in esame relativo al supporto tecnico che l'azienda fornisce a favore della Regione Liguria a seguito della sottoscrizione di apposita convenzione.

4.2.2 Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)

Nell'esercizio 2018, 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 che risultano a carico dell'azienda: fino al 30 giugno 2018 sarà operante l'appalto affidato alla Cooperativa CNS, per il quale si prevede di sostenere costi per circa 22 mila euro; successivamente allo scadere dell'appalto in corso, si prevede di effettuare un nuovo affidamento con costi pressoché allineati al precedente.

4.2.3 Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)

Per l'esercizio 2018 è stato previsto un budget di 400 mila euro, che scende a 200 mila euro annui nel biennio successivo.

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

Per il triennio 2018-2020 è stato previsto un budget di 200 mila euro per ciascun esercizio.

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

Nel conto in esame sono previsti i costi per la manutenzione delle Centrali Termiche a servizio degli stabili di proprietà di ARTE: per il triennio in esame è stato previsto un budget di 70 mila euro annui.

Inoltre, è previsto un budget di 35 mila euro annui per tutto il periodo considerato che dovrebbe comprendere anche eventuali lavori di bonifica dall'amianto.

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

Per l'esercizio 2018 il conto in questione accoglie la parte finale dell'Accordo quadro annuale (da giugno 2017 a maggio 2018) relativo ad interventi urgenti e non programmabili che, per la quota riguardante gli alloggi di agevolata, comporta il sostenimento di costi per circa 64 mila euro; per il periodo da giugno 2018 fino al maggio 2021 si prevede che vengano stipulati 3 accordi quadro di importo pari a 110 mila euro ciascuno, destinati anch'essi alla manutenzione non programmabile sul patrimonio di locazione permanente.

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 199 mila euro nel 2018 ed altrettanti nel 2019) ed ai lavori di riqualificazione della CT e adeguamento Dlgs 102/14 in Corso Europa 40-50 (pari a circa 120 mila euro nel 2018) – è stata prevista una spesa di 50 mila euro destinata ad interventi non ancora individuati singolarmente da effettuarsi nell'anno 2020.

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

Per l'esercizio 2018 il conto in questione accoglie la parte finale dell'Accordo quadro annuale (da giugno 2017 a maggio 2018) relativo ad interventi urgenti e non programmabili che, per la quota riguardante il patrimonio di libero mercato (sia quello in locazione che quello in vendita), comporta il sostenimento di costi per circa 25 mila euro; per il periodo da giugno 2018 fino al maggio 2021 si prevede che vengano stipulati 3 accordi quadro di importo pari a 44 mila euro ciascuno, destinati anch'essi alla manutenzione non programmabile sul patrimonio senza vincolo di destinazione.

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 170 mila euro nel 2018 ed altrettanti nel 2019), ai lavori di rifacimento del tetto in Vico Canneto il Curto 2 (di importo pari a circa 25 mila euro nel 2018 ed altrettanti nel 2019) ed ai lavori di rifacimento del tetto in S. M. di Castello 22A (di importo pari a circa 56 mila euro nel 2018, 140 mila nel 2019 e 140 mila nel 2020) – è stata prevista una spesa di 50 mila euro destinata ad interventi non ancora individuati singolarmente da effettuarsi nell'anno 2019 ed una spesa di 100 mila euro per altri interventi non programmabili da effettuarsi nel 2020 .

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 tranches 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, i due interventi - appartenenti alla "linea A" e finalizzati al recupero di n. 28 alloggi (progressivi n. 8 e n. 9 del prospetto riguardante il Conto economico) - sono stati affidati nel corso del 2016 e 2017 e termineranno, dal punto di vista contabile, nel 2018.

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.

Al momento A.R.T.E. Genova non ha ancora valutato se collaborare alla realizzazione del progetto con propri investimenti finalizzati alla realizzazione di interventi aggiuntivi rispetto a quelli attualmente previsti.

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, oltreché 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.

In tal senso, allo stato degli atti gli unici costi di realizzazione del progetto previsti per il triennio in esame, se si esclude il contributo di circa 23 mila euro da corrispondere nella fase di sviluppo del prodotto, sono quelli relativi all'indennizzo sopra menzionato.

Recentemente 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 2018, 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 2018 – 2020

6.1.1 Anno 2018

Le proiezioni del Conto economico 2018 evidenziano un reddito operativo di circa 6,764 milioni di euro, con un decremento di circa 6,885 milioni di euro rispetto a quello atteso per lo scorso esercizio da mettere in relazione, almeno in gran parte, alla circostanza per la quale il 2017 ha accolto la contabilizzazione della posta straordinaria di 6,3 milioni di euro derivante dalla decisione di portare a carico dei proventi di vendita della L.R. n. 10/04 una parte dei costi manutentivi che nel periodo 2010 – 2016 sono stati spesi sulla cosiddetta "quota C" dei canoni di locazione.

Considerando che gli introiti derivanti dalle alienazioni del patrimonio L.R. n. 22/10 - previsti ammontare a circa 10,5 milioni di euro – incidono sugli equilibri reddituali in maniera trascurabile, determinando una plusvalenza di 81 mila euro circa, il confronto con lo scorso esercizio evidenzia le dinamiche di seguito riportate.

Il valore della produzione del 2018 è previsto in diminuzione di circa 8,755 milioni di euro rispetto all'anno scorso in quanto risente - oltretutto del venir meno della posta straordinaria sopra richiamata - anche del decremento di oltre 4,295 milioni di euro delle entrate derivanti dal patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 dovuto al fatto che l'esercizio 2017 ha beneficiato dell'iscrizione a bilancio degli indennizzi all'ex Ospedale di Quarto (1 milione di euro a titolo di indebita occupazione di parte dei locali del complesso e 3 milioni di euro a titolo di rimborso del danno economico derivante dalla svalutazione del compendio).

Inoltre, lo scorso esercizio ha risentito positivamente anche della chiusura di una serie di rendiconti condominiali arretrati e della conseguente fatturazione del compenso previsto a favore dell'azienda dall'attuale normativa regionale cosicché, mentre nel 2017 si sono prodotti ricavi per circa 1,574 milioni di euro, la previsione del 2018 ammonta all'importo, molto più contenuto, di 380 mila euro.

Infine, è necessario rilevare, sempre con riferimento al calo del valore della produzione atteso nel 2018, che l'esercizio precedente ha beneficiato anche del contributo "una tantum" di circa 800 mila euro stanziato dall'Amministrazione regionale a copertura dei costi manutentivi degli stabili di ERP eccedenti la cosiddetta "quota C" dei canoni di locazione.

I costi della produzione, diminuiti di circa 1,87 milioni di euro, risentono della necessità di razionalizzare la spesa lasciando invariata la qualità del servizio offerto agli utenti: pertanto, a fronte di incrementi contenuti previsti alle voci dei servizi della gestione immobiliare (+ 194 mila euro circa) e degli altri oneri di gestione (+ 196 mila euro circa), si prevedono decrementi alla voce dei servizi generali (- 217 mila euro circa) ed a quella dei costi del personale (-145 mila euro circa). Discorso a parte merita la voce relativa agli accantonamenti per rischi che è attesa in diminuzione di circa 1,692 milioni di euro a causa essenzialmente del fatto che nel 2018

non si prevede di svalutare il compenso derivante dalla gestione degli alloggi di ERP di proprietà comunale, come invece è accaduto nel 2017.

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2018 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 4 milioni di euro che - grazie al contenimento degli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10 - migliora di circa 733 mila euro il risultato 2017: il contenimento degli oneri in questione è dovuto alla ristrutturazione del finanziamento a condizioni migliorative rispetto a quelle praticate in precedenza.

A tale proposito è opportuno evidenziare che le vendite attese nel 2018, pari a circa 10,506 milioni di euro, non influiscono sull'entità degli oneri finanziari dell'esercizio in quanto, in via prudenziale, si prevede che vengano versate al soggetto finanziatore non prima della fine dell'anno.

In questo modo, supponendo una significativa flessione dell'imposizione fiscale rispetto al 2017 (- 1 milione di euro circa), si prevede di conseguire un utile d'esercizio di circa 663 mila euro.

Per un'analisi più approfondita del Conto economico previsionale dell'esercizio è necessario fare riferimento al provvedimento di approvazione del Bilancio.

6.1.2 Anno 2019

Le proiezioni del Conto economico 2019 evidenziano un reddito operativo di circa 5,916 milioni di euro dovuto a ricavi della produzione per circa 27,423 milioni di euro e costi della produzione per circa 21,506 milioni di euro.

Oltre agli introiti derivanti dalle alienazioni del patrimonio L.R. n. 22/10 (previsti ammontare a circa 5,581 milioni di euro) che, tuttavia, incidono sugli equilibri reddituali solo marginalmente con una minusvalenza di 191 mila euro circa, tra i principali ricavi della produzione sono attesi circa 18,490 milioni di euro per la gestione immobiliare (dato pressoché allineato a quello del 2018), circa 1,125 milioni di euro per i compensi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto proprio e per conto di terzi (- 565 mila euro circa rispetto all'anno precedente), circa 1,119 milioni di euro di plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di libero mercato (- 1,350 milioni di euro circa rispetto al 2018) ed, infine, circa 5,502 milioni di euro alla voce "altri ricavi e proventi diversi" ascrivibili, per la maggior parte, al contributo stanziato dalla L.R. n. 18/2015 che si prevede ammonti a 5 milioni di euro (+ 400 mila euro rispetto all'anno precedente).

Sul fronte dei costi della produzione l'azienda intende portare avanti lo sforzo mirato al contenimento delle spese già iniziato nel 2018 ed, in tal senso, le principali variazioni in diminuzione sono quelle previste alle seguenti voci: i costi della gestione immobiliare (pari a circa 9,547 milioni di euro) che sono previsti in diminuzione di oltre 723 mila euro; gli accantonamenti per rischi (pari a 628 mila euro) che sono previsti in diminuzione di 100 mila euro circa ed, infine, gli "altri oneri di gestione" (pari a 1,232 milioni di euro circa) che sono previsti anch'essi in diminuzione di 100 mila euro.

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2019 dovrebbe migliorare il risultato dell'esercizio precedente di circa 396 mila euro a causa, essenzialmente, del contenimento degli interessi derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10. Tali interessi, infatti, pari a complessivi 3,222 milioni di euro circa, sono stati calcolati al tasso finito del 3,25% annuo e ipotizzando che all'inizio del 2019 il debito residuo della linea di credito ammonti alla somma di circa 99,138 milioni di euro che è stata determinata sottraendo dall'ammontare iniziale del finanziamento (109,645 milioni di euro circa) la quota capitale che si prevede di rimborsare a fine 2018, corrispondente alle vendite attese in quell'esercizio (pari a circa 10,506 milioni di euro). Si sottolinea, a tale proposito, che le vendite attese nel 2019 (pari, come già detto, a circa 5,581 milioni di euro) non influiscono sugli oneri finanziari dell'esercizio in quanto, in via

prudenziale, si prevede che vengano versate al soggetto finanziatore non prima della fine dell'anno. In questo modo, supponendo invariato rispetto al 2018 il peso dell'imposizione fiscale (2,1 milioni di euro), si prevede di conseguire un utile d'esercizio di circa 211 mila euro.

6.1.3 Anno 2020

Le proiezioni del Conto economico 2020 risultano sviluppate prevedendo una certa continuità con quelle dell'esercizio 2019 anche se alcune voci di entrata ed uscite registrano differenze non trascurabili rispetto all'anno precedente cosicché il reddito operativo, pari a circa 5,640 milioni di euro, è previsto in diminuzione di circa 275 mila euro.

In tal senso, la diminuzione del valore della produzione di oltre 980 mila euro è ascrivibile, oltreché ad una diminuzione di circa 167 mila euro dei compensi derivanti dall'attività tecnica sia per conto proprio che per conto di terzi, soprattutto al decremento dei ricavi di vendita dei cosiddetti "immobili merce" (- 869 mila euro circa) dovuto alle minusvalenze derivanti dalle vendite del patrimonio L.R. n. 22/10, attese nell'importo di circa 1,010 milioni di euro a fronte di un prezzo complessivo degli immobili previsti in vendita di circa 14,288 milioni di euro.

Sul fronte dei costi della produzione, invece, la diminuzione di circa 704 mila euro è ascrivibile, almeno in gran parte, al contenimento di alcuni costi manutentivi appartenenti alla categoria dei servizi della gestione immobiliare (- 480 mila euro circa), al contenimento dei servizi dell'attività tecnica (- 100 mila euro) ed, infine, al contenimento dei costi delle vertenze legali appartenenti alla categoria degli oneri diversi di gestione (- 100 mila euro).

La gestione finanziaria dovrebbe migliorare il suo saldo di circa 228 mila euro a causa, ancora una volta, del previsto contenimento degli interessi derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10, che sono stati previsti ammontare all'importo 3,040 milioni di euro sulla base dell'ipotesi che il tasso applicabile sia sempre pari al 3,25% annuo e che all'inizio del 2020 il debito residuo della nuova linea di credito sia sceso all'importo di circa 93,557 milioni di euro: tale valore è stato determinato sottraendo dal debito residuo ad inizio 2019 (circa 99,138 milioni di euro) la quota capitale che si prevede di rimborsare alla fine del medesimo anno, corrispondente alle vendite attese in quell'esercizio (pari a circa 5,581 milioni di euro).

È opportuno sottolineare che, come accaduto per gli esercizi precedenti, le vendite attese nel 2020 (pari a 14,288 milioni di euro) non influiscono sugli oneri finanziari dell'esercizio in quanto, in via prudenziale, si prevede che vengano versate al soggetto finanziatore non prima della fine dell'anno.

Considerando invariato il peso dell'imposizione fiscale, si prevede di conseguire un utile di circa 163 mila euro.