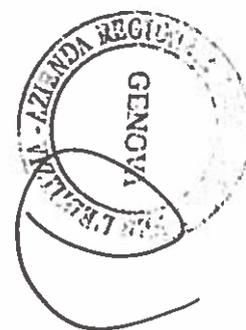


BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2019

(allegato "D")

Relazione sulla gestione



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



PREMESSA	3
STRUTTURA AFFARI GENERALI	5
1.1 Attività relativa agli affari generali	5
1.2 Attività relativa alle vendite	6
2. AREA PROFESSIONALE LEGALE	8
3. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE	10
ATTIVITA' AMMINISTRATIVA	10
3.1 ASPETTI GENERALI	10
3.2 Controllo di gestione	10
3.2.1 Controllo commesse	11
3.2.2 Controllo sulle aree funzionali	11
3.3 Andamento dei canoni di locazione e della morosità	11
3.3.1 Canoni NON soggetti alla L. R. n. 27/96	11
3.3.2 Canoni soggetti alla L. R. n. 27/96	12
3.3.3 Andamento della morosità di nuova formazione negli alloggi di ERP (canoni e servizi)	12
3.4 Gestione dell'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10	13
3.4.1 Procedure di vendita	13
3.4.2 Aspetti economici dell'operazione	15
3.4.3 Aspetti finanziari dell'operazione: ristrutturazione dell'indebitamento	17
ATTIVITA' GESTIONALE	18
UFFICIO EDILIZIA PUBBLICA	18
3.5 Assegnazioni, contratti, volture, ampliamenti	18
3.6 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia	19
3.7 Segreteria alle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.)	19
3.8 Morosità E.R.P.	19
3.9 Canoni e rilevazione redditi	20
3.10 Cambi alloggio	20
3.11 Sfitte alloggi	21
UFFICIO LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI	21
3.12 Alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente	21
3.13 Gestione immobili di altra tipologia patrimoniale	21
3.14 Morosità	22
UFFICIO RENDICONTAZIONE CONDOMINI E AUTOGESTIONI	22
3.15 Condomini ed Autogestioni e gestione servizi a rimborso	22
4. STRUTTURA TECNICA	24
4.1 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL PIANO INVESTIMENTI	26
4.1.1 Interventi di locazione permanente (tabella 1)	26
4.1.2 Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (tabella 2)	26
4.1.3 Interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tabella 3)	27
4.1.4 Interventi diversi (tabella 4)	27
4.1.5 Interventi in locazione a termine (tabella 5)	27
4.1.6 Interventi su immobili istituzionali (tabella 6)	27

4.1.7	Interventi di manutenzione su patrimonio di e.r.p. a carico dei proventi di vendita (costi non patrimonializzati - tabella 7).....	27
4.2	COMPENSI DEGLI INTERVENTI TECNICI	28
4.3	COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL CONTO ECONOMICO	28
4.3.1	Interventi destinati alla vendita, conto 5206-03 (tabella 1).....	28
4.3.2	Lavori per conto terzi, conto 5206-04 (tabelle 2, 2 bis e 2b)	28
4.3.2.1	Lavori per conto terzi con fatturazione diretta ad ARTE (tabella 2a).....	29
4.3.2.2	Lavori per conto terzi con fatturazione diretta al soggetto proprietario (tabella 2b)	30
4.3.2.3	Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi in condomini con amministratore (tabella 2c)	31
4.3.3	Manutenzione patrimonio di terzi, conto 5207-02-0210 (tabella 3)	31
4.3.4	Manutenzione servizi non residenziali, conto 5207-02-0211 (tabella 4)	31
4.3.5	Messa in sicurezza stabili di ERP, conto 5207-02-0212 (tabella 5)	31
4.3.6	Messa in sicurezza stabili NON di ERP, conto 5207-02-0215 (tabella 5BIS).....	32
4.3.7	Manutenzione ordinaria alloggi erp extra "quota c", conto 5207-02-0220 (tabella 6).....	32
4.3.8	Manutenzione alloggi e locali di Locazione permanente "extra quota c", conto 5207-02-0230 (tabella 7)	32
4.3.9	Manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c", conto 5207-02-0235 (tabella 8)	32
4.3.10	"Spese di manutenzione alloggi e locali di erp extra Global Service" conto 5207-02-02025 (tabella 9)	32
5.	AREA GESTIONE TECNICA DEL PATRIMONIO	34
5.1	Attività svolta direttamente dall'Azienda.....	34
5.2	UFFICIO PATRIMONIO	34
5.2.1	Piano di regolarizzazione della situazione patrimoniale	35
5.2.2	Programma di sistematizzazione ed informatizzazione dei dati patrimoniali per il miglioramento della qualità dell'attività di gestione e controllo e di erogazione dei relativi servizi agli utenti.	35
5.2.3	Valorizzazione urbanistica di immobili di proprietà presenti nel comune di Genova	36
5.3	UFFICIO MANUTENZIONE ORDINARIA E PRONTO INTERVENTO	36
5.3.1	Gli interventi manutentivi finanziati con specifiche risorse di bilancio comunale svolti per le categorie di sostituzione/riparazione dei seguenti subsistemi edilizi.	36
5.3.2	Impianti antincendio	37

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

PREMESSA

Dopo un periodo di profondo rinnovamento delle procedure interne e della struttura aziendale, culminata con l'ottenimento delle certificazioni "ISO 9001/2008" e "ISO 45001" e tuttora in fase di continuo perfezionamento, nel 2019 ARTE Genova ha messo alla prova il suo nuovo modello organizzativo con iniziative che stanno qualificando ARTE come "strumento operativo" di Regione Liguria in campi che, andando oltre quello dell'edilizia, puntano al miglioramento del tessuto socio-economico della nostra Regione.

L'anno in esame, infatti, ha visto l'azienda impegnata nell'ambizioso progetto denominato "RESTART_BEGATO" ed, in particolare, nella delicata attività di "rialloggiamento" nei nuclei familiari residenti negli edifici da demolire (le cosiddette "dighe" rossa e bianca): per tale attività sono state messe in campo sia competenze di tipo gestionale, quali quelle necessarie a gestire il "Laboratorio d'ascolto" che si è occupato di concordare con gli assegnatari da rialloggiare una nuova sistemazione abitativa, sia competenze di tipo tecnico quali quelle messe in campo per ripristinare, in tempi relativamente ristretti, gli alloggi sfitti destinati al rialloggiamento.

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

Per fare fronte alla ormai cronica scarsità di risorse che caratterizza il settore dell'edilizia sociale, l'azienda si è posta gli obiettivi di contenere le spese di funzionamento, di concentrare gli investimenti sul ripristino degli alloggi sfitti allo scopo di incrementare il fatturato per canoni di locazione (o, quantomeno, di contrastare il decremento determinato dall'attuazione dei piani vendita) e di massimizzare il 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": in tal senso, come ampiamente riportato nel seguito della presente relazione, la morosità per canoni di locazione degli alloggi di ERP (sia quelli di proprietà che quelli in gestione) è diminuita dall'11,65% del 2018 al 7,85% del 2019, mentre quella per i servizi a rimborso, storicamente più alta, è diminuita dal 14,09% all'8,80%.

Altro strumento messo in campo per affrontare la costante diminuzione di risorse finanziarie è quello del ricorso a modelli finanziari innovativi, quali la 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" (marchio registrato) e la procedura prevista dall'art. 183 del D.Lgs n. 50/2016 (Partenariato Pubblico Privato) nel campo della cosiddetta "gestione calore".

Nel caso di CasArte, tra l'altro, il vantaggio conseguito dall'azienda è duplice: infatti, accanto a quello immediato derivante dal fatto che gli oneri di progettazione e sviluppo sono, almeno in larga misura, a carico del partner privato, nel medio-lungo periodo ARTE beneficerà del vantaggio derivante dal contenimento delle

spese di gestione e di manutenzione degli edifici costruiti avvalendosi del nuovo modulo abitativo. Nel caso, invece, della “gestione calore” ed, in particolare, del programma denominato “EnerSHIFT” - che prevede di affidare ad un soggetto, non solo la gestione “ordinaria”, ma anche la riqualificazione energetica degli impianti – il vantaggio conseguito dall’azienda consiste nel fatto che i lavori di riqualificazione delle CT saranno finanziati dai risparmi conseguiti dall’utenza, senza alcun intervento finanziario da parte di ARTE. Infine, l’operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 alla quale nel 2019 è stato dato un nuovo impulso anche attraverso un’ulteriore revisione dei prezzi di vendita: a parte la vendita dell’area sita in via Garbarino ad Albisola al prezzo di 50 mila euro, nel corso dell’anno è stato sottoscritto il preliminare di vendita dell’ex ospedale Arpe di S. Margherita Ligure, incassando un acconto di 1,050 milioni di euro (corrispondente al 10% del prezzo di vendita stabilito in 10,1 milioni di euro) e sono stati definiti gli accordi preliminari riguardanti l’alienazione dell’ex Padiglione Barellai a Costarainera al prezzo di oltre 5 milioni di euro.

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

STRUTTURA AFFARI GENERALI

1.1 Attività relativa agli affari generali

Nel corso dell'esercizio 2019 si sono verificate una cessazione dal servizio per collocamento in quiescenza a seguito del raggiungimento del limite d'età pensionabile per vecchiaia e due cessazioni dal servizio, entrambe con decorrenza 31 dicembre 2019, per collocamento in quiescenza a seguito di risoluzione consensuale incentivata. Le cessazioni hanno riguardato un dipendente della Struttura Tecnica - Ufficio Manutenzione Straordinaria, inquadrato nell'Area Quadri, livello economico Q2, un dipendente della Struttura Affari Generali - Ufficio Decentramenti, inquadrato nell'Area A livello economico A2 e una dipendente della Struttura Gestione - Ufficio Edilizia Pubblica, inquadrata nell'Area B livello economico B1. A fronte di altrettante posizioni vacanti all'interno dell'organico aziendale sono stati attivati cinque contratti a tempo determinato di cui quattro posizioni di Area B livello economico B3 presso la Struttura Affari Generali - Ufficio Decentramenti e una posizione di Area Quadri, livello economico Q1 presso l'Area Patrimonio e Programmazione. E' stato inoltre stipulato un contratto a tempo determinato per un appartenente alle categorie di cui all'art. 1 della L. 68/1999 per una posizione di area C Livello C2 presso la Struttura Affari Generali - Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane - Centralino Accoglienza.

A fronte dell'attività straordinaria per legata all'intervento denominato Begato project sono stati stipulati due contratti a tempo determinato per posizioni di Area B livello economico B3.

Sono stati inoltre attivati, nel corso dell'anno 6 tirocini di inserimento lavorativo.

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

Infatti, a fronte di una previsione iniziale di spesa di circa € 5.888.000,00, il dato a consuntivo è risultato pari a circa € 5.833.000,00 con una economia complessiva ammontante a circa € 55.000,00 di cui circa 12.000,00 già assorbita in sede di aggiornamento di bilancio iniziale.

In merito all'attività svolta nel corso del 2019 si segnala che, nel corso dell'esercizio, la Struttura Affari Generali, che si configura tipicamente con funzioni di staff, ha svolto tutti i principali servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al "core business" della stessa.

L'Ufficio Affari Generali ha fatto fronte alla gestione delle funzioni generali di supporto tecnico-logistico quali il protocollo, le informazioni all'utenza, il centralino ed i servizi di fonia fissa e mobile, l'archivio, la gestione della

flotta aziendale e dei supporti operativi (macchine fotocopiatrici, fax, etc.) oltre alla sistemazione del layout degli uffici.

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

1.2 Attività relativa alle vendite

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

In particolare, per quanto concerne le alienazioni di alloggi di ERP di esclusiva proprietà aziendale (c.d. Patrimonio Storico), nel corso del 2019 è stata approvata la vendita di 3 alloggi per un introito di € 158.000,00. Sul fronte degli atti stipulati, il 2019 ha registrato la vendita delle medesime unità immobiliari, cui ha corrisposto una plusvalenza di 53 mila euro circa.

Per quanto concerne le alienazioni di immobili ai sensi della L.R. 10/2004, sono state annullate due vendite (un posto auto e una cantina), approvate negli esercizi precedenti per un ammontare di euro 10.900,00. Sono stati stipulati gli atti di n. 19 posti auto in via Mogadiscio/Terpi, cui ha corrisposto una minusvalenza di euro 210 mila circa. È stata poi rogitata la vendita di altre due unità immobiliari per una plusvalenza complessiva di 33 mila euro circa.

Per quanto concerne le alienazioni di alloggi ai sensi della L. 80/2014, sul fronte degli atti stipulati, il 2019 ha registrato la vendita di 14 unità immobiliari, cui ha corrisposto una minusvalenza di 111 mila euro circa.

Sul fronte delle vendite di libero mercato, l'alienazione di n. 2 immobili a suo tempo acquisti dalle ASL ha generato una plusvalenza di circa 47 mila euro circa, ai quali si aggiungono € 601.610,00 derivanti dalla cessione di 19 aree.

Per quanto concerne le vendite di "immobili diversi" (sempre di libero mercato) sono stati alienati l'immobile di piazza Raggi con un introito di 2,460 milioni di euro, che ha fatto registrare però una minusvalenza di euro 477.125,00 e di un posto auto in via Bainsizza al prezzo di circa 14 mila euro, con una plusvalenza di pari importo.

E' stata portata a termine la vendita di n. 6 box appartenenti al complesso dell'autorimessa di via Sertoli di Genova Molassana per un introito di € 135.000,00, con una plusvalenza di circa euro 65 mila.

Infine, è stata realizzata la vendita di un alloggio e di un box dell'ex Manifattura Tabacchi con un introito di 172 mila euro, cha ha fatto registrare una plusvalenza di euro 19 mila circa.

Dei beni acquistati dall'Azienda ai sensi delle legge regionale n. 22/2010 è stata alienata un'area per un introito di € 50 mila, con una plusvalenza di circa 6 mila euro.

2. AREA PROFESSIONALE LEGALE

La Struttura Legale dell'Azienda ha operato ed assolto alle funzioni ad essa demandate come di consueto e nell'ambito delle previsioni indicate sinteticamente nella relazione allegata al bilancio preventivo per l'anno 2019.

N. Pratica	Oggetto	Controparte	Chiusura
7727/19	RECUPERO MOROSITA' SFRATTO	ENAL	
7716/19	EREDITA' GIACENTE	BACHIORRI FRANCESCA	30/04/2020
7717/19	EREDITA' GIACENTE	VINCENZO MELIOTA	
7721/19	DECRETO INGIUNTIVO	Cau	
7722/19	CITAZIONE PER PAGAMENTO RATE AMM.NE	Cond via bartolomeo bianco	28/08/2019
7734/19	DECRETO INGIUNTIVO	BONANNO DEMETRIO	
7735/19	RICORSO EX ART. 702 BIS CPC	DETTORI EUGENIO	
7736/19	RICORSO EX ART 702 BIS CPC	MARCO MASSONE	
7746/19	MEDIAZIONE PER PROBLEMI NELL'ALLOGGIO	BOLOGNA GIANCARLO	
7748/19	RICORSO 700 CPC	DONATI VITTORIO	25/09/2019
7747/19	RICORSO PER D.I.	RONCALLO NELLA	08/10/2019
7749/19	SFRATTO PER MOROSITA'	MENZANO ERMINIA	
7728/19	DECRETO INGIUNTIUVO	LEO MARCELLO	
7739/19	SFRATTO PER MOROSITA'	PROFETA LEONARDO	
7730/19	DECRETO INGIUNTIVO	AVVENENTE LUCA	
7729/19	DECRETO INGIUNTIVO	LIO PAOLO	
7731/19	FINITA LOCAZIONE	BARETTO DANIELA	
7732/19	RECUPERO MOROSITA'	DEIOLA GIOVANNI	
7738/19	RECUPERO MOROSITA'	BALLOTTI REMO	
7744/19	RICORSO PER ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO 696	DI DIO IOLANDA	
7751/19	MEDIAZIONE	CONDOMINIO VICO DEL POZZO 3	
7752/19	EREDITA' GIACENTE	COZZOLINO MARIA	
7754/19	EREDITA' GIACENTE	TASSONE VINCENZO	
7723/19	RECUPERO MOROSITA'	CUTRI FRANCESCO	28/08/2019
7724/19	RECUPERO IMMOBILE	PORCU GIUSEPPE	19/07/2019
7725/19	CITAZIONE PER CHIAMATA DI TERZO	CASA ITALIA IMMOBILIARE SRL	
7726/19	DECRETO INGIUNTIVO	PAGLIA DAVIDE	

N. Pratica	Oggetto	Controparte	Chiusura
7756/19	EREDITA' GIACENTE	ERBI' ANTONIETTA	
7757/19	EREDITA' GIACENTE	BIOLCATI ARMANDO	
7758/19	RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO		
7733/19	RECUPERO MOROSITA'	RUIU MARIA DOMENICA	20/02/2020
7737/19	RICORSO EX ART 702 BIS CPC	ANNA AVEGNO	
7741/19	EREDITA' GIACENTE	ADDIS DOMENICA	
7759/19	RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO		
7760/19	RECUPERO MOROSITA'	KOLOSA IRENA	
7761/19	RECUPERO MOROSITA'	COSTANTINO GIAN LUCA	
7745/19	MEDIAZIONE 447 BIS PER REINTEGRA POSSESSO IMMOBILE	RISTORANTE LA CANTINA DI AVEGNO, MASSONE	
7750/19	SFRATTO PER MOROSITA'	ROMANI GIULIA	
7755/19	EREDITA' GIACENTE	MERCATOLI ERMANNO	
7762/19	RECUPERO MOROSITA'	LEMMA RICCARDO	
7718/19	EREDITA' GIACENTE	DE MELAS CHRISTIN	
7719/19	EREDITA' GIACENTE	GRAZZI AUGUSTA ELENA	
7720/19	EREDITA' GIACENTE	LAPUCCI ATTILIO	
7740/19	DECRETO INGIUNTIVO	RUSSO GIUSEPPE	
7742/19	EREDITA' GIACENTE	SCIUTTI VITTORIA	
7743/19	RUTA ROSA	RUTA ROSA	

3. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

3.1 ASPETTI GENERALI

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

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

A seguito delle disposizioni contenute nel D.lgs. n. 139/2015, a partire dall'esercizio 2016 l'azienda ha provveduto ad eliminare la voce E) del Conto economico riguardanti gli oneri ed i proventi straordinari, riclassificando tali poste nella parte "ordinaria" dello schema di bilancio; inoltre, ha predisposto la documentazione richiesta dal D.lgs. n. 118/2011.

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

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

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

3.2 Controllo di gestione

Nell'esercizio 2019 la Struttura Amministrazione e Gestione ha proseguito l'attività relativa al Controllo di gestione che, nell'accezione utilizzata in questa fase ancora sperimentale, consiste in due funzioni separate: il **Controllo commesse** ed il **Controllo sulle aree funzionali**.

3.2.1 Controllo commesse

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

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

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

3.2.2 Controllo sulle aree funzionali

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

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

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

3.3 Andamento dei canoni di locazione e della morosità

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

I ricavi per i canoni dei locali, pari a circa 1.965 milioni di euro, hanno registrato una diminuzione rispetto allo scorso esercizio di 86 mila euro circa (- 4,42%).

I canoni della locazione permanente, pari a circa 1,034 milioni di euro, hanno registrato un decremento di circa 7 mila euro (- 0,72%).

Per quanto concerne i canoni degli alloggi realizzati in località S. Biagio con la L. 203/91, la competenza dell'esercizio ha registrato un incremento di 6 mila euro circa (+ 2,48% circa), assestandosi sull'importo di circa 272 mila euro circa.

Gli affitti contabilizzati alla voce "Aree e precari" hanno registrato un incremento rispetto al 2018, con una variazione di circa 6 mila euro (+ 6,24%), assestandosi sull'importo di 111 mila euro circa.

Per quanto riguarda, invece, gli alloggi di libero mercato, la competenza registrata a consuntivo, pari a circa 248 mila euro, ha registrato un incremento rispetto al valore dello scorso esercizio (circa 46 mila euro pari ad una variazione del 18% circa).

I canoni degli alloggi per studenti, per la prima volta in bilancio, si assestano intorno ai 4 mila euro circa.

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

I canoni degli alloggi realizzati con il contributo dello Stato, pari a 6,880 milioni di euro circa, sono diminuiti di circa 497 mila euro (- 7,23%) rispetto allo scorso esercizio.

I canoni degli alloggi di proprietà dell'Azienda realizzati senza contributo statale (il cosiddetto "patrimonio storico"), pari a circa 441 mila euro, risultano pressoché allineati al dato 2018.

I canoni degli alloggi del Comune di Genova, pari a circa 3,792 milioni di euro, sono diminuiti di oltre 709 mila euro rispetto all'esercizio precedente (- 19% circa).

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

Come di consueto, i dati analitici relativi alla contabilizzazione dei canoni di locazione e dei servizi a rimborso dell'esercizio 2019 sono riportati, rispettivamente, nella tabella A e nella tabella B (allegato n. 1 in calce alla presente relazione). È necessario segnalare che, come già avvenuto negli scorsi esercizi, le due tabelle – predisposte sulla base di quelle richieste da Cassa Depositi e Prestiti s.p.a. per la verifica del mantenimento dei requisiti di "affidabilità bancaria" - differiscono parzialmente da quelle elaborate in regime di contabilità finanziaria: in particolare, dal momento che non è più possibile distinguere gli incassi su residuo da quelli in competenza, l'andamento della morosità (indice di morosità) è misurato dal rapporto tra l'incremento degli importi non incassati e l'ammontare degli stessi al 31/12 dell'anno precedente (1).

Per quanto attiene all'andamento della morosità per canoni di locazione, va segnalato che gli importi registrati a fine esercizio, ammontanti complessivamente a circa 15,973 milioni di euro (totale colonna 7, tabella A), vanno sostanzialmente ridimensionati dei "ritardati incassi" (2) elencati nella colonna 8: in questo modo è possibile ottenere gli indici di morosità riportati analiticamente nella colonna 10, che possono essere

1. La contabilità finanziaria, infatti, evidenziava, oltre alla variazione della morosità registrata nell'anno, anche la morosità "di nuova formazione", vale a dire l'importo non incassato relativo alle sole emissioni dell'anno che, di norma, risulta superiore alla variazione della morosità dell'anno in quanto tra gli incassi registrati nell'esercizio ve ne sono sempre una parte riferibile agli importi emessi negli esercizi precedenti. Pertanto, costruendo l'indice di morosità come rapporto tra la morosità di nuova formazione e gli importi emessi nell'esercizio, si rapportavano due entità correlate: attualmente, non disponendo più del dato sulla morosità formata nell'esercizio, si è preferito riportare il dato relativo all'incremento della morosità a quello della sua consistenza all'inizio dell'esercizio; è necessario considerare, infatti, che gli incassi di importi emessi in anni precedenti (incassi su residuo) costituiscono una variabile del tutto indipendente rispetto alla competenza dell'anno. Peraltro, avendo comunque una forte valenza statistica, l'indice che rapporta l'incremento della morosità alla competenza dell'anno è comunque utilizzato dall'azienda.

2. Per ritardati incassi si intendono quelle somme che, essendo pervenute dopo la chiusura dell'esercizio per motivi di ordine tecnico non ascrivibili agli assegnatari, sono sostanzialmente assimilabili agli incassi registrati durante l'anno: per il 2019 sono stati considerati come ritardati incassi quelli pervenuti entro il 16 gennaio 2020 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).

sintetizzati col valore medio del 7,85%, contro quello dell'11,65% registrato nel 2018. Rapportando la morosità agli importi emessi nell'anno, tale valore sale al 10,23%, contro quello del 12,09% registrato nel 2018.

Dalla lettura della tabella B è possibile desumere l'andamento della morosità dei servizi a rimborso che, tenendo conto anche in questo caso dei "ritardati incassi", ha registrato per tutte le gestioni in esame un valore medio del 6,13%, contro il 12,66% dello scorso esercizio. Rapportando la morosità agli importi emessi nell'anno, tale valore sale all'8,80%, contro quello del 14,09% registrato nel 2018.

Il valore medio complessivo, calcolato su canoni e servizi insieme, si attesta invece sul 7,12% contro il 12,08% del 2018. Rapportando la morosità agli importi emessi nell'anno, tale valore sale al 9,66%, contro quello del 12,90% registrato nel 2018.

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

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

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

3.4.1 Procedure di vendita.

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

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

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

Prendendo le mosse dalla revisione dei prezzi di vendita conseguente all'acquisizione di una nuova perizia

elaborata dalla Giacomazzi & Partners s.p.a., nel mese di febbraio 2017 l'azienda ha provveduto ad aggiornare il Piano industriale che aveva redatto all'inizio del 2016 allo scopo di ottenere la ristrutturazione del debito contratto con Banca Carige spa: in tale documento l'azienda ha ipotizzato di vendere l'intero compendio, con l'esclusione della Villa Zanelli a Savona e della stazione di servizio di Via Pegli 54r a Genova, nell'arco temporale che va dall'esercizio 2016 all'esercizio 2020, prevedendo di introitare l'importo di circa 66,8 milioni di euro interamente destinati alla riduzione del finanziamento a supporto dell'operazione. A seguito dell'acquisizione delle perizie definitive, redatte su modello "ABI compliance", tale valore è salito oltre la soglia dei 68,9 milioni di euro.

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

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

È opportuno evidenziare che nel corso dell'esercizio 2016 è stato venduto l'immobile di Corso Europa a Loano al prezzo di 201 mila euro, mentre nell'esercizio 2017 sono stati venduti l'appartamento di Via Dassori a Genova (euro 249 mila), una porzione di un terreno agricolo sito a Ronco Scrivia (euro 12 mila circa) ed, infine, l'immobile identificato come "ex Donazione Rambaldi" a Ospedaletti (euro 895 mila). Nell'esercizio 2018 è effettuata la vendita di un'area sita in via Nizza a Savona al prezzo di circa 856 mila euro (facendo registrare una plusvalenza di circa 158 mila euro) e di un magazzino con annessa area sito in Via Cerisola a Rapallo al prezzo di 400 mila euro (facendo registrare una minusvalenza di circa 195 mila euro).

Nell'esercizio 2019 è effettuata la vendita di un'area sita in via Garbarino ad Albisola al prezzo di 50 mila euro, conseguendo una plusvalenza di euro 6.803,00. Inoltre, nel corso dell'anno è stato sottoscritto il preliminare di vendita dell'ex ospedale Arpe di S. Margherita Ligure, incassando un acconto di 1,050 milioni di euro (pari al 10% del prezzo di vendita) che, unitamente ai 50 mila euro ricavati dalla vendita del cespite di Albisola, è stato versato a Banca Carige spa per ridurre il prestito che assiste l'operazione immobiliare.

3.4.2 Aspetti economici dell'operazione.

I costi sostenuti dall'azienda nel periodo compreso tra il mese di gennaio 2012 ed il 31 dicembre 2019 sono quelli riportati nella seguente tabella:

VOCI DI COSTO	Anno 2012	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2017 (1)	Anno 2018	Anno 2019	COMPLESSIVO
Consulenze e spese legali	€ 68.550,22	€ 38.561,38	€ 83.493,11	€ 92.386,56	€ 148.627,75	€ 215.987,78	€ 32.647,37	€ 36.119,84	€ 716.374,01
Costi di gestione, di amministrazione e di manutenzione (2)	€ 12.828,78	€ 192.663,78	€ 104.495,97	€ 218.654,43	€ 234.323,51	€ 80.335,72	€ 54.129,00	€ 55.256,69	€ 952.687,88
IMU	€ 61.366,19	€ 64.735,55	€ 64.937,64	€ 61.584,47	€ 63.684,76	€ 64.748,13	€ 62.533,66	€ 82.661,02	€ 526.251,42
Commissioni e spese bancarie sulle ap.c. ipotecarie (3) (4)	€ 531.629,35	€ 2.409,18	€ 779.405,55	€ 308.794,86	€ 176.391,80	€ 269.304,08	€ 25.149,80	€ 0,00	€ 2.093.084,62
Interessi sulle ap.c. ipotecarie (3) (4)	€ 853.895,66	€ 3.455.354,46	€ 2.508.841,37	€ 2.147.117,07	€ 4.184.825,47	€ 3.826.438,23	€ 0,00	€ 0,00	€ 16.976.472,26
Commissioni di incasso rate mutui ipotecari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 36,00	€ 0,00	€ 60,00	€ 96,00
Interessi sui mutui ipotecari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 207.870,54	€ 3.599.217,30	€ 3.561.578,40	€ 7.368.666,24
TOTALE	€ 1.528.270,20	€ 3.753.724,35	€ 3.541.173,64	€ 2.828.537,39	€ 4.807.853,29	€ 4.664.720,48	€ 3.773.677,13	€ 3.735.675,95	€ 28.633.632,43

Note

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Valore al 31/12/2014	Variazione per svalutazione	Valore al 31/12/2015	Variazione per svalutazione	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2016	Variazione per vendite	Spostamento da rimanenze ad immobilizzazioni	Valore al 31/12/2017	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2018	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2019
Rimanenze	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	-3.672.620,28	67.616.214,80	-1.293.319,59	66.322.895,21	-43.197,00	66.279.698,21
Immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.672.620,28	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28
Totale valore a bilancio	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	0,00	71.288.835,08	-1.293.319,59	69.995.515,49	-43.197,00	69.952.318,49

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

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

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

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

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

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

Nel 2019, infine, gli importi fatturati risultano pari a complessivi 87 mila euro circa tra i quali quelli maggiormente significativi sono i 36 mila euro di Via Fiume ed i 27 mila euro circa relativi al canone dell'immobile di Via Maggio 6 a Quarto.

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

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

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

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

Il finanziamento scontava le seguenti principali condizioni economiche contrattuali:

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

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

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

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

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

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

- preammortamento fino al 31/12/2020;
- durata del periodo di ammortamento: anni 15;

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

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

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

Nel 2019 sono maturati interessi per circa 3,561 milioni di euro e sono state sostenute spese bancarie per 60 euro, mentre il debito residuo complessivo dei mutui è sceso dal valore iniziale di euro 108.389.400,00 a quello finale di euro 107.289.400,00, avendo l'azienda restituito l'importo di 1,1 milioni di euro, come già anticipato.

ATTIVITA' GESTIONALE

UFFICIO EDILIZIA PUBBLICA

3.5 Assegnazioni, contratti, volture, ampliamenti

Nel corso dell'anno 2019 l'Ufficio ha proseguito l'attività di registrazione, nel programma informatico aziendale, dei dati relativi ai nuclei familiari assegnatari titolari di nuovo atto convenzionale di locazione stipulato dai Comuni e l'archiviazione dei contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Sono state svolte n. 174 pratiche inerenti la gestione del rapporto contrattuale finalizzato alla voltura degli atti convenzionali di locazione e n. 20 pratiche di concessione dell'ospitalità temporanea come previsto dalla normativa regionale vigente.

Inoltre si è provveduto a:

- stipulare n. 16 "convenzioni transitorie" di cui all'art. 9 della legge 10/2004 e a determinare, in accordo con l'amministrazione comunale competente, il canone di locazione;
- stipulare n. 2.042 atti convenzionali di locazione come di seguito riportato:
 - per nuove assegnazioni = n. 45
 - per volture = n. 273
 - per rinnovi (durata 8 anni) = n. 1.672
 - per cambio alloggio = n. 37
 - per auto-recupero = n. 11

- per coabitazione = n. 4;
-

ricevere n. 234 disdette di contratti di locazione e si è provveduto a tutti gli atti conseguenti tra i quali anche la restituzione dei depositi cauzionali comprensivi degli interessi.

3.6 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia

L'Ufficio ha provveduto all'espletamento di tutti gli adempimenti previsti nelle Convenzioni stipulate a titolo oneroso nel corso degli anni con i Comuni della Provincia. in particolare per le seguenti tipologie di attività. Per le n. 33 Convenzioni per l'affidamento dell'attività di formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi E.R.P. si è provveduto ad assisterli nella fase di assegnazione degli alloggi E.R.P. disponibili. Per i Comuni di Lavagna e Cogoleto sono stati emessi i bandi erp e formalizzate le graduatorie definitive per n. 46 partecipanti su Lavagna e n. 48 partecipanti su Cogoleto.

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

L'Ufficio nel corso del 2019 ha svolto i compiti di rappresentanza dell'Azienda all'interno della Commissione stessa ed ha provveduto a tutte le incombenze di segreteria (convocazioni, verbali, esame preventivo delle istanze presentate da parte dei Comuni/A.R.T.E., estratti e corrispondenza con le stesse civiche amministrazioni).

3.8 Morosità E.R.P.

Nel corso del 2019 l'azione di perseguimento della morosità, con particolare riferimento a quella relativa ai crediti vantati nei confronti dei soggetti che rivestono la qualifica di assegnatari, si è caratterizzata per un costante controllo delle posizioni anomale, che si è concretizzato nella costituzione in mora e nella proposta di decadenza.

Nel corso del 2019 sono stati predisposti trimestralmente i solleciti di pagamento agli assegnatari "attuali" in ritardo nei pagamenti di una o due fatture riferite ad anni precedenti.

E' stata effettuata l'attività propedeutica (verifiche anagrafiche e patrimoniali) alla predisposizione dei decreti ingiuntivi a carico degli assegnatari di ERP morosi per n. di 300 posizioni di cui 46 trasmesse all'Area Professionale Legale per l'emissione di eventuali decreti ingiuntivi.

Verso la fine del 2019 è stato inoltre approvato da ARTE e Comune di Genova, d'intesa con le organizzazioni sindacali dell'utenza maggiormente rappresentative, il "regolamento per il recupero della morosità" la cui operatività è fissata per l'inizio del 2020.

La suddetta regolamentazione determinerà, tra l'altro, un ampliamento significativo della durata (che può arrivare sino ad 84 mesi) dei piani di rateizzazione in funzione dell'effettiva situazione di disagio economico-sociale dei nuclei familiari.

L'obiettivo aziendale è quello di sviluppare una gestione sempre più efficiente del patrimonio abitativo pubblico, portando il numero di possibili rate dal massimo precedentemente stabilito di 36 rate ad una

diversificazione del numero di rate in correlazione del reddito familiare e dell'entità del debito come si evince dalla tabella sotto riportata:

FASCE REDD/DEBITO	ANTICIPO	FINO A € 3.000		DA € 3.001 A € 7.000		OLTRE € 7.000
A0A1	-	36 RATE		60 RATE		84 RATE
REDDITO/DEBITO	ANTICIPO	FINO A € 1.500	DA € 1.501 A € 2.500	DA € 2.501 A € 5.000	DA € 5.001 A € 10.000	OLTRE € 10.000
FINO A € 20.000	-	24 RATE	36 RATE		48 RATE	60 RATE
FINO A € 30.000	10%	12 RATE	18 RATE	24 RATE	36 RATE	48 RATE
FINO A € 35.000	15%	12 RATE		24 RATE	36 RATE	
OLTRE A € 35.000	20%	12 RATE		24 RATE	36 RATE	

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

3.9 Canoni e rilevazione redditi

Nel corso del 2019 è stato consolidato il monitoraggio ed il controllo dell'utenza che ha consentito di perseguire le anomalie riscontrate nei confronti dell'utenza e di attivare gli adempimenti previsti dalla normativa vigente. In particolare, il mantenimento in essere delle convenzioni on-line per la consultazione degli archivi dell'Agenzia delle Entrate, dell'INPS e dell'Agenzia del Territorio, ha consentito al personale addetto di dare sistematicità alle verifiche connesse al rispetto dei requisiti per la permanenza in qualità di assegnatario nell'alloggio di e.r.p., tra i quali si segnala il controllo dei dati contenuti nelle dichiarazioni ISEE.

Tali verifiche hanno consentito di effettuare nel mese di luglio una preventiva contabilizzazione in bolletta dei canoni con l'applicazione dei redditi 2017 senza l'applicazione degli assegnatari appartenenti alla "fascia C".

A ottobre c.a. sono stati contabilizzati definitivamente in bolletta i canoni di locazione a tutti gli assegnatari erp (compresi coloro che sono risultati nella predetta fascia C). Dal mese di novembre c.a. a tutti coloro che non hanno sottoscritto la dichiarazione ISEE anno 2019 (redditi 2017) è stato attribuito il relativo conguaglio (periodo: da gennaio a ottobre 2019).

Inoltre, dall'Ufficio sono state istruite e completate complessivamente n.224 pratiche di autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare (n. 182 prese d'atto, n. 17 ampliamenti e n. 25 ampliamenti per nascite). Inoltre dall'Ufficio sono state svolte nel corso del 2019 n. 255 revisioni del canone di locazione.

3.10 Cambi alloggio

Stante la competenza esclusiva di ARTE in materia di mobilità dell'utenza, l'Ufficio ha provveduto per il 2019 ad effettuare n. 6 cambi singoli, 5 cambi consensuali e n. 20 cambi in deroga. Nel corso dell'anno a seguito del "Begato project" si è provveduto ad effettuare n. 182 cambi alloggi di ERP.

3.11 Sfittanze alloggi

L'Ufficio Edilizia Pubblica per la gestione degli alloggi che si rendono disponibili a seguito di sfittanza con l'incarico di visionare tutti gli alloggi rilasciati dall'utenza ha svolto nel corso del 2019, in particolare, le seguenti attività:

- in riferimento alle valutazioni delle condizioni dell'alloggio effettuate dagli Uffici decentrati trasmissione di n. 94 schede all'Ufficio Global Service, di n. 81 all'Ufficio Manutenzione Straordinaria e di n. 45 all'Ufficio Vendite;
- trasmissione di n. 17 disponibilità alloggi al Comune di Genova e n. 2 alloggi ai Comuni della Provincia per un totale di 19 unità abitative;
- consegna delle chiavi a seguito della firma del contratto.

UFFICIO LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI

3.12 Alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente

Durante il 2019 si è provveduto all'assegnazione di n. 13 alloggi resisi disponibili ed al rinnovo di n. 8 assegnazioni già in essere.

3.13 Gestione immobili di altra tipologia patrimoniale

Nel corso dell'anno 2019 la Prefettura ha disposto l'assegnazione di n. 5 alloggi (n. 3 nuove assegnazioni e n. 2 trasferimenti da alloggi) inseriti nei fabbricati costruiti in attuazione della legge 203/91 art.18, "Programma straordinario di E.R.P. da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato quando strettamente necessario alla lotta alla criminalità organizzata con priorità per coloro che vengono trasferiti per ragioni di servizio".

Sono stati effettuati n. 24 rinnovi contratti ex L. 431/98 per alloggi di libero mercato, n. 2 convenzioni transitorie per particolari situazioni di emergenza abitativa (di cui 1 nuova assegnazione e 1 rinnovo) e n. 1 contratto per nuova assegnazione di alloggio di libero mercato.

A seguito del crollo del viadotto Morandi, sono state stipulate n. 51 convenzioni transitorie per l'emergenza abitativa dei nuclei familiari sfollati.

Inoltre, sono stati assegnati n. 59 posti letto per studenti mediante stipula di apposita convenzione abitativa.

Infine, sono stati assegnati n. 54 immobili ad uso diverso dall'abitativo + n. 1 rinnovo.

3.14 Morosità

Nel corso del 2019 l'azione di perseguimento della morosità, con particolare riferimento a quella relativa ai crediti vantati nei confronti dei soggetti che rivestono la qualifica di assegnatari, si è caratterizzata per un costante controllo delle posizioni anomale, che si è concretizzato nella costituzione in mora con contestuale comunicazione all'Area Professionale Legale per l'avvio dell'azione legale; risulta, quindi, un'attività quantitativamente rilevante con un totale di n. 387 messe in mora, di cui 334 riferite a contratti attivi e 53 ad ex utenti con interruzione della prescrizione secondo quanto previsto dagli obiettivi assegnati all'ufficio nel 2019.

Entro il 31/12/2019 sono state definite 311 posizioni (288 saldate e 23 rateizzate) pari all'80%.

UFFICIO RENDICONTAZIONE CONDOMINI E AUTOGESTIONI

3.15 Condomini ed Autogestioni e gestione servizi a rimborso

La stretta collaborazione che si è andata consolidando con gli Amministratori e con le Associazioni degli stessi, ha consentito ad ARTE di intensificare la verifica circa la qualità del servizio prestato e di intervenire là dove questo servizio si è rivelato carente, svolgendo in tal modo, un'efficace azione di tutela sia nei confronti dell'utenza che della proprietà. Inoltre, con decreto n. 31092 del 7 maggio 2018, anche a seguito degli incontri con le associazioni degli Amministratori Condominiali, si sono approvati i criteri per l'istituzione di un sistema di accreditamento per l'assunzione incarichi di amministratori di condominio di proprietà o in gestione A.R.T.E. al fine di poter ottenere un miglior servizio nei confronti dell'utenza. Si evidenzia che, come già nel corso del 2017 e 2018, sono proseguiti anche nell'esercizio 2019, i controlli a campione negli studi degli amministratori per verifiche contabili, attraverso criteri concordati con il Dirigente della Struttura.

Con riferimento alla manutenzione straordinaria da realizzare nel patrimonio di civica proprietà in condominio, nel corso del 2019 è stato possibile intervenire sulla stessa mediante l'utilizzo del budget autorizzato con Determina Dirigenziale n. 2015-179.0.0.-260 resa esecutiva dal Comune di Genova in data 15/12/2015, con Determina Dirigenziale n. 2016-179.0.0.-223 resa esecutiva dal Comune di Genova in data 07/12/2016, con Determina Dirigenziale n. 2017-179.0.0.-295 resa esecutiva dal Comune di Genova in data 24/11/2017 e con Determina Dirigenziale n. 2019-179.0.0.-264 resa esecutiva dal Comune di Genova in data 29/07/2019..

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

Per quel che riguarda gli assegnatari di alloggi in condominio, laddove di fatto non sussiste alcuna normativa circa il recupero delle quote servizi insolute, si prevede l'addebito all'assegnatario dell'importo non pagato, in unica soluzione, contestualmente al ricevimento della nota dell'Amministratore, il quale a sua volta verrà pagato per la morosità in questione

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

Questa attività, legata al permanere dei fabbricati in totale proprietà ed in gestione, non può che riconfermarsi e potrà essere modificata in presenza di attuazione di nuovi piani di vendita con conseguente costituzione di condomini nonché nell'acquisizione di nuovo patrimonio recuperato o in gestione.

4. STRUTTURA TECNICA

La relazione descrive l'andamento degli interventi seguiti dalla Struttura Tecnica nell'esercizio 2019, avendo a riferimento l'avanzamento delle singole commesse dal punto di vista economico-contabile, come risulta rendicontato, in dettaglio, negli appositi prospetti allegati 4a, 4b e 4c alla Nota Integrativa, ai quali la presente relazione fa ogni e più ampio riferimento.

Le commesse sono inserite nei prospetti utilizzati per monitorare/rendicontare l'andamento degli interventi nel regime di contabilità economico-patrimoniale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piano Investimenti:

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

Conto economico:

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

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

- Interventi edilizi destinati alla vendita (tabella "a zero" nel 2019);
- Lavori in conto terzi (fatturazione costi intestata direttamente ad ARTE su proprietà di soggetti pubblici e/o diversi);
- Lavori in conto terzi (fatturazione costi intestata direttamente ad ARTE su proprietà di privati);
- Lavori in conto terzi (fatturazione costi intestata direttamente al soggetto proprietario);
- Lavori in conto terzi (lavori condominiali in condomini con amministratore esterno) di competenza dell'ufficio condomini ed autogestioni;
- Manutenzione patrimonio di terzi (tabella a zero nel 2019);

- Manutenzione servizi non residenziali;
- Messa in sicurezza stabili di ERP;
- Messa in sicurezza stabili non di ERP;
- Manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c".
- Manutenzione ordinaria alloggi locazione permanente "extra quota c"
- Manutenzione ordinaria alloggi libero mercato "extra quota c"
- Manutenzione alloggi e locali di erp extra Global Service (tabella a zero nel 2019);

Di seguito sono descritte le principali commesse che hanno avuto movimenti contabili nel 2019.

4.1 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL PIANO INVESTIMENTI

4.1.1 Interventi di locazione permanente (tabella 1)

Nell'esercizio 2019 non sono stati realizzati interventi rientranti in tale categoria.

4.1.2 Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (tabella 2)

Per quanto riguarda la tipologia di intervento destinata all'e.r.p., nel 2019 sono stati registrati i primi costi dei lavori di "Riqualificazione edilizia ed energetica dei civv. 75-77 (lotto 1) e 79 (lotto 2) di Via 2 Dicembre '44 (Stralcio 2)" a Genova e quelli degli "interventi sulle parti comuni di Via 2 Dicembre 1944, civv. 73-83 (lotto 3) (Stralcio 2)" a Genova, nell'ambito dei finanziamenti stanziati dal programma ministeriale di cui alla L. 80/14 (c/d Piano Casa Renzi), che si completeranno nel 2020.

E' stata inoltre completata la commessa relativa ai lavori di recupero di ulteriori n. 7 alloggi sfitti (rispetto al primo gruppo costituito da altrettanti n. 7 alloggi realizzato nel 2015) finanziata con DGR n. 419 del 27/03/2015 avente ad oggetto "LR 10/04 art. 2 commi 2 e 5 – A.R.T.E. Genova – Delocalizzazione acquisto immobile sito in Genova, Via dei Giustiniani 12 e localizzazione fondi di edilizia sovvenzionata pari ad E. 417.172,23 per il recupero di n. 14 alloggi nel Comune di Genova". Con tale atto la Regione Liguria ha localizzato la somma prevista e conseguentemente ARTE, co-finanziando la relativa commessa con risorse da vendite di cui alla L.R. 10/04 (nel 2015) e da vendite di patrimonio storico (nel 2019), ha completato il recupero di complessivi n. 14 alloggi.

Nell'ambito del programma regionale "Vivibilità e sicurezza", finanziato dalle DGR n. 826 del 12/10/2018 e n. 202 del 14/03/2019, l'Azienda ha dato avvio ai primi interventi relativi al recupero di alloggi sfitti tramite accordi quadro definiti "1^ tranche - 1^ stralcio" e "2^ tranche".

Avvalendosi degli stanziamenti a valere sul Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale (FESR) (Decreti regionali n. 2262 del 10/5/2018 e n. 1648 del 4/10/2018) e del cofinanziamento dell'Azienda, nel 2019 sono stati sostenuti i primi costi dell'intervento di recupero/riqualificazione energetica ed edilizia di Via Martiri del Turchino civv. 80-82-84 e 86-88-90.

Nel 2019 e' stato realizzato il "rialloggiamento" dei nuclei familiari interessati dal programma di rigenerazione urbana "Restart Begato", consistente nella demolizione delle "dighe" di Begato settore 9 in Via Maritano/Cechov; gli alloggi sfitti di proprietà ARTE destinati ad accogliere i nuclei familiari sono stati n. 135 ed il loro recupero è avvenuto suddividendo l'intervento in n. 17 lotti. I costi relativi sono stati sostenuti in parte nel 2019 ed in parte nel 2020. Il finanziamento ha attinto dallo stanziamento di € 3.100.000,00 a carico del

Fondo Strategico Regionale e dallo stanziamento di € 400.000,00 a carico dei proventi derivanti dalle vendite del patrimonio storico dell'Azienda.

Inoltre sono stati sostenuti costi residuali relativi ad i seguenti interventi:

- “Lotto 7 (n. 14 alloggi)” con finanziamento D.G.R. 968/13 integrata con D.G.R 1086/13;
- “Lotto 4B (n. 4 alloggi) “ e “lotto 5B” (n. 4 alloggi)” con finanziamento D.G.R. 1422 del 15/11/2013 relativa al Programma GESEP2 (Genitori separati ed anziani autosufficienti);
- Lotto “Genova B” (n. 14 alloggi) della Linea A del Programma L. 80 del 23/5/2014 (cd “Bando Renzi).

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

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

4.1.4 Interventi diversi (tabella 4)

Per quanto riguarda gli interventi rientranti nella categoria denominata “interventi diversi”, si è proceduto nel 2018 ad appaltare i lavori di manutenzione straordinaria ad alloggi da destinare agli “sfollati” a seguito del crollo del tratto autostradale di Ponte Morandi avvenuto in data 14/8/2018. La commessa è finanziata nell'ambito dell'Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 539 del 20 agosto 2018 avente ad oggetto: “Primi interventi urgenti di protezione civile in conseguenza all'emergenza determinatasi a seguito del crollo di un tratto del viadotto Polcevera dell'Autostrada A10 (Ponte Morandi), nel Comune di Genova, avvenuto nella mattinata del 14 Agosto 2018”. Nel 2019 sono stati sostenuti i costi relativi all'ultimo lotto denominato “lotto 10 (n. 9 alloggi)”

Tra gli “interventi diversi” sono inoltre contemplati gli oneri comunali, le spese di progettazione ed alcuni lavori “ante appalto” relativi al recupero di Villa Zanelli in Via Nizza civ. 33 a Savona, da destinare a struttura con finalità ricettive nonché i costi per i lavori ai n. 6 alloggi di Via Ravecca civ. 6 (lotto 1 e lotto 2).

4.1.5 Interventi in locazione a termine (tabella 5)

Per quanto riguarda gli interventi rientranti nella categoria denominata “locazione a termine”, nel 2019 l'unico intervento è quello di nuova costruzione in Vico Dragone civ. 6 nel centro storico di Genova giunto alla fine lavori nel mese di dicembre.

4.1.6 Interventi su immobili istituzionali (tabella 6)

Nessun intervento rientrante in questa tipologia è in corso di realizzazione.

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

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

I principali interventi che hanno movimentato dei costi nel 2019 sono i seguenti:

- cofinanziamento dei lavori di recupero di ulteriori n. 7 alloggi sfitti, di cui si è già ampiamente parlato

- relativamente agli interventi rendicontati in tab. 2) del piano investimenti;
- indagini geognostiche, geofisiche e specifiche prospezioni ai fini della ricostruzione della situazione stratigrafica e geotecnica del sottosuolo nei pressi degli edifici siti in Via 2 Dicembre Civv. 1-3-5-7;
 - accordo quadro triennale (2017-2019) per interventi urgenti e non programmabili di messa a norma e prevenzione incendi degli edifici e delle autorimesse di proprietà ARTE;
 - opere di adeguamento delle reti di drenaggio urbano in località "Lago Figoi" per la porzione a monte del pozzetto di raccolta situato all'ingresso del parcheggio di Via Lago Figoi (lotto 2);
 - quota parte dell'Accordo Quadro per la sostituzione di calderine in alloggi di ERP;
 - lavori di manutenzione ordinaria per n. 40 alloggi sfitti destinati al Programma Begato Project/Restart Begato;
 - perizia suppletiva per la sostituzione di calderine per il periodo gennaio-maggio 2019;
 - programma di manutenzione, comprensivo di fornitura arredi e dotazioni, a n. 27 alloggi da destinare agli studenti, suddiviso in n. 7 lotti da n. 7 alloggi ciascuno.

Sono stati inoltre realizzati alcuni interventi non programmati singolarmente e quindi confluiti nel budget annuale messo a preventivo per il 2019:

- lavori di riparazione condotta fognaria di Via Berghini civ. 47;
- quota parte di Accordo Quadro per i lavori a fognature in immobili di ERP, compresi quelli di ERP in loc. San Biagio;
- lavori di manutenzione straordinaria all'alloggio di servizio del Comandante della Stazione della Caserma dei Carabinieri in Via Arata civ. 12 nel comune di Cicagna;
- costi iniziali dei lavori di manutenzione ordinaria per la realizzazione di ufficio decentrato di ARTE a Lavagna in Via S. Giulia 15D.

4.2 COMPENSI DEGLI INTERVENTI TECNICI

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

4.3 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL CONTO ECONOMICO

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

Nell'esercizio 2019 non sono stati realizzati interventi rientranti in tale categoria.

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

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

proprietà totale o parziale di terzi.

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

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

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

A partire dal preventivo 2018 tali commesse sono state a loro volta splittate tra quelle realizzate su proprietà di soggetti pubblici/diversi (ad esempio Comune di Genova, Comuni della Provincia) rendicontate su tabella 2A) e quelle realizzate su proprietà privata rendicontate su tab. 2 Bis).

Nel 2019 sono stati registrati i costi riferiti principalmente alle seguenti commesse:

- lavori realizzati su immobili di proprietà del Comune di Genova fatturati ad ARTE (tab. 2A):
 - installazione contatori per lettura acqua negli alloggi di Via Pastore e Via Calamandrei nell’ambito del Contratto di Quartiere di Voltri II, in utilizzo delle economie di programma;
 - interventi programmati in utilizzo dei fondi della L. 560/93 di titolarità del Comune di Genova (lavori impiantistici, sostituzione portoni, sgomberi e chiusure, recupero alloggi sfitti);
 - alloggio di Via Prasio civ. 2A int. 3 destinato a sfollati dopo il crollo del Ponte Morandi;
 - alloggio di Via Prasio civ. 4 int. 5 destinato a sfollati dopo il crollo del Ponte Morandi;
 - Programma Begato Project/Restart Begato di rialloggiamento dei nuclei familiari interessati dai lavori di demolizione della “Diga Bianca” e della “Diga Rossa” di Via Maritano/Cechov a Begato; piu’ specificatamente si tratta di:
 - costi per incarichi di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione degli interventi di recupero degli alloggi da destinare al rialloggiamento dei nuclei familiari;
 - costi di progettazione, indagini e rilievi, coordinamento sicurezza in fase di esecuzione dei lavori di demolizione;
 - costi per il servizio di vigilanza;
 - costi per i traslochi dei nuclei familiari;
 - costi per la messa in sicurezza degli alloggi rilasciati;
 - opere di manutenzione straordinaria consistenti nella riqualificazione e/o nel rifacimento degli impianti degli alloggi da destinare all’autorecupero;
 - sostituzione delle caldaie non funzionanti negli alloggi per la stagione 2016-2017;
 - intervento di riqualificazione edilizia ed energetica degli edifici di Via Brocchi civ. 59 e Via Cechov civ. 2 (fondi FESR e comunali);
- lavori realizzati su immobili di proprietà A.R.T.E., in cui sono presenti alcuni privati proprietari, per la quota di spettanza dei privati (tab. 2A bis):
 1. lavori di manutenzione ordinaria per il ripristino dei prospetti del piano terreno in Via Borzoli 15E;
- lavori realizzati su immobili di proprietà del Comune di Genova in cui sono presenti alcuni privati proprietari, per la quota di spettanza dei privati (tab. 2A bis):

1. adempimenti relativi al D.lgs n.102/14 consistenti nell'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore negli edifici in condominio siti in Via Linneo e Via Cambiaso – centrale termica di Via Linneo 184;

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

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

Nel prospetto “2b)” sono riportati sia i costi corrispondenti ai mandati di pagamento emessi da A.R.T.E. nel corso del 2019 sia, in taluni casi, gli importi di appositi movimenti di “prima nota” registrati per allineare le uscite alle somme fatturate dalle imprese, ma non ancora pagate, che l'azienda ha già addebitato al soggetto proprietario.

Gli interventi principali movimentati nell'esercizio 2019 su proprietà del Comune di Genova sono quelli di seguito riassunti:

- lavori di manutenzione straordinaria degli edifici in Via Vittorini civv. 17÷27 e Via Pavese civv. 14÷24 (prospetti), Via Lugo civ. 10 1^ lotto (riqualificazione del caseggiato), Salita del Prione civv. 22-24-26 (copertura), Via dei Pescatori civv. 2-8-11 (prospetti e copertura), Via Cechov 12-14
- (camminamenti esterni);
- sostituzione persiane e finestre (vari lotti);
- Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di impermeabilizzazione coperture, balconi, terrazzi, risanamento dei prospetti Zona Centro Ponente;
- Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di impermeabilizzazione coperture, balconi, terrazzi, risanamento dei prospetti Zona Centro Levante;
- Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di recupero alloggi sfitti in edifici in condominio di proprietà del Comune di Genova in gestione ARTE – Primo Stralcio;
- Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di recupero alloggi sfitti in edifici in condominio di proprietà del Comune di Genova in gestione ARTE – Secondo Stralcio;
- Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di riqualificazione di impianti elettrici, idrico-sanitari e di riscaldamento in edifici di proprietà del Comune di Genova in gestione ARTE – Primo Stralcio;
- Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di riqualificazione di impianti elettrici, idrico-sanitari e di riscaldamento in edifici di proprietà del Comune di Genova in gestione ARTE – Secondo Stralcio;
- riqualificazione di n. 7 impianti ascensori comunali nelle Vie Pavese civv. 9-17-37 e 7-15-35, Novella civ. 35, Maritano civ. 70, Negrotto Cambiaso civ. 121 impianto 2, Cechov civ. 8 e Linneo civ. 184 impianto 2 (quota comunale);
- progettazione antincendio delle autorimesse comunali di Via Pedrini civv. 28-30 a Genova e Via privata De Ferrari civ. 24 a Busalla;

- Programma Begato Project/Restart Begato: rialloggiamento dei nuclei familiari interessati dalla demolizione della Diga Bianca e della Diga Rossa di Via Maritano/Cechov a Begato, suddiviso in vari lotti di intervento meglio descritti:
 - “Cambio Casa” - Accordo Quadro relativo alla ristrutturazione di n. 30 appartamenti;
 - Accordi Quadro per il recupero di n. 51 alloggi sfitti localizzati in Begato, suddivisi in n. 6 lotti di intervento denominati “Lotti 1-2-3-4-5-6”;
 - Accordi Quadro per il recupero di n. 100 alloggi sfitti, suddivisi in n. 4 lotti di intervento denominati “Novella 1-2-3-4”;
 - Accordi Quadro per il recupero di n. 20 alloggi sfitti, suddivisi in n. 2 lotti di intervento denominati “Quasimodo” e “Quasimodo-Vittorini”;
 - riconoscimento ai nuclei familiari di un contributo forfetario per il trasferimento delle utenze;
- lavori di riqualificazione dell’asse meccanizzato in Via Novella/Montanella a Prà.

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

Rientrano in tale tipologia i lavori in conto terzi (lavori condominiali in condomini con amministratore esterno) gestiti dall’Ufficio condomini ed autogestioni: nel 2019 sono state pagate alcune rate relative a lavori condominiali di Via Pergolesi 11-39, Via Lucarno civv. 85-87-98, Via Vittorini 52-66.

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

Nell’esercizio 2019 non sono stati realizzati interventi rientranti in tale categoria.

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

L’attività del 2019, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato:

- i lavori di ristrutturazione degli uffici della sede aziendale di Via Bernardo Castello;
- i lavori di manutenzione ordinaria inerenti l’installazione di una recinzione perimetrale d’accesso all’immobile Ex Istituto Belimbau in Via dei Bedinotti;
- la messa in sicurezza dell’ex Albergo Trezzano a Voltri;
l’acquisto e l’installazione di una mantovana di protezione per l’ex Villa Barone a Masone.

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

L’attività del 2019, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato:

- l’Accordo Quadro con un unico operatore relativo all’esecuzione di lavori urgenti non programmabili di messa in sicurezza tramite la riqualificazione di impianti elettrici, idraulico-sanitari e di riscaldamento, finalizzati sia all’adeguamento normativo che alla sicurezza complessiva degli impianti e dei dispositivi antincendio, ubicati in edifici di proprietà ARTE;
- il servizio di sgombero e smaltimento rifiuti nell’autorimessa di Via Ravel 44 a seguito di verbale di prescrizione dei VVF Prot. 18974 del 10/8/2017 al fine di poter presentare SCIA al Comando Provinciale dei VVF;
- i lavori di messa in sicurezza dei parapetti degli immobili di Via due Dicembre 1944 civici 4-8-18-46-32-40-42 mediante installazione di reti;

- gli interventi urgenti a seguito degli eventi atmosferici del 29/10/2018.

4.3.6 Messa in sicurezza stabili NON di ERP, conto 5207-02-0215 (tabella 5BIS)

L'attività del 2019, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato la quota parte di Accordo Quadro per i lavori di sostituzione di calderine su immobili di locazione permanente e di libero mercato.

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

Il conto è stato istituito nel corso dell'esercizio 2011 al fine di accogliere gli interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., che risultano eccedere la cosiddetta "quota c" dei canoni di locazione e che non sono affidati al concessionario del global service manutentivo.

E' stato movimentato da lavori di sostituzione di calderine riferiti al periodo novembre-dicembre 2018 (di competenza economica del 2019, secondo la convenzione contabile utilizzata dall'azienda), da lavori all'ascensore in Via Aldo Moro civ. 2 a Rossiglione, da lavori di smaltimento amianto, dalla manutenzione straordinaria delle Centrali termiche a carico della proprietà, dal risanamento tratto di tubazione di scarico acque nere in Via Italo d'Eramo ed infine dai lavori di ripristino dei prospetti del piano terreno di Via Borzoli 95E (per la q.p. a carico di ARTE).

4.3.8 Manutenzione alloggi e locali di Locazione permanente "extra quota c", conto 5207-02-0230 (tabella 7)

Il conto è stato istituito nel 2016 al fine di raccogliere gli interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., che risultano eccedere la cosiddetta "quota c" dei canoni di locazione e che non sono affidati al concessionario del global service manutentivo.

Nel 2019 sono stati contabilizzati i lavori relativi a quota parte dell'Accordo Quadro per i lavori a fognature in immobili in locazione permanente in loc. San Biagio.

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

Il conto è stato istituito nel 2016 al fine di raccogliere gli interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., che risultano eccedere la cosiddetta "quota c" dei canoni di locazione e che non sono affidati al concessionario del global service manutentivo.

Nel 2019 sono stati contabilizzati i costi relativi ai lavori di ripristino del cavedio dell'immobile di Piazza della Maddalena 1.

4.3.10 "Spese di manutenzione alloggi e locali di erp extra Global Service" conto 5207-02-02025 (tabella 9)

Il conto è stato istituito nel 2019 al fine di raccogliere gli Accordi Quadro per interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., non rientranti nell'appalto di concessione della manutenzione ordinaria e pronto intervento.

Nell'esercizio 2019 non sono stati realizzati interventi rientranti in tale categoria in quanto gli interventi previsti sono slittati all'anno successivo.

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

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

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

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

5. AREA GESTIONE TECNICA DEL PATRIMONIO

5.1 Attività svolta direttamente dall'Azienda

L'attività tecnica svolta durante l'anno 2019, con particolare riguardo alle **iniziative svolte e/o in corso di programmazione**, e relativamente ai singoli Uffici, sono quelle di seguito meglio specificate:

5.2 UFFICIO PATRIMONIO

L'Ufficio Patrimonio, attualmente costituito da n. 7 addetti, nel 2019, ha svolto in via prioritaria le seguenti attività, le quali costituiscono obiettivi concordati con l'Amministrazione:

- controllo, verifica e validazione del censimento del patrimonio immobiliare dell'Azienda, fabbricati e terreni, riordinando la documentazione trasmessa (informatica e non) prodotta dalla Concessionaria in ottemperanza a quanto previsto dall'appalto integrato di Global Service (2018), in corso di costruzione un format di fascicoli per raccogliere i dati, specificatamente per quanto concerne i presidi di P.I.;
- esecuzione dei rilievi e delle rappresentazioni grafiche per la restituzione dei tipi mappali relativamente alle situazioni a tutt'oggi non regolari. In particolare modo si sono eseguiti i rilievi celerimetrici puntuali e schede di inquadramento urbanistico propedeutiche alla valorizzazione delle aree sotto individuate di proprietà dell'Azienda:
AREE COMUNE DI GENOVA
 - Via Bernabò Brea (park, aree pertinenziali)
 - Via Coronata (park, aree pertinenziali)
 - Via Negrotto Cambiaso (park, social-housing)
 - Via Schiaffino (park)
 - Via Terpi (park)AREE COMUNE DI RECCO
 - Piazzale Giuseppe Mazzini (park)
 - Piazzale Goffredo Mameli (park)
- procedere all'esecuzione di tutte le attività necessarie per effettuare l'accatastamento di buona parte degli alloggi attualmente non censiti, rilievo rappresentazione grafica e presentazione della pratica al catasto urbano. Occorre preventivamente procedere al censimento dei beni che si trovano in questa situazione;
- redazione di nuove stime delle unità immobiliari (occupate) appartenenti al patrimonio storico dell'Azienda, libero mercato, alloggi di pregio; compresa l'attività di -follow up- per aggiornamenti catastali e verifiche di conformità edilizia;

- Riallineamento delle intestazioni catastali del patrimonio storico dell'Azienda ed alloggi di pregio, per n. 967 unità immobiliari. In quanto il Patrimonio Immobiliare di Arte Genova, ad oggi, è riconducibile ad almeno n. 87 differenti intestazioni identificative per un complessivo di almeno n. 7000 U.I. censite, le più ricorrenti sono: ARTE, IACP, GESCAL, INA CASA, INCIS, che escludono la corretta intestazione come da indicazione dell'Anagrafe Tributaria. Analogamente avviene per quanto riguarda il Catasto Terreni le intestazioni identificate dallo scrivente Ufficio sono almeno n. 26;
La seguente attività ha consentito un risparmio quantificabile in € 71,00 per singola istanza, pertanto si prevede di proseguire fino al completa rettifica di tutte le intestazioni.
- fornite all'Ufficio Vendite gli elementi necessari per procedere, nel rispetto della procedura ISO 9001, alla vendita di alloggi, con particolare riferimento agli aspetti di regolarizzazione catastale ed edilizia;

5.2.1 Piano di regolarizzazione della situazione patrimoniale

In detto piano sono compresi, oltre a quanto sopra esposto, un insieme di azioni e di adempimenti tecnici tesi alla regolarizzazione, sotto il profilo giuridico-formale, di alcuni cespiti patrimoniali, che si è resa, oltre che opportuna, necessaria per un corretto svolgimento dell'attività gestionale.

Altri adempimenti riguardano la predisposizione di:

- schede previste al punto A2 dell'allegato A del D.D.G. del 06/02/2004 per la richiesta preventiva circa l'interesse della competente Soprintendenza, sugli immobili con più di cinquanta anni ai sensi del D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004;
- Regolamenti di condominio dei fabbricati di proprietà Arte Genova, per i quali si è proceduto e/o si deve procedere alla vendita;
- carature millesimali dei fabbricati di proprietà Arte Genova.

5.2.2 Programma di sistematizzazione ed informatizzazione dei dati patrimoniali per il miglioramento della qualità dell'attività di gestione e controllo e di erogazione dei relativi servizi agli utenti.

Il programma avviato prevede, prevalentemente, la prosecuzione di alcune azioni specificamente mirate a consentire un incremento delle entrate economiche, derivante da una migliore utilizzazione del patrimonio, con particolare riguardo al patrimonio non abitativo e, quindi, non soggetto ai condizionamenti derivanti da protezioni di carattere sociale e, pertanto, tende ad incrementare le entrate dell'Azienda non sottoposte a vincoli di destinazione.

Il programma avviato prevede le seguenti azioni:

- risistemazione e classificazione dell'archivio della documentazione, già presente, del Patrimonio di proprietà ARTE;
- definizione, numerazione e tracciamento degli eventuali posti auto (esterni, interni o box);

- predisposizione della documentazione necessaria alla vendita, come sopra detto, delle aree urbane con destinazione a verde o parcheggio, che non rivestono interesse particolare per l'Azienda in quanto situate all'interno di quartieri composti da edifici i cui alloggi risultano in gran parte o totalmente venduti;
- completamento delle pratiche di trasferimento al Comune di Genova delle aree di cui alla Circolare 064 ed eventuale alienazione ai condomini nelle cui vicinanze sono ubicate delle porzioni di area che, non rivestendo interesse per il Comune, restano di proprietà dell'Azienda.

5.2.3 Valorizzazione urbanistica di immobili di proprietà presenti nel comune di Genova

L'Azienda propone la modifica della disciplina urbanistica vigente, relativamente alle aree di proprietà Arte Genova presenti nel comune di Genova, allo scopo di realizzare interventi di Social Housing di piccole dimensioni distribuiti sul territorio. Molte di queste aree, peraltro di modeste dimensioni, sono spazi residui di più ampi interventi di edilizia pubblica degli anni '80 - '90, che ad oggi costituiscono dei veri e propri "vuoti urbani" che versano in condizioni di degrado urbanistico ed ambientale.

Il mancato utilizzo di questi siti e la conseguente assenza di presidio, hanno spesso condotto ad identificare tali spazi, posti al confine dei grandi quartieri popolari, come luoghi degradati, connotati da fenomeni di marginalità sociale, che necessitano di interventi organici di rigenerazione urbana. Tra i luoghi presi in esame sono inoltre comprese aree che costituiscono parte di contesti rurali abbandonati, segnati da grosse problematiche ambientali in quanto territori totalmente esposti alle attuali criticità climatiche, che hanno effetti sempre più gravosi sui territori più fragili. L'obiettivo è quello di non perdere l'occasione di poter valorizzare, dal punto vista urbanistico, ovvero delle possibili destinazioni d'uso attribuibili ai singoli beni, i terreni e le costruzioni di proprietà dell'Azienda.

L'attività futura riguarderà quindi nello specifico il promuovere attraverso dei Partenariati Pubblico Privato (PPP) – laddove ne sussistano le condizioni – delle proposte capaci a far recepire all'interno della strumentazione urbanistica destinazioni d'uso tese, come obiettivo finale, alla valorizzazione economica dei beni in questione. In termini economici non è oggi possibile attribuire un valore a detta attività, valutazione che potrà essere eseguita in fase post; ma certamente si può già affermare, che tale realizzazione di edilizia sostenibile e di qualità consentirà di soddisfare il bisogno abitativo, ancora attuale emergenza, nel sostenere le fasce più povere e disagiate della popolazione italiana.

5.3 UFFICIO MANUTENZIONE ORDINARIA E PRONTO INTERVENTO

Per quanto concerne le attività di manutenzione del patrimonio immobiliare gestito, si rimanda agli importi contrattuali della Concessionaria, già a suo tempo previsti a Bilancio, ricordando che lo stesso Contratto scadrà nel giugno del 2021.

5.3.1 Gli interventi manutentivi finanziati con specifiche risorse di bilancio comunale svolti per le categorie di sostituzione/riparazione dei seguenti sottosistemi edilizi:

Gli impianti termo-autonomi o di produzione di acqua calda sanitaria che, al netto degli interventi di sostituzione finanziati conta di n. 172 interventi riparativi per un totale di circa € 46.000,00;

Gli impianti di risalita (ascensori e montacarichi), conta di n. 36 interventi per un totale di circa € 52.000,00; inoltre sono correlate le opere di edilizia, propedeutiche ad opere di idraulica e riscaldamento, che vanno a tamponare guasti causati da perdite di impianto. Queste tipologie di intervento ammontano a n. 341 interventi annui, ovvero praticamente uno al giorno, per una spesa di circa € 141.000,00;

I “gruppi di pompaggio” e le relative cisterne, conta di n. 15 interventi per un costo complessivo di circa € 9.800,00. Per tale categoria è necessario osservare, che nei prossimi anni si prevedrà un sostanziale incremento di interventi, causati dall’inevitabile consumo e logorio della componentistica meccanica. Tale quadro richiede una manutenzione programmata, capace di provvedere alla sostituzione degli apparati idraulici e ove possibile al passaggio dell’acqua diretta, quest’ultima soluzione consentirebbe di abbattere enormemente i costi manutentivi.

Quest’ultimo ambito manutentivo andrebbe programmato attraverso interventi mirati d’ammodernamento per la sostituzione di componenti ed elementi. Tali azioni manutentive dovranno riguardare l’insieme del sistema edilizio, non solo relativamente agli impianti dei singoli alloggi; coinvolgendo tutte le parti comuni, per esempio le linee montanti e discendenti all’interno dei fabbricati, le quali risultano, non solo vetuste ed obsolete, ma al termine della loro vita utile.

Da includere come priorità nella prossima programmazione straordinaria di interventi manutentivi: gli impianti citofonici ed elettrici (messa terra) in generale ed i serramenti delle parti comuni quali portoni; infatti tali voci d’opera rappresentano una criticità sia in termini di sicurezza e sia di qualità abitativa per un patrimonio ERP sempre più obsoleto e vetusto.

Infine un’attività edilizia trasversale e di completamento alla gestione manutentiva del patrimonio ERP, ma non meno significativa, riguarda l’assistenza agli sgomberi ed alle chiusure di alloggi. Gli interventi previsti sono circa n. 126 per un costo di circa € 49.000,00. La loro particolarità, sia dal punto di vista logistico (orari, assistenza con forze dell’ordine e relativi tempi per il completamento), sia per le specifiche fasi di intervento (lamierature, murature, etc.) li rendono degni di nota nell’ambito di governace dell’edilizia popolare.

Pertanto si ritiene che questo percorso di rigenerazione del patrimonio ERP attraverso azioni manutentive programmate e mirate dovrà intensificarsi nei prossimi anni, consentendo di restituire a quell’ambiti urbani di edilizia popolare degli standards abitativi di qualità e di piena vivibilità per l’utenza.

5.3.2 Impianti antincendio

Sono stati programmati interventi da realizzare per l’adeguamento alle norme antincendio relativamente a:

- edifici con altezze antincendio maggiori di 24 metri;
- autorimesse con superficie maggiore di 300 metri quadri.

Le previsioni di spesa sono da valutare in relazione alla determinazione dei costi d’intervento da determinarsi in applicazione di una nuova metodologia d’intervento che è attualmente in fase di avvio.

A.R.T.E. DI GENOVA
BILANCIO CONSUNTIVO 2019

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

Allegato n. 1 alla Relazione Illustrativa

Tabella A) - CANONI: contabilizzazione generale

	Descrizione	Morosità alla data del 31/12/2018	Importi emessi al lordo degli storni	Storni (conguagli e rettifiche morosità anni precedenti)	Importi emessi a bilancio (al netto degli storni)	Incassi	Svalutazione o Perdita su crediti	Morosità alla data del 31/12/2019	Ritardati incassi (1)	Morosità al 31/12/2019 depurata dei ritardati incassi	Indice di morosità
		1	2	3	4 = (2 - 3)			7 = (1+4-5-6)	8	9 = (7 - 8)	10 = (9-1)/1
1	Canoni "contributo Stato" ed "ex Stato"	6.242.192,11	7.013.683,38	132.759,66	6.880.923,72	6.153.651,34	158,17	6.969.306,32	160.715,01	6.808.591,31	+ 9,07%
2	Canoni ARTE	525.186,54	448.943,49	7.364,59	441.578,90	383.587,75	0,00	583.177,69	8.968,62	574.209,07	+ 9,33%
	Totale da 1 a 2	6.767.378,65	7.462.626,87	140.124,25	7.322.502,62	6.537.239,09	158,17	7.552.484,01	169.683,63	7.382.800,38	+ 9,09%
3	Canoni Com. Genova	7.768.235,72	4.115.268,22	323.120,43	3.792.147,79	3.172.266,71	0,00	8.388.116,80	86.360,87	8.301.755,93	+ 6,87%
4	Canoni Com. Rapallo	28.270,23	48.459,59	3.052,09	45.407,50	48.708,35	0,00	24.969,38	825,33	24.144,05	- 14,60%
5	Canoni Com. Rossiglione	4.556,93	3.811,88	0,00	3.811,88	3.389,79	0,00	4.979,02	32,63	4.946,39	+ 8,55%
6	Canoni Com. Cogoleto	3.220,92	14.100,05	0,00	14.100,05	15.333,31	0,00	1.987,66	497,24	1.490,42	- 53,73%
7	Canoni Comune di Camogli	618,93	3.889,17	0,00	3.889,17	3.049,33	0,00	1.458,77	0,00	1.458,77	+ 135,69%
	Totale da 3 a 7	7.804.902,73	4.185.528,91	326.172,52	3.859.356,39	3.242.747,49	0,00	8.421.511,63	87.716,07	8.333.795,56	+ 6,78%
	TOTALE GENERALE A	14.572.281,38	11.648.155,78	466.296,77	11.181.859,01	9.779.986,58	158,17	15.973.995,64	257.399,70	15.716.595,94	+ 7,85%

Nota

1. Sono stati considerati come incassi relativi all'esercizio 2016 quelli pervenuti entro il 16 gennaio 2020 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).

Tabella B) - SERVIZI: contabilizzazione generale

	Descrizione	Morosità alla data del 31/12/2018	Importi emessi al lordo degli storni	Storni (conguagli e rettifiche morosità anni precedenti)	Importi emessi a bilancio (al netto degli storni)	Incassi	Svalutazione o Perdita su crediti	Morosità alla data del 31/12/2019	Ritardati incassi (1)	Morosità al 31/12/2019 depurata dei ritardati incassi	Indice di morosità
		1	2	3	4 = (2 - 3)	5	6	7 = (1+4-5-6)	8	9 = (7 - 8)	10 = (9-1)/1
1	Servizi Arte, "ex Stato" e "contributo Stato"	4.131.068,94	4.144.483,51	78.979,59	4.065.503,92	3.579.619,63	0,00	4.616.953,23	97.899,57	4.519.053,66	+ 9,39%
	Totale	4.131.068,94	4.144.483,51	78.979,59	4.065.503,92	3.579.619,63	0,00	4.616.953,23	97.899,57	4.519.053,66	+ 9,39%
2	Servizi Com. Genova	6.603.391,42	3.765.403,85	387.651,40	3.377.752,45	3.025.393,35	0,00	6.955.750,52	79.515,86	6.876.234,66	+ 4,13%
3	Servizi Com. Rapallo	16.964,12	36.112,92	823,08	35.289,84	38.689,31	0,00	13.564,65	693,81	12.870,84	- 24,13%
4	Servizi Com. Rossiglione	3.204,11	3.492,21	0,00	3.492,21	2.386,54	0,00	4.309,78	0,00	4.309,78	+ 34,51%
5	Servizi Com. Cogoleto	766,18	2.233,94	48,18	2.185,76	2.286,97	0,00	664,97	0,00	664,97	- 13,21%
6	Servizi Com. Camogli	363,44	6.108,33	0,00	6.108,33	4.628,03	0,00	1.843,74	0,00	1.843,74	+ 0,00%
	Totale da 2 a 6	6.624.689,27	3.813.351,25	388.522,66	3.424.828,59	3.073.384,20	0,00	6.976.133,66	80.209,67	6.895.923,99	+ 4,09%
	TOTALE GENERALE B	10.755.758,21	7.957.834,76	467.502,25	7.490.332,51	6.653.003,83	0,00	11.593.086,89	178.109,24	11.414.977,65	+ 6,13%
	TOTALE GENERALE A + B (canoni e servizi)	25.328.039,59	19.605.990,54	933.799,02	18.672.191,52	16.432.990,41	158,17	27.567.082,53	435.508,94	27.131.573,59	+ 7,12%

Nota

1. Sono stati considerati come incassi relativi all'esercizio 2019 quelli pervenuti entro il 16 gennaio 2020 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).