

PIANO DELLE ATTIVITA'
ESERCIZI 2021– 2022 - 2023
(allegato n.11)

Relazione sul Piano delle Attività

Piano delle Attività del triennio 2021-2023

PREMESSA	3
1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI	6
1.1 Attività prevista nell'esercizio 2021	6
1.2 Attività prevista nel biennio 2022-2023.....	7
2. ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEI PIANI VENDITA	7
2.1 Vendite previste nell'esercizio 2021	7
2.2 Vendite previste nel biennio 2022-2023	8
2.3 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/10	8
3. ATTIVITA' GESTIONALE	8
3.1 Gestione del patrimonio di ERP.....	8
3.2 Gestione del patrimonio "NON di ERP"	9
4. ATTIVITA' TECNICA	10
4.1 Interventi del Piano degli investimenti.....	10
4.1.1 Interventi di recupero di alloggi di ERP	10
4.1.2 Interventi di manutenzione edile	10
4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica	11
4.1.4 Interventi di nuova costruzione	12
4.1.5. Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell'ambito del contratto di gestione degli immobili.	12
4.2 Interventi del Conto economico.....	13
4.2.1 Interventi in conto terzi.....	13
4.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova.....	13
4.2.1.B Attività per conto di Regione Liguria.....	14
4.2.1.C Interventi su immobili di proprietà del Comune di Cogoleto.....	15
4.2.1.D Interventi su immobili di proprietà del Comune di Rapallo	15
4.2.1.E Interventi su immobili di proprietà di privati	15
4.2.1.F Incarichi professionali a carico dei concessionari	15
4.2.2 Interventi per conto proprio	15
4.2.2.A Manutenzione ordinaria servizi non residenziali	15
4.2.2.B Messa in sicurezza stabili di ERP	16
4.2.2.C Messa in sicurezza stabili NON di ERP	16
4.2.2.D Spese manutenzione alloggi ERP "extra quota c"	16
4.2.2.E Spese manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c"	16
4.2.2.F Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c"	16
4.2.2.G Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service.....	17
5. PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE	17
5.1 Utilizzo delle risorse statali per il recupero e la razionalizzazione di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica (D.L. 47/14 convertito con modificazioni dalla L. 80/14) – programma di interesse regionale.....	17
5.2 Progetto "EnerSHIFT – HORIZON 2020" – programma di interesse regionale	19
5.3 Progetto "CASARTE"	19
5.4 Progetto "EASY HOME".....	20

6. ANDAMENTO DEI RISULTATI ECONOMICI (budget triennale 2021 – 2023)	20
6.1 Anno 2021	20
6.2 Anno 2022	22
6.3 Anno 2023	23

PREMESSA

Il presente Piano delle attività, redatto ai sensi del D. Lgs. n. 118/2011 ed avente durata triennale (esercizi dal 2021 al 2023), articola gli obiettivi strategici dell'azienda sulla base delle seguenti attività principali: 1) attività di gestione delle risorse umane e strumentali; 2) attività di vendita del patrimonio immobiliare; 3) attività di gestione del medesimo patrimonio; 4) attività di realizzazione degli interventi tecnici di nuova costruzione, di recupero e di manutenzione.

Con riferimento all'attività sub 1, l'obiettivo è quello di ottenere un continuo miglioramento dell'efficienza delle risorse umane attraverso la continua revisione dell'organizzazione aziendale e la riqualificazione del personale, in un contesto nel quale la scarsità di risorse economiche prevista nel triennio in esame limiterà la possibilità di incrementare l'attuale dotazione organica.

Sul piano dell'organizzazione, l'azienda continuerà ad attuare un costante monitoraggio degli assetti interni al fine di correggere, pressoché in tempo reale, eventuali disfunzioni: verrà utilizzato un approccio "dinamico" nella gestione dell'organigramma che comporterà periodici assestamenti dello stesso, anche in funzione della necessità di adattarlo a particolari esigenze "produttive" che dovessero emergere in determinati periodi.

Sul piano della riqualificazione del personale, ARTE si sta avvalendo, non solo di strumenti tradizionali quali i Piani delle formazioni, ma anche di strumenti innovativi, almeno per l'azienda, quali la "job rotation". Per la riqualificazione professionale dei dipendenti l'azienda ha aderito al progetto di formazione denominato "CASALAB", sviluppato da Federcasa e SDA Bocconi, i cui oneri risultano a carico del Fondo Paritetico Interprofessionale Nazionale per la Formazione Continua costituito tra l'organizzazione datoriale Confservizi e le organizzazioni sindacali dei lavoratori.

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

Con riferimento all'attività sub 2 (attività di vendita), l'obiettivo è quello di massimizzare gli introiti in un contesto nel quale, da un lato, il patrimonio da vendere risulta sempre più limitato e, dall'altro lato, il mercato immobiliare non è particolarmente attivo.

In tal senso, nel triennio in esame l'azienda darà attuazione al piano vendita degli alloggi di pregio i cui introiti, vincolati all'investimento nell'edilizia sociale, dovranno sopperire alle risorse che in passato sono state assicurate dalle alienazioni del patrimonio storico dell'azienda e di quello che ultimamente è venduto ai sensi della L. 80/2014. Peraltro, una volta esaurito il piano L. 80/2014, ARTE prevede di formulare un nuovo piano vendita ai sensi della L.R. n. 10/2014.

Inoltre, per quanto attiene alle vendite di libero mercato, l'azienda intende predisporre un piano di valorizzazione di parte dei locali commerciali di sua proprietà ed in particolare di quelli che attualmente sono locati con contratti non particolarmente redditizi: tuttavia, allo stato, non è ancora possibile formula specifiche previsioni di bilancio in proposito.

Per quanto attiene all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10, la revisione dei prezzi ha dato un nuovo impulso all'attività di alienazione, portando alla vendita nel corso del 2020 dell'immobile denominato "ex Padiglione Barellai" a Costarainera (IM) ed alla sottoscrizione dei compromessi di vendita di altri importanti cespiti quali l'ex Ospedale di S. Margherita Ligure ed il compendio di Via Adelasia ad Alassio. Parallelamente, prosegue l'interlocuzione con Banca CARIGE s.p.a. per rinegoziare le condizioni economiche del debito che supporta l'operazione: in tal senso, a fine 2020 ARTE è riuscita a modificare le condizioni di restituzione del prestito, ottenendo una proroga di un anno del periodo di pre-ammortamento ed una riduzione della rata in conto capitale da versare durante il periodo di ammortamento; attualmente, è in una fase

avanzata la rinegoziazione del tasso di interesse che dovrebbe portare alla riduzione di 1 punto percentuale dello spread.

Con riferimento all'attività sub 3 (attività di gestione del patrimonio), l'obiettivo di migliorare la qualità del servizio fornito agli utenti deve necessariamente confrontarsi, ormai da anni, con la scarsità di risorse che affligge l'edilizia sociale, non solo sul fronte dei trasferimenti pubblici, ma anche su quello delle risorse ricavabili dalle vendite, come già rilevato: nell'impossibilità di aumentare, almeno nell'immediato, le risorse economiche da destinare a questo obiettivo, ARTE intende aumentare l'efficienza di quelle disponibili ricorrendo sempre più agli strumenti innovativi che il "Codice degli appalti" mette a disposizione degli operatori pubblici per massimizzare il ritorno economico degli investimenti quali, ad esempio, il cosiddetto Partenariato Pubblico Privato (che ha permesso di riqualificare le centrali termiche a servizio degli immobili di proprietà ed in gestione, distribuendo nell'arco di 15 anni l'impatto economico), il Partenariato per l'Innovazione (utilizzato per il modulo abitativo denominato "CasArte") ed il Project Financing. In questo campo sono attualmente allo studio due Partenariati: il primo, in una fase molto avanzata, prevede la realizzazione di interventi di efficientamento energetico di gran parte degli edifici di ERP di proprietà dell'azienda e del Comune di Genova sfruttando il cosiddetto "Superbonus al 110%" e la cessione del credito fiscale mediante l'applicazione di uno sconto in fattura pari al 100% del costo dell'intervento; il secondo prevede, invece, l'affidamento in concessione dell'attività di manutenzione ordinaria e pronto intervento degli immobili, in sostituzione dell'attuale contratto di Global service, allo scopo di diluire nel tempo parte degli oneri del primo triennio in attesa di una revisione dei canoni di locazione che permetta all'azienda di sostenere lo sforzo economico richiesto dall'attività manutentiva. È opportuno rilevare, peraltro, che la presenza di alcuni margini di incertezza ha suggerito di non formulare ancora specifiche previsioni di bilancio.

Rimane sempre attuale l'obiettivo di aumentare la redditività degli immobili destinati alla locazione: per quanto attiene al patrimonio di ERP, oltre al recupero di alloggi di risulta da rendere disponibili per nuove assegnazioni, l'azienda si sta concentrando sul recupero della morosità attraverso l'utilizzo di strumenti coercitivi tipici dei rapporti locativi di libero mercato, quali il decreto ingiuntivo, da utilizzarsi soprattutto nei confronti degli "ex utenti": in considerazione del numero di posizioni da perseguire ed allo scopo di minimizzare i tempi di realizzo, ha incaricato dei legali esterni di seguire le relative procedure, affidando ad ognuno un certo numero di pratiche.

Con riferimento, invece, al patrimonio "diverso dall'ERP", ARTE intende proseguire nell'intento di minimizzare il tempo di sfittanza degli alloggi e dei locali: stante la già menzionata scarsità di mezzi, gli strumenti principali da utilizzare saranno una maggiore efficienza nell'utilizzo delle poche risorse disponibili da destinare al recupero delle u.i. non immediatamente riassegnabili ed, in generale, sia per le u.i. immediatamente riassegnabili che per quelle che necessitano di lavori, un costante miglioramento delle procedure interne per eliminare i cosiddetti "tempi morti".

Con riferimento all'attività sub 4 (attività tecnica) è opportuno evidenziare l'importanza e la complessità degli interventi attuati da ARTE in questo periodo, interventi che stanno qualificando l'azienda come "strumento operativo" di Regione Liguria e del Comune di Genova in campi che vanno oltre quello dell'edilizia e riguardano il miglioramento del tessuto socio-economico della città: si evidenzia, a tale proposito, l'impegno che profuso nell'importante progetto di riqualificazione del quartiere di Begato (il programma "RESTART BEGATO") che, in considerazione delle risorse in gioco e della varietà delle problematiche da affrontare (che vanno dal recupero degli alloggi alla gestione del ri-alloggiamento dei nuclei famigliari, dalla demolizione dei vecchi edifici alla ricostruzione parziale del quartiere con nuove u.i.), costituisce il "benchmark" (banco di prova) col quale valutare la profonda riorganizzazione aziendale attuata da ARTE in questi anni.

Altro importante progetto che coinvolge l'azienda è quello di recupero di Villa Zanelli a Savona, edificio in stile

“liberty” di proprietà di ARTE, inserito nel programma di riqualificazione del “waterfront” savonese: l'intervento - che prevede un investimento di oltre 6,6 milioni di euro, finanziati in parte con le risorse del “Piano periferie” ed in parte con risorse dell'azienda - comprende il recupero dell'edificio principale, della dependance e del parco storico a fini turistico-ricettivi (hotel di “charme”); peraltro, l'utilizzo di finanziamenti statali implica che la struttura sia destinata anche alla fruizione pubblica (mostre, manifestazioni, visite guidate ed altro).

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

1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

1.1 Attività prevista nell'esercizio 2021

Con provvedimento n. 32412 del 3/10/2020 è stato approvato un riassetto dell'organigramma a seguito del pensionamento del dirigente della Struttura Affari Generali: tale riassetto ha comportato l'inserimento dell'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane all'interno della Struttura Amministrazione e Gestione e l'attribuzione dell'attività di vendita ad un'area separata alle dirette dipendenze della Direzione aziendale.

Per quanto concerne le risorse umane che prestano la propria attività nell'Azienda, si rileva che, al 31 Dicembre 2020, risultano in servizio n. 2 dirigenti e n. 106 dipendenti tutti con contratto a tempo indeterminato.

Nel rispetto della nuova configurazione della pianta organica, per quanto concerne la previsione di spesa relativa al personale per l'esercizio 2021, sono previste limitate ipotesi di assunzione da effettuarsi nel corso dell'esercizio nell'ambito della progressiva copertura delle posizioni vacanti all'interno dell'organigramma aziendale ed all'attivazione di alcuni tirocini extracurricolari.

Per gli aspetti puramente economici, per il personale dipendente non dirigente sono stati previsti incrementi retributivi derivanti dal rinnovo del CCNL Federcasa per triennio 2019-2021 (in corso la trattativa di rinnovo), oltre a quelli derivanti da avanzamenti di carriera e concessione di nuove retribuzioni alla persona.

E' stato inoltre previsto il costo relativo all'incentivazione all'esodo in relazione dell'accordo sindacale raggiunto con la RSU aziendale, sulla base delle probabili adesioni allo stesso da parte del personale.

L'attività inerente gli Affari Generali sarà mirata alla gestione delle funzioni generali di supporto tecnico-logistico quali il protocollo, le informazioni all'utenza che accede agli uffici aziendali, il centralino, l'archivio, la gestione della flotta aziendale, l'attività di gestione delle chiavi delle unità immobiliari libere, oltre alla sistemazione del layout degli uffici.

Fanno parte dell'attività dell'ufficio quelle connesse alla certificazione iso 45001, relative alla organizzazione e gestione dei corsi sulla sicurezza, all'acquisto e gestione dei DPI e del materiale sanitario, alla gestione e organizzazione delle visite di sorveglianza sanitaria di concerto col Medico Competente, alla gestione delle incombenze conseguenti all'emergenza sanitaria Covid 19.

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

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

A partire dal 2021 l'Ufficio ha adottato il nuovo sistema di rilevazione presente Zucchetti (con le conseguenti ricadute sulla procedura Inaz Paghe), Self Web e Analytics, con sostituzione del software precedentemente usato, e procederà all'addestramento del personale per consentire un corretto utilizzo delle funzionalità presenti nella nuova procedura di rilevazione presenze che saranno inserite gradualmente.

1.2 Attività prevista nel biennio 2022-2023

Per quanto concerne l'organizzazione e la gestione delle risorse umane, nel corso del biennio 2022-2023 si consolideranno ulteriormente le previsioni di cui al succitato decreto n. 32412 del 3/10/2020 che ha approvato il nuovo organigramma aziendale.

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

La previsione di spesa tiene conto, sia per il personale dirigente che per quello dipendente, dei contenuti economici e normativi previsti dai relativi CCNL nonché degli aumenti derivanti dall'applicazione dell'indice ISTAT in materia di retribuzioni del settore merceologico dei "Servizi".

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

2. ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEI PIANI VENDITA

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

2.1 Vendite previste nell'esercizio 2021

Per quanto concerne la vendita di alloggi di ERP realizzati col contributo dello Stato, si prevede di effettuare un'asta di alloggi sfitti inseriti nel Piano di vendita predisposto ai sensi della Legge n. 80/2014, con introiti previsti in 160 mila euro da impiegarsi per interventi sul patrimonio di ERP di proprietà dell'Azienda, in conformità al Programma di utilizzo annesso al Piano stesso. Peraltro, a fronte di tali introiti, sono attese plusvalenze per 43 mila euro circa e minusvalenze per circa 29 mila euro.

Nel 2021, inoltre, è prevista la vendita di alloggi di ERP con caratteristiche di "pregio" a fronte della quale è stato prudenzialmente previsto di ricavare un introito di soli 790 mila euro, con una previsione di plusvalenze pari a 595 mila euro.

Per quanto riguarda il patrimonio di libero mercato, nell'anno 2021 si provvederà a mettere all'asta n. 6 aree site nel Comune di Mele per un valore complessivo di circa 457 mila €: a fronte di tale valore, è stato prudenzialmente previsto di ricavare un introito di soli 177 mila €. Sempre su questo fronte, sono previsti altri 200 mila € derivanti dalle aree site in Via San Bartolomeo del Fossato ed ulteriori 180 mila € derivanti dalle aree di Via Terpi. L'introito ricavato da tali vendite, per complessivi 557 mila €, per l'azienda rappresenta in toto una plusvalenza. Con riferimento, invece, alle alienazioni del patrimonio "ex ASL", è prevista la vendita di un unico cespite per un introito di circa 140 mila € ed una plusvalenza di 51 mila €.

Inoltre nel corso del 2021 è prevista la vendita dei seguenti immobili merce: n. 2 box in Via Sertoli (per un introito di complessivi 50 mila € e plusvalenze per 26 mila € circa) ed un appartamento nel complesso dell'ex Manifattura Tabacchi (per un introito di 167 mila € circa ed una plusvalenza di 25 mila € circa).

2.2 Vendite previste nel biennio 2022-2023

Per quanto attiene alle vendite di immobili vincolati all'ERP, nel 2022 sono attesi 160 mila € a seguito della redazione di un nuovo piano vendita ai sensi della L.R. n. 10/2014 ed altri 1,711 milioni di euro circa derivanti dalla vendita degli immobili cosiddetti "di pregio".

Sul fronte delle vendite di libero mercato, sono attesi 250 mila € dalla vendita delle aree, che per l'azienda rappresentano in toto una plusvalenza, e 140 mila € circa dalla vendita dei cosiddetti immobili "ex ASL", con una plusvalenza di 51 mila €.

Nel 2023 le previsioni riguardanti gli immobili vincolati risultano invariate rispetto all'anno precedente, così come quelle riguardanti il libero mercato.

Peraltro, allo scopo di sostenere l'attività di vendita, l'azienda sta attualmente studiando un piano di valorizzazione di parte dei locali commerciali ed in particolare di quelli che sono locati con contratti non particolarmente redditizi: allo stato, tuttavia, non è possibile formulare specifiche previsioni di bilancio.

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

Allo stato degli atti, le vendite dovrebbero seguire il cronoprogramma di seguito riportato, per un introito complessivo di circa 56,182 milioni di euro e minusvalenze complessive per circa 12,341 milioni di euro:

- anno 2016: euro 201.000,00 pari al valore di iscrizione a bilancio (dato di Consuntivo);
- anno 2017: euro 1.153.764,18 con plusvalenze di euro 8.446,98 (dato di Consuntivo);
- anno 2018: euro 1.256.600,00 con minusvalenze di euro 36.719,59 (dato di Consuntivo);
- anno 2019: euro 50 mila con plusvalenze di circa 6 mila euro (dato di Consuntivo);
- anno 2020: euro 5,3 milioni con minusvalenze di circa 2,503 milioni di euro (dato di pre-Consuntivo);
- anno 2021: euro 12,335 milioni (dei quali 1,05 milioni già incassati nel 2019) con minusvalenze di circa 3,766 milioni di euro;
- anno 2022: euro 6,7 milioni con minusvalenze di circa 1,762 milioni di euro;
- anno 2023: euro 9,135 milioni circa con minusvalenze di circa 2,602 milioni di euro;
- anni successivi: euro 20,05 milioni di euro con minusvalenze di circa 1,684 milioni di euro.

In particolare, gli introiti del 2020 si riferiscono alla vendita dell' "ex Padiglione Barellai" di Costarainera (Imperia), mentre quelli del 2021 si riferiscono, per la maggior parte, all'ex Ospedale di S. Margherita (per il quale l'azienda è già in possesso di un'offerta ed ha già incassato un acconto di 1,05 milioni di euro) ed all'ex Ospedale Martinez di Pegli. Gli introiti del 2022 si riferiscono, invece, alla vendita del compendio di Via Adelasia ad Alassio: anche in questo caso, l'azienda è già in possesso di un'offerta assistita da una cauzione. Infine, nel 2023 si prevede di vendere l'ex Colonia Olivetti a Sarzana ed altri cespiti minori.

3. ATTIVITA' GESTIONALE

3.1 Gestione del patrimonio di ERP

Per quanto riguarda i canoni di locazione degli alloggi di E.R.P. nell'arco del triennio 2021-2023 non è stato previsto alcun incremento annuale. Peraltro, l'ipotesi di una rivisitazione dei canoni da parte della Regione

Liguria diventa sempre più impellente in quanto, pur salvaguardando le situazioni di maggior disagio socio-economico dei nuclei famigliari assegnatari di alloggi di ERP, è necessario garantire attraverso un incremento del gettito dei canoni adeguate risorse che assicurino la copertura dei costi generali, d'amministrazione, di manutenzione e fiscali del sistema dell'edilizia pubblica.

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

In attesa di tale intervento, allo scopo di contenere le spese di gestione degli immobili, l'azienda sta studiando la possibilità gestire la manutenzione ordinaria ed il pronto intervento mediante con un contratto di concessione, in sostituzione dell'attuale appalto di Global service: tale contratto, della durata di almeno 15 anni, avrebbe il vantaggio, tra l'altro, di diluire nel tempo parte degli oneri manutentivi del primo triennio in attesa, appunto, dell'auspicata revisione dei canoni di locazione. È opportuno rilevare, peraltro, che la presenza di alcuni margini di incertezza ha suggerito di non formulare ancora specifiche previsioni di bilancio. Nel triennio in esame occorre rimarcare che l'attività di gestione del patrimonio di ERP sarà rivolta:

- ad intensificare l'attività di contrasto verso coloro che, pur avendo i mezzi finanziari, non pagano quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio, anche utilizzando strumenti di riscossione coattiva tipici dei rapporti locativi di tipo privatistico (decreti ingiuntivi e ingiunzioni fiscali); in quest'ambito si procederà anche all'implementazione della procedura di qualità per la gestione della morosità ex utenti;
- a contribuire alla riduzione dei tempi di sfittanza degli alloggi, al fine di una tempestiva messa a reddito con conseguente aumento dell'offerta locativa;
- ad effettuare sistematicamente sull'utenza verifiche connesse al rispetto dei requisiti per il mantenimento dello status di assegnatario di alloggi di edilizia residenziale pubblica e controlli relativi ai dati reddituali contenuti nelle dichiarazioni ISEE.

3.2 Gestione del patrimonio "NON di ERP"

Nel rappresentare il quadro delle risorse che si prevede di acquisire nel triennio 2021-2023 dalla gestione del patrimonio "NON di ERP", è opportuno l'utilizzo di un approccio prudenziale che, sulla base dell'andamento riscontrato negli ultimi esercizi, fa prevedere una leggera crescita complessiva.

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

- individuare e, tramite accordo quadro, dar corso ad interventi di riqualificazione mirata su unità abitative sfitte al fine di poterli mettere a reddito in tempi brevi;
- diversificare le attività promozionali in modo da favorire un aumento della domanda da parte di potenziali conduttori;
- rinnovare tempestivamente i contratti locativi in scadenza, se del caso con l'aggiornamento dei canoni di locazione;
- sviluppare la sinergia tra gli Uffici aziendali allo scopo di ridurre i cosiddetti "tempi morti" di riassegnazione sia delle u.i. che necessitano di interventi di ripristino che di quelle immediatamente riassegnabili;
- verificare, già in sede di assegnazione delle u.i., la solvibilità dei conduttori e la presenza di beni aggredibili nell'ambito delle azioni di recupero crediti.

4. ATTIVITA' TECNICA

La relazione descrive sinteticamente l'attività tecnica prevista nel triennio 2021-2023 che risulta dettagliata nell'allegato n. 7 al presente Piano.

4.1 Interventi del Piano degli investimenti

4.1.1 Interventi di recupero di alloggi di ERP

L'attività in corso, finalizzata al recupero di alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda, prevede nel 2021 la conclusione, dal punto di vista del sostenimento dei costi, degli interventi relativi a:

- recupero di n. 135 alloggi sfitti per un investimento complessivo di 3,5 milioni di euro, finanziato per 3,1 milioni di euro dalla Regione con risorse del Fondo Strategico Regionale (DGR 236 del 29/3/2019) e per la restante parte di € 400 mila a valere su un finanziamento di ARTE con proventi da vendite del patrimonio storico;
- Accordo Quadro per lavori di importo fino ad € 5 mila ad u.i. (approvato con Decreto AU n. 31808 del 1/8/2019).

Per quanto riguarda gli interventi di nuova realizzazione, nel 2021 si darà avvio:

- all'ultimo intervento nell'ambito della Linea B del "Programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica" di cui al DM n. 97/2015 (L. 80 del 23/5/2014), consistente in un Accordo Quadro per il recupero di circa n. 23 alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda, che si protrarrà anche nel 2022;
- al programma manutentivo per il ripristino di n. 40 alloggi di proprietà, a valere sia su risorse di edilizia sovvenzionata delocalizzate (circa 927 mila €) che su proventi da vendite ai sensi della L.R. n.10/2004 (circa 231 mila €), con un investimento complessivo di circa 1,159 milioni di €.

Per il biennio successivo sono stati previsti dei budget di spesa per interventi di ripristino sfitti di ERP per l'importo annuo di circa 156 mila € con finanziamento da vendite L. 80/2014 (interventi di piccola manutenzione su circa n. 25 alloggi/anno).

L'investimento relativo ai nuovi interventi previsto per il triennio in esame sarà, dunque, di circa 2 milioni di € finalizzato al recupero di circa n. 113 alloggi di ERP.

4.1.2 Interventi di manutenzione edile

E' previsto nel 2021 il sostenimento dei costi dei lavori di asfaltatura delle aree (totale QTE di circa 109 mila €), appaltati con l'Accordo Quadro approvato con decreto AU n. 31976 del 2/12/2019 a valere sul finanziamento complessivo di 1 milione di euro che l'Amministrazione regionale ha stanziato per il Programma "Vivibilità e sicurezza" (D.G.R. n. 826 del 12/10/2018 e con D.G.R. n. 202 del 14/03/2019).

Sempre nel 2021 è prevista la quota finale dei costi di manutenzione di Via Martiri del Turchino civ. 80-82-84, approvati con Decreto AU n. 31339 del 18/10/2018, finanziati in parte col Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale (FESR) ed in parte con proventi di vendita del patrimonio storico dell'azienda.

Nel 2021 si registreranno anche tutti i costi dell'Accordo Quadro annuale per lavori edili (Decreto AU n. 31814 del 1/8/2019), che prevede un QTE di circa 156 mila €, e quelli dell'intervento di manutenzione straordinaria alla copertura dell'edificio di Via San Pietro civ. 6 a Zoagli (edificio di proprietà ARTE e di n. 1 privato), mentre a partire dal 2021, per svilupparsi anche nel 2022, è stato previsto l'intervento di manutenzione prospetti e coperture in Via Ravel civ. 46 (lotto 5), che prevede un QTE di oltre 814 mila €.

Nel triennio 2021-2023 è stato, inoltre, previsto un budget di € 75 mila per ciascuno esercizio, finanziato con i proventi delle vendite L.R. 10/04, destinato ad interventi di manutenzione ordinaria non programmabili singolarmente.

L'investimento relativo ai nuovi interventi previsto per il triennio in esame sarà, dunque, di circa 1,039 milioni di €.

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

> anno 2021: € 289 mila circa (riguardanti, in parte, il completamento di interventi in corso);

> anno 2022: € 175 mila;

> anno 2023: € 65 mila.

4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica

Nel 2021 verranno sostenuti gli ultimi costi relativi all'Accordo Quadro di durata triennale (2017-2019) per la messa a norma degli impianti antincendio degli edifici e delle autorimesse di proprietà ARTE (appalto con Decreto AU n. 30715/2017), quelli dell'intervento di sostituzione calderine non funzionanti in alloggi di proprietà ARTE (appalto con Decreto AU n. 32295/2020 e relativo alla stagione termica 2019-2020), quelli dei lavori relativi alla Convenzione ARTE-Comune di Genova per l'adeguamento delle reti di drenaggio urbano in località Lago Figoi, tutti previsti con finanziamento da vendite L.R. 10/04.

Verrà avviato e concluso nel 2021 l'intervento di realizzazione di una stazione di pompaggio in Via San Felice 14-16 con finanziamento da vendite L. 80/14 (totale QTE di circa 120 mila €) e si concluderà altresì quello di realizzazione della nuova fognatura a servizio dei civ. 143/143I/143O/143P di Via Aurelia a Sestri Levante con finanziamento da vendite L.R. 10/04.

Nel 2021 è prevista la realizzazione degli interventi di manutenzione alle linee di adduzione idrica, alle linee di riscaldamento, ai citofoni, ai portoni ed agli impianti esterni di illuminazione (per un totale QTE di 350 mila €) a valere sul finanziamento complessivo di 1 milione di € che l'Amministrazione regionale ha stanziato con D.G.R. 826 del 12/10/2018 e con D.G.R. 202 del 14/03/2019 (Programma "Vivibilità e sicurezza").

Per quanto riguarda la sostituzione di calderine non funzionanti, per il biennio 2022-2023 sono stati previsti due budget di € 170 mila circa l'anno, che dovrebbero attingere dal finanziamento da vendite L. 80/14.

Con riferimento ad altri interventi di nuova realizzazione, per l'intero triennio 2021-2023 sono stati previsti degli Accordi Quadro per lavori impiantistici, finanziati con i proventi delle vendite della L.R. 10/04, destinati all'adeguamento gruppi pompaggio, agli impianti elettrici, agli impianti ascensori; per il biennio 2022-2023 sono stati previsti ulteriori due budget di € 80 mila circa l'anno da destinare all'adeguamento impiantistico in generale, che attingeranno dai proventi delle vendite della L.R. 10/04.

Sono stati altresì previsti due Accordi Quadro biennali 2021-2022 e 2023-2024, per l'importo di circa € 200 mila ciascuno, da destinare all'adeguamento antincendio, con finanziamento da vendite L. 80/14.

Per quanto riguarda, infine, gli interventi di manutenzione straordinaria (diversi da quelli di riqualificazione energetica) alle CT affidate in concessione all'ATI IREN Energia S.p.A./Engie Servizi S.p.A ed a SIRAM SpA, sono stati previsti per il triennio 2021÷2023 dei budget ammontanti rispettivamente ad € 59 mila circa e ad € 18 mila circa l'anno.

L'investimento relativo ai nuovi interventi previsto per il triennio in esame sarà, dunque, di circa 1,686 milioni di €.

I costi degli interventi in condominio che si prevede di sostenere per l'intero triennio, trascurando la parte riguardante quelli avviati negli scorsi esercizi, ammontano a complessivi 93 mila € circa.

4.1.4 Interventi di nuova costruzione

Nella categoria delle nuove costruzioni prenderà avvio nel 2021 la commessa riguardante il primo impiego del modulo abitativo denominato "CASARTE", che sarà utilizzato sull'area di proprietà dell'azienda in Via Bainsizza nel quartiere di Sturla. Il sistema modulare prefabbricato "CASARTE" verrà impiegato per la realizzazione di un edificio, composto da n. 10 alloggi circa, con caratteristiche innovative ed alte prestazioni energetiche: nel 2021 si prevede di avviare la realizzazione del "lotto 1" dell'intervento, costituito dalle "fondazioni" mentre il "lotto 2", che riguarda la vera e propria "costruzione" dell'edificio, si prevede, allo stato, venga avviato (a parte alcune attività propedeutiche) non prima del 2022, con prosecuzione nel 2023.

Il costo dei lavori ammonta a circa 2,1 milioni di euro (oltre oneri aggiuntivi) che, stante la scarsità di risorse proprie a disposizione dell'azienda, dovranno essere totalmente finanziati da trasferimenti pubblici.

Con Decreto AU n. 32022 del 17/12/19 è stata approvata l'indizione della gara di appalto per i lavori di recupero dell'immobile denominato "Villa Zanelli" ubicato in Via Nizza civ. 33 a Savona, divenuto di proprietà ARTE in attuazione delle disposizioni contenute nella L.R. n. 22/10. L'intervento - che prevede un investimento di oltre 6,6 milioni di euro, finanziati in parte con le risorse del "Piano periferie" (circa 5,192 milioni di €) ed in parte con risorse dell'azienda (circa 1,441 milioni di €) - si svilupperà fino al 2023 per addivenire alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva ed espositivo-culturale. Peraltro, l'utilizzo di risorse statali implica che la struttura sia destinata parzialmente alla fruizione pubblica (mostre, manifestazioni, visite guidate ed altro).

4.1.5. Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell'ambito del contratto di gestione degli immobili.

Verranno sostenuti nel 2021 i costi dell'Accordo Quadro per lavori edili, le cui procedure d'appalto erano già state avviate nel corso del 2019 ma che, a causa di alcune modifiche normative, è slittato all'esercizio in esame.

A carico del budget in questione nel 2021 verranno contabilizzati anche i costi dei lavori di riqualificazione di n. 13 impianti ascensore che sono stati oggetto della 7^a perizia di variante e suppletiva al contratto di Global Service approvata a dicembre 2020.

Inoltre nel 2021 sono stati previsti n. 2 nuovi Accordi Quadro riguardanti le seguenti tipologie di intervento: 1) la sostituzione dei serramenti per un totale QTE di circa € 47 mila; 2) la riqualificazione degli alloggi sfitti, con un appalto triennale con scadenza nel 2023, il cui rinnovo per gli anni 2022 e 2023 è condizionato alla conferma del finanziamento da parte dell'Amministrazione comunale: l'importo annuo ammonta a circa € 359 mila.

La previsione triennale dei ricavi per compensi degli interventi inseriti nel Piano degli Investimenti, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l'andamento dei costi, ferma restando, per quanto riguarda l'esercizio 2021, la corrispondenza con i dati inseriti nel Bilancio preventivo 2021.

Peraltro, nel corso del 2021 è prevista la maturazione di alcuni compensi per l'attività eseguita per conto della Regione Liguria non collegata all'esecuzione di lavori appaltati dall'azienda: trattasi, in particolare, dell'attività di progettazione e direzione lavori dell'intervento di recupero dell'edificio del ex Genio civile Via Matteotti a Imperia e dell'attività di direzione lavori dell'intervento di adeguamento antincendio dell'edificio di Via Fieschi 1 a Genova.

4.2 Interventi del Conto economico

4.2.1 Interventi in conto terzi

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

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

Prima di esaminare i singoli interventi, è necessario evidenziare l'impegno profuso dall'azienda nell'attuazione del programma denominato "Restart Begato" che nel 2020 ha visto ARTE impegnata nella fase di rialloggiamento dei nuclei familiari residenti negli edifici da demolire: oltreché del trasloco degli assegnatari, terminato in piena emergenza Covid 19, l'azienda si è occupata anche del ripristino di n. 198 alloggi di sua proprietà (per una spesa complessiva di circa 4,2 milioni di euro) e del ripristino di n. 170 alloggi di proprietà comunale, per una spesa complessiva di circa 5,4 milioni di euro.

Nel 2021, a parte i costi residuali inerenti la suddetta fase di ripristino alloggi, sono previsti i nuovi costi relativi alla fase di "demolizione" degli immobili denominati "dighe", vale a dire i civv. 80-90-92-95 ed i civv. 50-70 di Via Maritano nonché parte del civ. 11 di Via Cechov.

Con riferimento a tale intervento di demolizione, con decreto AU n. 32018 del 16/12/19 l'azienda ha provveduto ad approvare l'indizione della procedura di "appalto integrato" per la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori, per l'importo complessivo di circa 7,225 milioni di €, finanziati con risorse comunali (D.C.C. n. 41/19, D.D. n. 406/19). I relativi costi si protrarranno nel 2022 e tra essi figurano anche quelli per l'attività di coordinamento sicurezza in fase di esecuzione (incarico esterno) e per il collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera (incarico esterno).

Tra gli altri lavori eseguiti per conto dell'Amministrazione comunale, ve ne sono alcuni che nel 2021 registreranno i costi di fine intervento quali:

- la riqualificazione di Via Brocchi civ. 59 e Via Cechov civ. 2 (finanziamento fondi FESR e Comune di Genova) per quanto attiene alla spesa per la redazione degli APE;
- i lavori di manutenzione in Via Vittorini civv. 17÷27 e Via Pavese civv. 14÷24;
- diversi appalti di sostituzione serramenti esterni;
- la riqualificazione delle centrali termiche (quota Comune) di Via Pastore civ. 156 e Via Novella civ. 3;
- la messa a norma ed adeguamento antincendio in edifici vari, compresi gli incarichi esterni di progettazione e consulenza in fase di esecuzione;
- la riqualificazione di Via Brocchi civv. 13-16-18, compresi i maggiori lavori;
- la riqualificazione di Via Lugo civ. 10 (1^a lotto);
- gli Accordi Quadro per interventi di manutenzione impiantistica (1^a e 2^a stralcio);
- la progettazione antincendio per le autorimesse di Via Pedrini 28-30 a Genova ed in Via Privata de Ferrari 24 a Busalla;
- la manutenzione straordinaria alle coperture degli edifici siti in Via Brocchi civv. 13-16-18, Via Sbarbaro civv. 3-5 e Via Sbarbaro civv. 7-9-11, appaltato nel 2019;
- il solo incarico esterno di rilievo e progettazione esecutiva, propedeutico ai futuri lavori di riqualificazione degli impianti condominiali di Via Novella/Via De Sanctis, affidato a settembre 2020;
- la riqualificazione degli impianti degli alloggi da destinare all'autorecupero per l'anno 2020 (q.p. 7^a perizia di variante e suppletiva al Contratto n. 78/2018 di Global Service);

- la riqualificazione dell'asse meccanizzato Via Novella/Montanella (Atto aggiuntivo al Contratto Rep. 78/2018 con ATI C.M.C.I. /KONE);
- la sostituzione dei generatori di calore (calderine alloggi) della stagione termica 2019-2020 (appalto del 2020);
- la sostituzione dell'impermeabilizzazione del passaggio pedonale di Via Novella civv. 11÷71 (2^a lotto).

Tra i lavori appaltati nel 2020 che si protrarranno nel biennio 2021-2022 risultano:

- l'Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di interventi di riqualificazione degli spazi inutilizzati sotto gli edifici denominati "barre alte e basse" siti in Via Vittorini e Via Pavese in Genova (lotto 1);
- l'intervento di riqualificazione dell'edificio di Via Brocchi civv. 13-16-18 (2^a lotto);
- la manutenzione straordinaria delle coperture di Salita del Prione civv. 20-28-30, compreso l'incarico esterno di coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione;
- la manutenzione straordinaria per l'impermeabilizzazione di coperture, balconi e terrazzi degli edifici di Via Vittorini, Via Pavese e Via Quasimodo;
- l'Accordo Quadro per la messa a norma di prevenzione incendi (attività 77 e 75 di cui al d.P.R. 1 agosto 2011 n. 151);
- l'Accordo Quadro per il rifacimento di coperture edifici e balconi;
- la riqualificazione dell'edificio di Via Lugo civ. 12 (secondo lotto).

E' previsto, tra i lavori da appaltare nel 2021, il completamento dell'intervento di Via Novella civici dall'11 al 101, comprendente il campionamento - già affidato - dei materiali di risulta rinvenuti nei fondi di tutti i civici della via (trattasi di lavori complementari a quelli di sostituzione delle tubazioni del riscaldamento di Via Novella 32, già conclusi).

Nel triennio 2021-2023 si articolerà l'intervento di cui al Programma Operativo Nazionale "Città Metropolitane 2014-2020" (PON-Metro) - Commissione Europea C(2015)4998 del 14/07/2015 fondi SIE (fondi Strutturali e di Investimento Europei), inerente la riqualificazione energetica di Via Novella dal 4 al 42 (solo pari) e dal 3 al 103 (solo dispari).

Per gli esercizi 2022 e 2023 sono stati previsti due budget annuali di circa 160 mila € l'uno per la sostituzione di calderine non funzionanti nei singoli alloggi in locazione e due budget annuali di 6,354 milioni di € l'uno per interventi manutentivi non ancora individuati singolarmente.

Infine, oltre ad alcuni interventi su condomini di proprietà del Comune di Genova, sono stati previsti anche quelli di manutenzione delle aree verdi (anch'esse di proprietà comunale) che, riguardando le parti "non pertinenti" agli stabili, risultano a carico della proprietà.

4.2.1.B Attività per conto di Regione Liguria

Nel 2021 sono previsti i costi del "Servizio di assistenza tecnica nella gestione, conduzione e sviluppo, tramite manutenzioni evolutive, della nuova Anagrafe regionale dell'Edilizia Scolastica (ARES 2.0) per il periodo di un anno", ai sensi dell'art. 63, c. 2, lett. b) del D.lgs 50/2016. Il servizio è stato affidato a Soluxioni Srl (Pisa), tramite il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), con finanziamento regionale a carico della D.G.R. n. 1583/2009.

4.2.1.C Interventi su immobili di proprietà del Comune di Cogoleto

Nel 2021 è stato previsto il costo per l'intervento di manutenzione straordinaria all'alloggio di proprietà del Comune di Cogoleto, sito in Cogoleto Via Isorella 1/1, per una spesa stimata a preventivo di 30 mila €.

4.2.1.D Interventi su immobili di proprietà del Comune di Rapallo

Nel 2021 è stato previsto il costo per l'intervento di sostituzione della caldaia interna all'alloggio di proprietà del Comune di Rapallo, sito in Rapallo Via delle Balze 1/1 per una spesa di € 1.876,09.

4.2.1.E Interventi su immobili di proprietà di privati

Nel 2021 è stata prevista la quota di spettanza del privato proprietario dell'alloggio di Via San Pietro 6 a Zoagli per l'intervento di manutenzione straordinaria alla copertura dell'edificio, per il resto di proprietà ARTE, quota che ammonta ad € 26.900,17 (comprensivi di voce lavori, Iva su lavori, spese tecniche per ARTE ed Iva su spese tecniche).

4.2.1.F Incarichi professionali a carico dei concessionari

Nel 2021, nell'ambito della Concessione del "Servizio di conduzione e manutenzione degli impianti termici, fornitura dei vettori energetici ed attività concernente l'efficientamento energetico" di n. 23 immobili aggiudicato a SIRAM SpA, è prevista la spesa degli incarichi esterni di DL, Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (CSP) e Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (CSE), incarichi il cui costo complessivo (circa 42 mila €) risulta a carico del concessionario.

Per gli interventi realizzati per conto di terzi la previsione triennale dei ricavi per compensi, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l'andamento delle previsioni dei costi, ferma restando, per quanto riguarda l'esercizio 2021, la corrispondenza con i dati inseriti nel Bilancio preventivo 2021.

4.2.2 Interventi per conto proprio

4.2.2.A Manutenzione ordinaria servizi non residenziali

ARTE Genova, in un contesto di forte razionalizzazione e contenimento dei costi di intervento, proseguirà anche nel 2021 una serie di lavori, funzionali al mantenimento della certificazione del proprio sistema di gestione della salute e sicurezza (ISO 45001), sicuramente impegnativi dal punto di vista economico, ma indispensabili per la conformità degli ambienti di lavoro ai requisiti richiesti dalla certificazione. Pertanto, dopo i lavori iniziati a fine 2018 di ristrutturazione degli uffici della sede aziendale, nel 2021 è previsto l'avvio dell'intervento di manutenzione straordinaria degli uffici siti al piano 2° e 4° di Via Bernardo Castello 3 (circa 189 mila €) che, una volta terminati garantiranno, tra l'altro, una sistemazione delle postazioni di lavoro più adeguata alle esigenze funzionali degli stessi uffici.

Nell'esercizio 2021, inoltre, è previsto il costo relativo alla quota del 10% non coperta dal cosiddetto "Bonus Facciate" (L. 160/2019) dei lavori ai prospetti della Caserma dei Carabinieri di Via Arata civ. 12 (Cicagna) di proprietà ARTE.

Per il triennio 2021-2023 è stato previsto un budget di 70 mila € l'anno destinato ad interventi manutentivi non ancora individuati singolarmente.

Nel conto in esame sono previsti anche i costi per la manutenzione delle aree verdi non pertinenti agli stabili di proprietà dell'azienda.

4.2.2.B Messa in sicurezza stabili di ERP

Per l'esercizio 2021 è previsto un Accordo Quadro annuale per interventi di messa in sicurezza di circa 159 mila €, con costi ripartiti tra gli esercizi 2021 e 2022.

Per il 2022 è stato previsto un nuovo Accordo Quadro annuale di circa 49 mila € e per il 2023 un altro Accordo Quadro annuale di 88 mila €.

4.2.2.C Messa in sicurezza stabili NON di ERP

Nel 2021 è stata prevista la conclusione dell'Accordo Quadro in essere per la sostituzione di calderine negli alloggi di locazione permanente e di libero mercato.

Per il triennio 2021-2023 è stato previsto un budget di 30 mila euro per ciascun esercizio dedicato alla stipula di nuovi Accordi Quadro.

4.2.2.D Spese manutenzione alloggi ERP "extra quota c"

Nel conto in esame sono previsti i costi relativi alla Convenzione quinquennale 2019-2023 sottoscritta con AMIU BONIFICHE SpA per lo smaltimento dell'amianto, approvata con Decreto AU n. 31589 del 20/3/2019: il contratto in questione prevede una spesa annua di circa 49 mila €, oltre ad una integrazione, solo per il solo 2021, di circa 27 mila €.

Infine, su tutto il triennio in esame è stato previsto un budget di 30 mila euro annui per interventi diversi non programmabili singolarmente.

4.2.2.E Spese manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c"

Per l'esercizio 2021 il conto in questione accoglie i costi residuali dell'Accordo Quadro annuale 2018/2019 di complessivi 110 mila € relativo ad interventi di recupero sfitti, per la quota riguardante il patrimonio in locazione permanente (Decreto AU n. 31002/18), oltre all'accordato incremento per variazione contrattuale di cui al Decreto AU del 15/9/2020 per 22 mila €.

Altri 55 mila € l'anno sono stati previsti per il triennio 2021÷2023 a copertura di interventi ancora da individuare singolarmente.

A partire dall'esercizio 2021, e per tutto il triennio in esame, sono previste sul conto in questione le uscite per i lavori di manutenzione straordinaria alle Centrali Termiche oggetto delle due concessioni affidate, rispettivamente, all'ATI IREN Energia S.p.A./Engie Servizi S.p.A ed a SIRAM S.p.A.

Dal punto di vista degli interventi negli edifici in condominio – oltre ai costi di completamento degli interventi in corso previsti nel 2021 per circa 11 mila € - è stato previsto un budget di 10 mila € l'anno per l'intero triennio in esame destinato ad interventi non ancora individuati singolarmente.

4.2.2.F Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c"

Per l'esercizio 2021 il conto in questione accoglie i costi residuali dell'Accordo Quadro annuale 2018/2019 relativo ad interventi di recupero sfitti, per la quota riguardante il patrimonio di libero mercato, sia quello in locazione che quello in vendita (Decreto AU n. 31002/18), oltre all'accordato incremento per variazione contrattuale di cui al D. 32367 del 15/9/2020 per circa 4 mila €.

Per il biennio 2022-2023 è stato previsto un budget di circa 48 mila € l'anno destinato ad interventi non programmabili singolarmente ed un alto budget da 22 mila € l'anno per il recupero di alloggi sfitti.

A partire dal presente esercizio 2021, e per tutto il triennio in esame, sono previste sul conto in questione le uscite per i lavori di manutenzione straordinaria alle Centrali Termiche oggetto della concessione affidata a SIRAM S.p.A.

Dal punto di vista degli interventi negli edifici in condominio – oltre ai costi di completamento degli interventi in corso previsti nel 2021 per circa 16 mila € - nel triennio si prevede di sostenere i seguenti costi relativi a nuovi interventi:

- anno 2021: € 221 mila circa;
- anno 2022: € 378 mila circa;
- anno 2023: € 332 mila circa.

4.2.2.G Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service

Sul conto in esame è prevista per il 2021 la conclusione dell'accordo quadro manutentivo dell'anno precedente, a supporto dell'attività affidata al Global service, per circa 115 mila € (D. 32363 del 15/9/2020).

Per il 2021 (con prosecuzione sul 2022) e per il 2023 sono previsti altrettanti Accordi Quadro di circa 116 mila € ciascuno.

5. PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto attiene al patrimonio dell'azienda, gli interventi destinati al recupero degli alloggi appartenenti alla "linea A" (75 u.i.) sono terminati negli scorsi esercizi, mentre quelli relativi alla "linea B", suddivisi in tre lotti, sono terminati tra la fine del 2019 e l'inizio del 2020.

Nel 2021 si darà avvio all'ultimo intervento della Linea B consistente in un Accordo Quadro per il recupero di circa n. 23 alloggi sfitti di proprietà dell'azienda, che si protrarrà anche nel 2022.

Per quanto attiene, invece, al patrimonio del Comune di Genova, sono stati ultimati gli interventi sugli alloggi sfitti finanziati dalla DGR n. 1190/18 relativa al riparto di nuove risorse per lavori di razionalizzazione degli immobili di ERP che prevedono il recupero di 151 u.i., in parte destinate al programma "Restart Begato", con un investimento complessivo di oltre 5 milioni di euro. Inoltre, è stato avviato nel corso del 2020 e proseguirà

nel corso del 2022 l'intervento di manutenzione delle coperture in Via Brocchi e Via Sbarbaro, sempre a valere sul finanziamento della DGR n. 1190/18, con un investimento di oltre 1 milione di euro.

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

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

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

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

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

A fine 2018 la procedura d'appalto effettuata dalla SUAR regionale ai sensi dell'art. 183 del D.L.gs. 50/2016 (Partenariato Pubblico Privato) è stata aggiudicata all'ATI con mandataria IREN Energia S.p.A. e mandante Engie Servizi S.p.A.: il contratto stipulato con ARTE prevede l'affidamento in concessione di n. 24 impianti (in parte a servizio degli stabili di proprietà dell'azienda ed in parte a servizio degli stabili comunali) per una durata di 16 anni e 2 mesi. L'ATI aggiudicataria si è assunta l'onere della gestione delle CT e della loro riqualificazione energetica a fronte di un canone di concessione di circa 1,025 milioni di euro annui che graverà, almeno in larghissima parte, sugli assegnatari sulla base del presupposto che l'attività di riqualificazione degli impianti produrrà un consistente risparmio sui consumi di combustibile.

5.3 Progetto “CASARTE”

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

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

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

ed esclusivamente nel caso in cui ARTE, realizzato il primo edificio sperimentale, utilizzi ulteriormente il progetto avvalendosi di soggetti diversi dallo stesso aggiudicatario.

Attualmente si prevede di utilizzare il sistema CASARTE per la realizzazione di un edificio composto da n. 10 alloggi circa sull'area di proprietà dell'azienda sita in Via Bainsizza nel quartiere di Sturla. L'investimento stimato ammonta a circa 3,239 milioni di euro (fondazioni comprese) che, stante la carenza di risorse "autoprodotte", dovrà essere finanziato al 100% da un trasferimento regionale.

5.4 Progetto "EASY HOME"

Nel quadro del Progetto Strategico Regionale EASY HOME i server relativi al sopracitato progetto sono ospitati nella Server Farm di Liguria Digitale e condivisi tra le quattro ARTE Liguri.

ARTE Genova è collegata alla Server Farm di Liguria Digitale tramite un collegamento in fibra operato da Fastweb (convenzione CONSIP) con ampiezza di banda di 100 MBps.

La connettività internet è instradata tramite questo stesso collegamento sulla rete MPLS Extranet di Regione Liguria, passando prima attraverso il firewall aziendale.

Sempre su apparati ospitati presso la Server Farm di Liguria Digitale è stato installato ed è in uso un sistema per la protocollazione informatica dei documenti e la loro fascicolazione (Folium) e la gestione degli atti amministrativi quali decreti e provvedimenti dirigenziali (Civilia).

Il sito web è stato riscritto basandosi su un template comune a tutti i siti di enti di Regione Liguria integrando funzionalità già sviluppate dall'Ufficio Sistemi Informatici in modo da rispettare i più recenti standard in materia di accessibilità e fruibilità sui diversi devices quali smartphones, tablet e personal computers.

Nell'ambito del progetto Easy Home è stato effettuato con successo il collaudo del sistema ContaWEB relativo alla parte di contabilità e sono in corso le prove riguardanti la migrazione dei dati, calcolo canoni e bollettazione per quanto riguarda la parte SepaWEB per cui è previsto il collaudo per la verifica dell'adempimento contrattuale tra Liguria Digitale e Sistemi e Soluzioni nei prossimi mesi.

6. ANDAMENTO DEI RISULTATI ECONOMICI (budget triennale 2021 – 2023)

6.1 Anno 2021

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

Le proiezioni del Conto economico 2021 evidenziano un reddito operativo di circa 3,945 milioni di euro, con un decremento di circa 1,234 milioni di euro rispetto a quello atteso a Preventivo 2020: tale dinamica è il frutto di un decremento del valore della produzione di circa 2,540 milioni di euro che, pertanto, si dovrebbe assestare sull'importo di circa 25,763 milioni di euro e di un decremento dei costi della produzione che, previsti in diminuzione di circa 1,305 milioni di euro, si dovrebbero assestare sull'importo di circa 21,818 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi, il Preventivo 2021 è pesantemente influenzato dalle minusvalenze attese dalle vendite del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 (circa 3,766 milioni di euro), oneri che nel 2020 erano previsti in misura inferiore (circa 2,503 milioni di euro); inoltre, rispetto allo scorso esercizio, quello presente risente della diminuzione dei ricavi della gestione immobiliare che, registrando una variazione di 856 mila

euro, si attestano sull'importo di 18,354 milioni di euro circa, del decremento dei compensi per l'attività tecnica eseguita per conto proprio che, subendo una diminuzione di circa 518 mila euro, si attestano sull'importo di circa 543 mila euro, del decremento dei compensi derivanti dall'attività per conto terzi, che subendo una variazione di 273 mila euro circa, si attestano sull'imposto di circa 845 mila euro, della diminuzione delle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di ERP, che registrando una variazione di 429 mila euro circa si attestano sulla cifra di 838 mila euro, nonché della diminuzione delle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di libero mercato che, subendo una variazione dei 1,092 milioni di euro, si attestano sull'importo di 608 mila euro. In controtendenza risulta, invece, la voce degli altri ricavi e proventi diversi, pari a complessivi 8,285 milioni di euro circa, per la quale la presenza di una serie di poste "straordinarie" fa prevedere un incremento di circa 1,893 milioni di euro rispetto alle previsioni 2020, anno nel quale era presente, come unico ricavo straordinario, la posta di 1,177 milioni di euro derivante dalla cancellazione di un debito nei confronti della cosiddetta "Gestione speciale". Nello specifico, le poste di natura straordinaria previste per l'anno in esame sono quelle di seguito elencate, per un ammontare complessivo di circa 3,115 milioni di euro:

- euro 951 mila derivanti dal recupero di oneri manutentivi sostenuti negli scorsi esercizi e portati a carico di alcune erogazioni di fondi di edilizia sovvenzionata incassate negli scorsi esercizi per una serie di interventi mai pervenuti alla fase realizzativa;
- euro 1,4 milioni derivanti dalla possibilità di recuperare, a seguito della sottoscrizione dell'accordo transattivo col Comune di Genova, la svalutazione prudenziale effettuata nel 2017 di parte dei crediti vantati da ARTE nei confronti della stessa Civica amministrazione;
- euro 264 mila relativi all'introito che deriverà all'azienda dal "conto termico" dell'intervento di efficientamento energetico di Via Martiri del Turchino (quantificato prudenzialmente nel 90% dell'ammontare massimo ottenibile);
- euro 500 mila derivanti dall'applicazione del succitato accordo transattivo sottoscritto col Comune di Genova in base al quale l'azienda, tra l'altro, ha assunto "in proprio" la gestione dei servizi comunali negli anni oggetto di transazione: dal punto di vista contabile, ARTE dovrà registrare sul proprio bilancio i costi anticipati per fornire tali servizi (normalmente rappresentati come crediti nei confronti del Comune), nonché i ricavi derivanti dal loro recupero a carico degli assegnatari (normalmente rappresentati come debiti), con una differenza a favore delle poste di ricavo che ammonta, appunto, a 500 mila euro.

Sul fronte dei costi della produzione, previsti in circa 21,818 milioni di euro, è attesa una diminuzione pari a 1,305 milioni di euro circa che è il risultato della volontà dell'azienda di razionalizzare le uscite: da tale punto di vista, risultano in decremento quasi tutte le diverse categorie di costo ed, in particolare, quella riguardante i servizi della gestione immobiliare (previsti in circa 10,231 milioni di euro, con una variazione in diminuzione di 307 mila euro circa rispetto al dato previsionale 2020), quella riguardante i costi del personale (previsti in circa 5,748 milioni, con una variazione in diminuzione di circa 286 mila euro) nonché la categoria degli oneri diversi di gestione (previsti in 1,418 milioni di euro circa, con una variazione in diminuzione di 137 mila euro circa rispetto al 2020).

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2021 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 2,517 milioni di euro che migliora di oltre 1,2 milioni di euro il risultato previsionale 2020 per merito soprattutto del contenimento degli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10, contenimento che deriva, oltreché dalle vendite realizzate nello scorso esercizio, anche dal previsto abbassamento dello spread sul tasso di interesse dal 3,25% al 2,25%.

In questo modo, supponendo che il peso dell'imposizione fiscale, pari a 1,389 milioni di euro, sia pressoché allineato a quello previsionale 2020, si prevede di conseguire un utile d'esercizio di circa 39 mila euro (a fronte

dei 70 mila euro circa del Preventivo 2020).

6.2 Anno 2022

Le proiezioni del Conto economico 2022 evidenziano un reddito operativo di circa 3,752 milioni di euro dovuto a ricavi della produzione per circa 25,954 milioni di euro e costi della produzione per circa 22,202 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi della produzione, in aumento di circa 191 mila euro rispetto al 2021, sono attesi - oltre alle minusvalenze del patrimonio L.R. n. 22/10 per circa 1,762 milioni di euro (a fronte di introiti per 6,7 milioni di euro) - circa 18,646 milioni di euro dalla gestione immobiliare, circa 1,388 milioni di euro dai compensi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto proprio e per conto di terzi (somma delle categorie A.1.3 e A.3), euro 1,657 milioni circa dalle plusvalenze derivanti dagli immobili di ERP (i cosiddetti "alloggi di pregio"), euro 301 mila dalle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di libero mercato ed, infine, euro 5,719 milioni circa dagli "altri ricavi e proventi diversi" ascrivibili, per la maggior parte, al contributo stanziato dalla L.R. n. 18/2015 previsto nell'importo di 4,8 milioni di euro, con un aumento di 300 mila euro rispetto a quello del 2021.

Sul fronte dei costi della produzione si prevede un aumento di circa 384 mila euro rispetto all'anno precedente dovuto esclusivamente all'aumento delle plusvalenze derivanti dalle vendite degli "immobili di pregio" (+ 756 mila euro circa) che ha prodotto un incremento del relativo accantonamento: in tal senso, in assenza di tale incremento, i costi della produzione sarebbero diminuiti di circa 372 mila euro in quanto le previsioni sono state elaborate con l'obiettivo di contenere le spese, pur considerando i prevedibili incrementi dovuti ai meccanismi inflazionistici ed, in tal senso, si è fatto riferimento agli indici NIC (Indici Nazionali dei prezzi al consumo per l'intera Collettività) pubblicati dall'Istat ovvero, nel caso, delle spese di personale, all'indice di variazione delle retribuzioni del settore "Servizi" pubblicato sempre dall'Istat.

I costi dei servizi generali, pari a 1,134 milioni di euro circa, sono previsti in diminuzione rispetto all'anno precedente, con una variazione di 142 mila euro; i costi della gestione immobiliare, pari a circa 10,074 milioni di euro, sono previsti in diminuzione di circa 157 mila euro; i costi dei servizi relativi all'attività tecnica, pari a 202 mila euro, sono previsti in leggera diminuzione (- 49 mila euro); i costi del personale, pari a 5,869 milioni di euro, sono previsti in aumento di 120 mila euro circa; gli accantonamenti per rischi (400 mila euro) sono previsti in diminuzione di 100 mila euro prevedendo di contenere la morosità di nuova formazione a seguito delle specifiche azioni messe in campo dall'azienda; infine, gli "altri oneri di gestione", pari a 1,373 milioni di euro circa, sono previsti in diminuzione di 45 mila euro.

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo dovrebbe diminuire di oltre 393 mila euro a causa, soprattutto, del contenimento degli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10, che scendono dai circa 2,287 milioni di euro dell'anno precedente agli attuali 1,924 milioni di euro circa, in funzione della riduzione del debito dovuto agli introiti previsti nel precedente e nel presente esercizio.

A proposito del finanziamento in questione, è opportuno rilevare che dall'esercizio in esame inizierà la fase di ammortamento nella quale l'azienda dovrà versare all'istituto di credito, in aggiunta alle vendite realizzate nell'anno, anche una quota capitale di importo crescente che nel 2022 ammonterà a circa 2,562 milioni di euro.

In questo modo il risultato ante imposte è previsto ammontare a circa 1,629 milioni di euro circa (+ 200 mila euro circa rispetto al 2021) e, supponendo stabile il peso dell'imposizione fiscale rispetto al precedente esercizio (1,389 milioni di euro), si prevede di conseguire un utile d'esercizio di circa 240 mila euro, con un incremento di circa 200 mila euro rispetto al 2021.

6.3 Anno 2023

Le proiezioni del Conto economico 2023 evidenziano un reddito operativo di circa 3,424 milioni di euro, con un decremento di circa 328 mila euro rispetto al 2022 dovuto alle seguenti principali dinamiche.

I ricavi della produzione, pari a circa 24,926 milioni di euro, risultano in diminuzione di circa 1,028 milioni di euro rispetto all'anno precedente: infatti, insieme all'aumento delle minusvalenze attese dal patrimonio L.R. 22/10 (+ 839 mila euro circa), che dovrebbero ammontare a circa 2,602 milioni di euro, è previsto un consistente decremento dei ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto proprio (- 342 mila euro circa).

Sul fronte dei costi della produzione, pari a circa 21,501 milioni di euro, è attesa una contrazione di circa 700 mila euro rispetto al 2022 in quanto, a fronte del previsto incremento dei costi del personale (+ 155 mila euro circa), dovuto all'applicazione degli indici ISTAT, costi che dovrebbero ammontare a 6,024 milioni di euro, è attesa una contrazione delle uscite derivanti dai servizi della gestione immobiliare (- 660 mila euro circa), che dovrebbero ammontare a circa 9,414 milioni di euro, contrazione derivante, in larga misura, dal contenimento delle spese condominiali e di quelle manutentive.

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo, pari a circa 2,014 milioni di euro, dovrebbe registrare una diminuzione di circa 108 mila euro rispetto al 2022 a causa, tra l'altro, del contenimento degli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10: tali oneri dovrebbero scendere, infatti, dai circa 1,924 milioni di euro dell'anno precedente agli attuali 1,832 milioni di euro circa in funzione della riduzione del debito dovuta alle vendite previste nel precedente esercizio ed alla quota capitale versata, anche in questo caso, nel 2022; viceversa, i versamenti dell'esercizio 2023, sia con riferimento alla quota capitale di circa 2,645 milioni di euro da corrispondere nel mese di dicembre sia con riferimento alle vendite che si prevede prudenzialmente di realizzare a fine anno, non incideranno sull'entità degli interessi di competenza.

Considerando invariato il peso dell'imposizione fiscale rispetto agli anni precedenti, pari a 1,389 milioni di euro, si prevede di conseguire un utile di circa 20 mila euro, con un decremento di circa 219 mila euro rispetto all'esercizio precedente.