

BILANCIO PREVENTIVO ECONOMICO ESERCIZIO 2022

(allegato n.2)

Relazione Illustrativa

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA

Via Bernardo Castello 3

16121 GENOVA

Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317

pec protocollo@pec.arte.ge.it

e-mail info@arte.ge.it

sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109

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

Member of CISQ Federation



Sommario

PREMESSA	3
1. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE	6
ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA.....	6
1.1 Conto economico previsionale 2022.....	6
1.2 Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.....	7
1.2.1 Mutui con oneri a totale carico dell’Azienda.....	7
1.2.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11.	9
1.3 Fondo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (DGR n. 1652/11).....	9
1.4 Aspetti fiscali e tributari	10
1.4.1 IMU - TASI	10
1.4.2 IRAP – IRES	10
1.5 Fonti di finanziamento dell’attività tecnica programmata per il 2022	10
1.6 Operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10.....	11
1.7 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia ai sensi della L.R. n. 10/04 (aspetti contabili).....	11
ATTIVITÀ GESTIONALE.....	12
1.8 Assegnazioni, contratti e volture E.R.P.	12
1.9 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia	13
1.10 Segreteria delle Commissioni Regionali per l’Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.)	13
1.11 Morosità del patrimonio di E.R.P.	14
1.12 Attività relativa ad ispezioni e accertamenti	14
1.13 Canoni e rilevazione redditi del patrimonio di E.R.P.	14
1.14 Mobilità dell’utenza del patrimonio di E.R.P.	15
1.15 Sfittanza degli alloggi di E.R.P.	15
1.16 Assegnazione alloggi destinati a “genitori separati”.....	15
1.17 Condomini, autogestioni e gestione servizi a rimborso	15
ATTIVITÀ DI GESTIONE DEGLI AFFARI GENERALI E DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI	16
1.18 Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane	16
2. STRUTTURA TECNICA	18
2.1 Interventi del Piano investimenti.....	18
2.1.1 Interventi di ripristino di alloggi di ERP	18
2.1.2 Interventi di manutenzione edile	18
2.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica	19
2.1.4 Interventi di nuova costruzione/recupero.....	19
2.1.6. Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell’ambito del contratto di gestione degli immobili.....	21
2.2 Interventi del Conto economico.....	21
2.2.1 Interventi in conto terzi	21
2.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova	22

2.2.1.B Attività per conto di Regione Liguria	24
2.2.1.C Interventi su immobili di proprietà del Comune di Cogoleto	24
2.2.1.D Interventi su immobili di proprietà del Comune di Rapallo.....	24
2.2.1.E Interventi su immobili di proprietà di privati.....	24
2.2.1.F Incarichi professionali a carico dei concessionari	24
2.2.1.G Interventi su immobili di proprietà di terzi con ricorso ai “bonus edilizi”.....	24
2.2.2 Interventi per conto proprio	25
2.2.2.A Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)	25
2.2.2.B Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)	26
2.2.2.C Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215)	26
2.2.2.D Spese manutenzione alloggi ERP “extra quota c” (conto 5207020220)	26
2.2.2.E Spese manutenzione alloggi ERP in condominio “extra quota c” (conto 5207020225)	26
2.2.2.F Spese manutenzione alloggi locazione permanente “extra quota c” (conto 5207020230)	26
2.2.2.G Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato “extra quota c” (conto 5207020235)	26
2.2.2.H Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service (conto 52070202025)	27
3. AREA VENDITE E LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI.....	28
3.1 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente	28
3.2 Gestione alloggi di patrimonio diverso da E.R.P.	28
3.3 Gestione immobili ad uso non abitativo	28
3.4 Morosità diversa da E.R.P.	28
3.5 Vendite	29
3.6 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/10	29
4. AREA PROFESSIONALE LEGALE	30
5. AREA SISTEMI GESTIONALI E INFORMATICI	31

PREMESSA

Nel 2022 l'azienda, già fortemente impegnata in importanti iniziative di riqualificazione urbana attuate di concerto con la Regione Liguria ed il Comune di Genova, come il recupero di Villa Zanelli a Savona ed il progetto "Restart Begato" a Genova, avvierà anche i cantieri dell'ambizioso programma di efficientamento energetico del patrimonio di ERP sfruttando il bonus fiscale del 110% (il cosiddetto "Superbonus").

Per quanto riguarda gli interventi già avviati, quello che interessa Villa Zanelli a Savona consiste nel recupero di un 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).

Per quanto riguarda, invece, il progetto "Restart Begato", ARTE - dopo avere effettuato con pieno successo la delicata fase di "rialloggiamento" dei nuclei familiari residenti negli edifici da demolire (le cosiddette "dighe" rossa e bianca) - sta attualmente portando a conclusione la demolizione dei due edifici, un appalto da oltre 7 milioni di euro interamente finanziato con risorse del Comune di Genova. Nel corso del 2022 verrà avviata la terza fase del progetto che consiste nella riqualificazione dell'intero quartiere utilizzando il finanziamento del Programma Ministeriale "PINQuA - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 160/2019): nell'ambito di questa complessa riqualificazione, l'azienda procederà alla realizzazione di 3 edifici in diritto di superficie, di cui 1 di ERS (costituito da 20 alloggi) e 2 di ERP (costituiti da 40 alloggi); procederà, inoltre, per conto dell'Amministrazione comunale, all'effettuazione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici realizzando, tra l'altro, la Piazza del Diamante, il Centro per la Cultura, il Parco dell'Energia e dell'Ambiente ed alcune aree ludico-didattiche.

Per quanto attiene, inoltre, all'ambizioso programma di efficientamento energetico, nel corso del 2022 ARTE avvierà i cantieri degli interventi agevolabili col Superbonus al 110% che si avvalgono della procedura di Partenariato Pubblico Privato (artt. 180 e segg. del D. Lgs. 50/2016): tali interventi, che comportano al momento un investimento complessivo di circa 133 milioni di euro, riguardano la riqualificazione energetica di interi edifici, raggruppati per "ambiti", in parte di proprietà dell'azienda ed in parte di proprietà del Comune di Genova; le modalità di affidamento prevedono che, una volta dichiarata la fattibilità tecnico-economica delle proposte di partenariato pervenute all'azienda, si giunga alla fase di appalto ed alla conseguente realizzazione dei lavori che interesserà il biennio 2022-2023. Il costo dei lavori di tutti gli interventi in questione beneficerà dello sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli importi agevolabili, mentre il costo derivante dall'IVA prorata indetraibile versata mensilmente all'erario farà maturare un credito fiscale in capo ad ARTE che l'azienda conta di poter cedere ad un intermediario finanziario.

Venendo, poi, alla gestione dell'azienda nel suo complesso, il recente cambio al vertice comporterà una parziale modifica della *vision aziendale* che, pur non rinnegando il lavoro fin qui svolto, sarà improntata alla

ricerca di una maggiore concretezza, concentrando le risorse umane e strumentali su quelle attività che costituiscono il *core business* dell'azienda quali il ripristino di alloggi sfitti e l'attività manutentiva, allo scopo di dare una risposta il più possibile immediata alle pressanti richieste di aumento del numero di u.i. da assegnare ed a quelle, altrettanto pressanti, di risoluzione delle problematiche manutentive, soprattutto di tipo impiantistico, considerando che gli interventi del "Superbonus" dovrebbero risolvere quelle di tipo edilizio, oltre a migliorare l'efficienza energetica degli stabili.

Sul fronte degli alloggi sfitti, nel 2022 ARTE realizzerà interventi per quasi 2 milioni di euro sul patrimonio di sua proprietà e su quello in gestione per il Comune di Genova, rendendo disponibili per l'assegnazione quasi 200 alloggi di risulta.

Sulla scia della felice esperienza fatta nel campo del Partenariato Pubblico Privato, l'azienda intende sfruttare ulteriormente questo strumento che attualmente è utilizzato, oltre che per la realizzazione degli interventi del Superbonus, anche nel campo della cosiddetta "gestione calore", nel quale ha affidato a due raggruppamenti temporanei di imprese l'attività di riqualificazione energetica e di gestione delle centrali termiche a servizio degli immobili di sua proprietà e di proprietà dell'Amministrazione comunale, raggiungendo l'importante obiettivo di ottenere, a vantaggio degli assegnatari, consistenti risparmi nel consumo energetico.

Da questo punto di vista, infatti, ARTE intende fare ricorso ad un nuovo Partenariato per il prossimo contratto di global service manutentivo: l'obiettivo è quello di aumentare l'efficienza di questa complessa attività in un contesto caratterizzato da una cronica scarsità di risorse. Nello specifico, l'affidamento in concessione dell'attività manutentiva dell'intero patrimonio in gestione per una durata di circa 15 anni dovrebbe permettere all'azienda di effettuare, nei primi esercizi, significativi interventi di riqualificazione del medesimo patrimonio (con particolare riferimento alla parte impiantistica) che, se da un lato avranno l'effetto di aumentare velocemente l'efficienza degli apparati e contestualmente di ridurre il fabbisogno di manutenzione ordinaria, dall'altro lato potranno essere ripagati progressivamente al concessionario attraverso la corresponsione di un canone di investimento per l'intera durata del contratto.

Sul piano dell'adeguamento della struttura aziendale al raggiungimento degli obiettivi sopra evidenziati, ARTE intende procedere, tra l'altro, alla riorganizzazione degli Uffici decentrati: tali uffici, infatti, pur mantenendo inalterata l'importante funzione di presidio del territorio, non si occuperanno più esclusivamente del front office (ricevimento degli assegnatari) ma verranno maggiormente coinvolti nell'attività gestionale-amministrativa e tecnica dell'azienda, svolgendo direttamente alcune funzioni che attualmente sono di competenza degli uffici e del personale della sede. In questo modo, il personale tecnico dei decentramenti dovrà occuparsi anche dell'attività di ripristino degli alloggi sfitti e dei sopralluoghi necessari a risolvere le problematiche manutentive. Sul piano delle procedure interne, ARTE si prefigge di mantenere la certificazione ISO 9001 e quella, recentemente rinnovata, della norma ISO 45001 relativa al "Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro".

Per quanto riguarda, invece, la riqualificazione professionale dei dipendenti, l'azienda manterrà la sua adesione 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.

Per quanto attiene all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 ed, in particolare, alle condizioni dell'indebitamento, Banca Carige ha accordato una riduzione di 1,25 punti percentuali (dal 3,25% al 2,00%) dello spread sul tasso di interesse del primo semestre 2022 che ARTE prevede venga rinnovata anche nei semestri successivi, alleggerendo significativamente il peso degli oneri finanziari a carico del bilancio; tuttavia, essendo terminato il periodo di preammortamento, a partire dall'esercizio in esame l'azienda dovrà corrispondere al soggetto finanziatore, oltre ad una quota interessi di circa 1,634 milioni di euro, anche una quota capitale di oltre 2,562 milioni di euro, per una rata complessiva di circa 4,196 milioni di euro che influirà negativamente sugli equilibri di cassa.

Nel 2022 l'azienda conta di realizzare introiti da vendita per circa 3,365 milioni di euro provenienti, per lo più, dall'alienazione dell'ex Colonia Olivetti a Sarzana: tali introiti, unitamente alla quota capitale sopra menzionata, avranno l'effetto di ridurre significativamente l'indebitamento ed i conseguenti oneri finanziari da corrispondere negli esercizi successivi.

F.to L'Amministratore Unico

1. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA

Di seguito si illustrano le previsioni sull'andamento economico atteso nell'anno 2022 e si approfondiscono alcuni aspetti ritenuti di particolare interesse quali quelli relativi all'indebitamento dell'azienda, al fondo per gli interventi di ERP (in quanto posta di particolare interesse regionale), all'imposizione fiscale e tributaria, alle fonti di finanziamento a supporto dell'attività tecnica programmata nell'esercizio, all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010 ed, infine, alla gestione degli immobili comunali di ERP.

Inoltre, è necessario evidenziare che il presente Bilancio è coerente con il Piano delle attività ed il relativo Budget triennale 2022-2024, redatti ai sensi del D.lgs. n. 118/2011, da presentare unitamente al Preventivo.

1.1 Conto economico previsionale 2022

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 2022 evidenziano un reddito operativo di circa 3,303 milioni di euro, con un decremento di circa 642 mila euro rispetto a quello atteso a Preventivo 2021: tale dinamica è il frutto di un incremento del valore della produzione di circa 5,388 milioni di euro che, pertanto, si dovrebbe assestare sul valore di circa 31,152 milioni di euro, e di un incremento dei costi della produzione che, previsti in aumento di circa 6,031 milioni di euro, si dovrebbero assestare sull'importo di circa 27,849 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi, il Preventivo 2022 è pesantemente influenzato dalle minusvalenze attese dalle vendite del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 che - seppure in diminuzione rispetto al Preventivo 2021, quando erano previste in misura molto superiore (circa 3,766 milioni di euro) - sono attese nel significativo importo di circa 1,123 milioni di euro. Con riferimento alle poste "ordinarie", l'esercizio 2022 risente di una serie di variazioni in aumento che riguardano principalmente: i ricavi della gestione immobiliare che, registrando un incremento di circa 945 mila euro, si attestano sull'importo di 19,3 milioni di euro circa; i compensi per l'attività tecnica eseguita per conto proprio che, subendo un aumento di circa 1,502 milioni di euro, si attestano sull'importo di circa 2,045 milioni di euro; le plusvalenze relative alla vendita di immobili di ERP che, registrando una variazione di 3,710 milioni di euro, si attestano sulla cifra di 4,548 milioni di euro; infine, le plusvalenze relative alla vendita di immobili di libero mercato che, subendo una variazione di 109 mila euro circa, si attestano sull'importo di 717 mila euro circa. In forte controtendenza risultano, invece, le seguenti voci: i compensi derivanti dall'attività per conto terzi che, subendo una diminuzione di 331 mila euro circa, si attestano sull'importo di circa 513 mila euro; gli altri ricavi e proventi diversi - pari a complessivi 5,090 milioni di euro circa - che, a causa del venir meno di alcune poste "straordinarie" previste nel 2021, registrano una diminuzione di oltre 3,194 milioni di euro.

Sul fronte dei costi della produzione, previsti in circa 27,849 milioni di euro, è atteso un aumento pari a 6,031 milioni di euro circa che è imputabile a quasi tutte le voci ed in particolare: ai servizi della gestione immobiliare, previsti in circa 11,130 milioni di euro, con una variazione in aumento di 898 mila euro circa rispetto al dato previsionale 2021; ai servizi dell'attività tecnica, previsti in circa 304 mila, con una variazione in aumento di circa 53 mila euro; agli accantonamenti per rischi, previsti in un milione di euro, con una

variazione in aumento di 500 mila euro; agli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP, previsti in 5,052 milioni di euro circa, in aumento di circa 3,632 milioni di euro come contropartita dell'analogo incremento registrato dalle plusvalenze di ERP; infine, agli altri oneri diversi di gestione, previsti in 2,353 milioni di euro circa, con una variazione in aumento di 935 mila euro circa rispetto al 2021.

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2022 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 1,833 milioni di euro che migliora di oltre 683 mila euro il risultato previsionale 2021: tale andamento deriva per oltre 653 mila euro dalla diminuzione degli oneri da corrispondere per i mutui L.R. n. 22/10, diminuzione ascrivibile, oltreché alle vendite realizzate nel 2021, anche al previsto abbassamento dello spread sul tasso di interesse dal 3,25% al 2,00% (già certo per il primo semestre dell'esercizio).

In questo modo, supponendo che il peso dell'imposizione fiscale sia pari a 1,323 milioni di euro circa, si prevede di conseguire un utile d'esercizio di circa 145 mila euro (a fronte dei 39 mila euro circa del Preventivo 2021).

1.2 Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.

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

1.2.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.

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

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

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

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

E' opportuno evidenziare come nell'esercizio 2014 ARTE Genova ha acquistato dal CONSORZIO ARTI EDILI SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA SRL n. 34 alloggi siti in Via H. Berlioz 5-7 - Begato Genova. In conseguenza di tale acquisto, ARTE si è accollata il mutuo acceso dal Consorzio con Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Originariamente il mutuo era stato stipulato per un importo di euro 1.800.000,00 da ammortizzare in 20 anni a far data dal 2010; ARTE, subentrando nel corso del 2014, si è accollata un debito residuo di euro 1.624.211,97 comprensivo delle quote capitali relative al 2013 poste a carico dell'Ente alle medesime condizioni. Queste prevedono rate semestrali anticipate ad un tasso calcolato sull'Euribor a 6 mesi più uno spread pari all'1,35%. Il debito residuo al 31 dicembre 2022 risulterà pari ad euro 887.632,47.

Inoltre, sempre per l'acquisto dell'immobile di Via H. Berlioz 5-7, è stato acceso con CARISPEZIA un secondo mutuo per un importo di euro 2.000.000,00. Tale mutuo, a tasso variabile di una durata pari a 15 anni, al 31 dicembre 2022 avrà un debito residuo di euro 986.025,32.

C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: il debito residuo complessivo al 31/12/2022 risulterà pari ad euro 36.896,72.

Nel corso del 2021 sono stati completamente ammortizzati il mutuo relativo al recupero dell'immobile di Villa Gruber ed i due mutui contratti per l'intervento di San Biagio, mentre nel 2022 saranno completamente ammortizzati quello contratto per l'acquisto di Via S. M. di Castello e Via Santa Croce e quello contratto per il recupero di Piazza Valoria 1; pertanto l'unico mutuo ancora attivo rimarrà quello contratto per la ristrutturazione di Via delle Fabbriche 23, il cui ammortamento terminerà nel 2023.

- D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE.
In tale categoria rientra il mutuo contratto con la Cassa DDPP, completamente ammortizzato nel 2019.
- E. Mutui per il finanziamento di parte dell'operazione d'acquisto dell'ex Manifattura Tabacchi.
Trattasi di due mutui contratti per finanziare parte dell'operazione di recupero del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi ed, in particolare, la parte destinata alla vendita: il primo, di capitale originario pari a 3.226.515,42 euro, è stato contratto con la banca CARIGE ed è andato in scadenza il 30/06/2021, mentre il secondo, di capitale originario pari a 3.615.198,30 euro, è stato contratto con la Cassa DDPP ed andrà in scadenza nel 2025.
Il debito residuo del secondo dei due mutui sopracitati risulterà al 31/12/2022 pari ad euro 451.899,70.
- F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di ri-funzionalizzazione dell'edificio sito in località Morego da destinarsi a sede dell'IIT.
Il presente mutuo, con la rata del 30/06/2017, è stato completamente ammortizzato.
- G. Mutui per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'ASL n. 3.
Trattasi di due mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'AUSL n. 3, di cui il primo di importo pari a 5 milioni di euro al tasso annuo fisso del 4,174% annuo ed il secondo di importo pari a 2 milioni di euro ad un tasso variabile che prevede uno spread dello 0,109%; entrambi andranno in scadenza il 31/12/2026.
I debiti residui dei due mutui sopracitati risulteranno al 31/12/2022 rispettivamente pari ad euro 1.354.372,50 e ad euro 400.000,00.
- H. Finanziamenti ipotecari per la ristrutturazione del debito contratto per il patrimonio acquistato ai sensi della L.R. 22/10.
In ordine all'esigenza di ristrutturare l'esposizione debitoria con Banca Carige spa, rappresentata da n. 3 aperture di credito per un finanziamento complessivo di oltre 109 milioni di euro, nel mese di dicembre 2017 l'azienda ha contratto 3 finanziamenti ipotecari che, a seguito della rinegoziazione conclusa nel mese di dicembre '20, scontano le seguenti principali condizioni:
- preammortamento fino al 31/12/2021;
 - durata del periodo di ammortamento: anni 15;
 - piano di ammortamento che prevede il rimborso attraverso: a) il versamento una quota capitale annua calcolata su una parte del debito e b) il versamento di un "baloon finale" alla scadenza dei 15 anni che viene ridotto dalle vendite realizzate nel corso degli anni fino al suo azzeramento (in tal modo le vendite possono essere utilizzate esclusivamente per ridurre il baloon e non per pagare la quota capitale annua);
 - spread pari al 3,25%;

- 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%.

In data 30 dicembre 2021, Banca Carige s.p.a. ha accordato, a seguito di una specifica richiesta dell’azienda, una riduzione di 1,25 punti percentuali dello spread del primo semestre 2022; peraltro, la medesima Banca si è riservata di applicare, sempre su richiesta di ARTE, tale riduzione anche allo spread dei semestri successivi.

Gli interessi di competenza dell’esercizio 2022, pari a circa 1,634 milioni di euro, sono stati calcolati, considerando un tasso “finito” del 2,00% per l’intero esercizio, ipotizzando che il debito residuo scenda progressivamente dai circa 82,878 milioni di euro di inizio d’anno ai 76,951 milioni di euro circa di fine esercizio.

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

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

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

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

La disponibilità del fondo ad inizio d’anno è prevista essere di circa 10,361 milioni di euro circa, cui va aggiunto l’accantonamento dell’esercizio in esame che ammonterà a circa 504 mila euro e sarà destinato interamente alla copertura della morosità di sfittanze successive al 31/12/02, ai sensi del punto 2, comma 2 dei “Criteri” allegati alla DGR n. 1652/11.

Nel corso del 2022 è prevista la predisposizione di un Piano che preveda l’utilizzo di fondi per un importo di circa 3,785 milioni di euro a copertura della morosità inesigibile di “ex utenti”.

L’ammontare finale del fondo, al netto del suddetto utilizzo, sarà pari a 7,080 milioni di euro circa.

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

1.4 Aspetti fiscali e tributari

1.4.1 IMU - TASI

L'importo previsto in circa 593 mila euro risulta pressoché allineato a quello effettivamente sostenuto negli esercizi immediatamente precedenti ed è relativo all'imposta dovuta su immobili di natura strumentale e su quelle abitazioni che non hanno i requisiti di alloggi sociali, locate cioè a condizioni di libero mercato. Per il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. 22/10 è prevista una spesa di circa 70 mila euro, anch'essa pressoché in linea con quella effettivamente sostenuta negli scorsi esercizi.

1.4.2 IRAP – IRES

IRAP

I dati del preventivo portano alla previsione di un esborso di 234 mila euro circa, dato pressoché in linea con quello degli esercizi precedenti.

IRES

L'esborso ai fini IRES è stato previsto ammontare a 1,089 milioni di euro, dato pressoché in linea con quello degli esercizi precedenti.

1.5 Fonti di finanziamento dell'attività tecnica programmata per il 2022

Fonte di finanziamento (nota 1)	Destinazione (tabella dell'allegato n. 9 al bilancio)	Importo (nota 2)
AUTOFINANZIAMENTO	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	194.284,59
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab. 4)	581.176,74
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS" - (tab. 5)	-
	Piano investimenti - immobili istituzionali (tab. 6)	-
	Piano investimenti – superbonus 110%/ecobonus 65% (tab. 8)	20.003,89
	incarichi senza sconto in fattura ma rientranti nei bonus Piano investimenti – superbonus 110%/ecobonus 65% (tab. 8) lavori e incarichi in autofinanziamento	22.220,96
	TOTALE AUTOFINANZIAMENTO (A)	817.686,18
VENDITE L.R. 10/04	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	238.638,97
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 7)	1.155.000,00
	TOTALE VENDITE L.R. 10/04 (B)	1.393.638,97
VENDITE ARTE (patrimonio storico di ERP)	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	-
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab. 4)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 7)	-
	TOTALE VENDITE ARTE (C)	-
VENDITE LEGGE 80/14	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 7)	415.629,82
	TOTALE VENDITE ART. 3 L. 80/14 (D)	415.629,82
TOTALE FINANZIAMENTI AUTOPRODOTTI (A+B+C+D)		2.626.954,97
FINANZIAMENTI PUBBLICI	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	6.457.698,63
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	12.231.140,37
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab. 4)	585.280,87
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS" - (tab. 5)	-
	TOTALE FINANZIAMENTI PUBBLICI	19.274.119,87
TOTALE GENERALE (autoprodotti + pubblici)		21.901.074,84

NOTE

(1) Il prospetto non contempla gli interventi di riqualificazione energetica effettuati col Superbonus al 110% che beneficiano dello sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020.

(2) Per le fonti definite di autofinanziamento è stato indicato il fabbisogno dell'esercizio (pari ai costi che si prevede di sostenere nel medesimo esercizio), mentre per le altre fonti è stato indicato il fabbisogno complessivo dell'intervento assumendo come esercizio di competenza quello di indizione dell'appalto o, se successivo, quello di stanziamento del finanziamento.

1.6 Operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10.

Allo stato degli atti, le vendite dovrebbero seguire il cronoprogramma di seguito riportato, per un introito complessivo di circa 54,268 milioni di euro e minusvalenze complessive per circa 11,624 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 Consuntivo);
- anno 2021: euro 19,010 milioni (dei quali 1,05 milioni già incassati nel 2019) con minusvalenze di circa 5,560 milioni di euro (dato di pre-Consuntivo);
- anno 2022: euro 3,365 milioni (dei quali 455 mila euro già incassati nel 2021) con minusvalenze di circa 1,123 milioni di euro;
- anno 2023: euro 4,982 milioni circa con minusvalenze di circa 732 mila euro;
- anno 2024: nessuna vendita prevista;
- anni successivi: euro 18,950 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 Ligure, all'ex Ospedale Martinez di Pegli ed all'immobile di Via Adelasia ad Alassio. Gli introiti del 2022 si riferiscono, invece, alla vendita dell'abitazione di Via Neghelli ad Alassio, del locale commerciale di Vico Massaferrò di Alassio, della Scuola Cadimare a La Spezia, del locale commerciale di Via XX Settembre a La Spezia e dell'ex Colonia Olivetti a Sarzana.

1.7 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia ai sensi della L.R. n. 10/04 (aspetti contabili).

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

A fine 2021 ARTE ha assunto anche la gestione del patrimonio di ERP del Comune di Sestri Levante e, pertanto, sono saliti a sei i comuni che hanno affidato all'azienda il proprio patrimonio di edilizia pubblica.

Di seguito si riepilogano i risultati attesi nell'esercizio 2022 per ciascuno di essi:

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

Progr	Comune	Saldi di gestione 2022	IVA "in split payment" a carico delle Amministrazioni comunali	Crediti (+) / debiti (-) nei confronti di ARTE
1	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI GENOVA	-743.885,88	993.761,02	249.875,14
2	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI COGOLETO	5.365,30	1.477,20	6.842,50
3	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI ROSSIGLIONE	-4.964,00	1.302,92	-3.661,08
4	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI RAPALLO	-28.997,00	13.671,49	-15.325,51
5	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI CAMOGLI	-5.102,84	1.274,02	-3.828,82
6	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI SESTRI LEVANTE	-2.691,80	2.001,25	-690,55

E' opportuno evidenziare che è allo studio una nuova modifica del rapporto di gestione con i comuni, in particolare con il Comune di Genova, che dovrebbe prevedere l'affidamento "in concessione" degli immobili comunali: tra le conseguenze di questa impostazione, una delle più evidenti è che le entrate derivanti dagli immobili oggetto di concessione nonché i costi di gestione degli stessi immobili saranno inquadrabili per ARTE, rispettivamente, come poste di ricavo e di costo che contribuiranno alla determinazione del reddito d'esercizio e di quello imponibile per le imposte dirette.

Peraltro, la concessione in questione - stante la natura di Servizio di Interesse Generale "non economico" dell'ERP (secondo la definizione dell'art. 34 della Carta di Nizza), che non garantisce adeguati ritorni economici al concessionario - non solo non comporterà per l'azienda il versamento di alcuna somma all'Amministrazione comunale (concessione a titolo "gratuito"), ma anzi richiederà lo corresponsione di un contributo pubblico (canone di concessione) da parte della stessa Amministrazione comunale.

ATTIVITÀ GESTIONALE

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

Nel corso dell'anno 2022 l'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale stipulerà per tutte le nuove assegnazioni, volture e cambi, a seguito delle nuove modifiche apportate nel giugno 2017 alla L.R. 10/2014, tutti gli atti convenzionali di locazione e proseguirà nell'attività di registrazione nel programma informatico aziendale dei dati relativi ai nuclei familiari assegnatari titolari di nuovo atto convenzionale di locazione e nell'archiviazione dei contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

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

Inoltre provvederà a:

- convocare gli assegnatari per la stipula degli atti convenzionali di locazione, consegnare degli alloggi (coordinandosi con gli Uffici Decentrati) e la relativa documentazione, verificare il versamento del deposito cauzionale;

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

Inoltre nel corso del 2022 si prevede per gli alloggi destinati alle FF.OO. per esigenze di servizio (L. 52/76 e ss.mm.ii.), assegnati dalla Prefettura di Genova, verranno stipulati dall'Ufficio i relativi contratti di locazione e svolte tutte le incombenze inerenti l'iter contrattuale.

1.9 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia

L'Ufficio provvederà all'espletamento di tutti gli adempimenti previsti nelle Convenzioni stipulate a titolo oneroso nel corso degli anni con i Comuni della Provincia, in particolare per le n. 27 Convenzioni per l'affidamento dell'attività di emanazione del bando di concorso e/o formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi E.R.P./E.R.S.:

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

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

L'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale svolgerà per il 2022 i compiti di segreteria (convocazioni, verbali, esame preventivo delle istanze presentate da parte dei Comuni, estratti e corrispondenza con le stesse civiche amministrazioni).

1.11 Morosità del patrimonio di E.R.P.

Il raffronto tra gli ultimi due esercizi conferma un segnale di preoccupazione in termini di minori incassi, in parte anche dovuto alla situazione di emergenza sanitaria da Covid-19, e in chiave di rispetto degli equilibri aziendali e di mantenimento di standard minimi di risorse da destinare alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Il consolidarsi del trend relativo all'attività di recupero su posizioni di morosità emerse e già perseguite in passato, evidenzia la costanza del lavoro degli operatori.

L'attività degli operatori dell'Ufficio per il 2022 sarà rivolta nella direzione di incrementare ulteriormente l'avvio di pratiche di recupero dei crediti e, nel contempo, di prevedere rateizzazioni del debito rispondenti al contesto economico attuale, oltreché di iniziative di supporto all'utenza concertate con le strutture preposte all'assistenza.

Anche nel corso del 2022 si procederà alla contestazione del debito con successivo trasferimento degli atti, nell'eventualità di mancato riscontro, all'Area Professionale Legale per il recupero coatto della morosità.

Infine nell'anno è prevista la formazione di apposite graduatorie per l'attribuzione rispettivamente del contributo comunale relativo al fondo di sostegno economico all'utenza ERP a copertura degli utenti morosi in difficoltà causa Covid-19 e del contributo regionale per la morosità incolpevole dell'utenza ERP se rifinanziato dalla Regione Liguria.

1.12 Attività relativa ad ispezioni e accertamenti

Nel corso del 2022, l'attività svolta dai "responsabili di zona" verrà coordinata e gestita, assieme all'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Pronto Intervento, dall'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale nella fase conclusiva ed in particolare con i Comuni competenti per ambito territoriale.

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

Anche per l'anno 2022 l'Ufficio, attraverso le convenzioni on-line per la consultazione degli archivi dell'Agenzia delle Entrate, dell'INPS e dell'Agenzia del Territorio, effettuerà sistematicamente sull'utenza verifiche connesse al rispetto dei requisiti per il mantenimento dello status di assegnatario di alloggi di edilizia residenziale pubblica e controlli relativi ai dati reddituali contenuti nelle dichiarazioni ISEE.

Per il 2022 grande attenzione sarà data, come di consueto, a tutti gli aspetti connessi al rapporto con gli utenti e in particolare a:

1. verificare il superamento, per il previsto periodo di tempo, del limite di reddito per la permanenza nell'alloggio, comunicando agli interessati l'avvenuta perdita della qualifica di assegnatario;
2. informare gli assegnatari circa la possibilità di adozione di un provvedimento di decadenza dall'assegnazione nel caso di reiterata inadempienza rispetto alla richiesta annuale di informazione relative alla situazione economica del nucleo familiare;

3. gestire le richieste di revisione del canone di locazione;
4. offrire informazione all'utenza riguardo tutti gli aspetti della normativa vigente in materia di canoni.

Inoltre, nel corso del 2022 verranno istruite ed esaminate tutte le pratiche inerenti gli ampliamenti del nucleo familiare.

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

Nel corso del 2022 proseguirà la mobilità dei nuclei familiari che si trovano nelle condizioni di ottenere un cambio straordinario, nonché la procedura prevista dei cambi ordinari.

1.15 Sfittanza degli alloggi di E.R.P.

Anche per il 2022 l'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale svolgerà tutte le incombenze necessarie per sviluppare compiutamente l'iter procedurale delle riassegnazioni degli alloggi di risulta dal momento della presa in carico, alla loro riassegnazione.

1.16 Assegnazione alloggi destinati a “genitori separati”.

Nel 2022 verrà riattivata la procedura di assegnazione degli alloggi destinati ai “Genitori separati” con modalità che consentano tempi più rapidi di assegnazione, in conformità alle modifiche approvate dalla Regione Liguria.

1.17 Condomini, autogestioni e gestione servizi a rimborso

Vanno richiamate al riguardo le disposizioni di legge (L.R. n.10/2004) che prevedono l'addebito in bolletta delle quote per servizi di competenza degli assegnatari di alloggi in condominio a fronte dell'anticipo di tali quote da parte dell'azienda agli amministratori, oltre al pagamento di quelle di competenza di ARTE in qualità di proprietaria o di delegata della proprietà, come nel caso degli alloggi comunali gestiti dall'Azienda. L'applicazione delle norme qui richiamate, pur avendo garantito nel corso degli anni una maggior tutela dell'utenza nel rapporto con gli amministratori, ha di fatto comportato l'anticipazione di considerevoli somme, incidendo negativamente sull'andamento dei flussi di cassa aziendali.

La stretta collaborazione che si è andata consolidando con gli Amministratori e con le Associazioni degli stessi, ha consentito ad ARTE di intensificare la verifica circa la qualità del servizio prestato e di intervenire là dove questo servizio si è rivelato carente, svolgendo in tal modo un'efficace azione di tutela sia nei confronti dell'utenza che della proprietà.

Nel corso del 2018 si è approvato, con decreto n. 31092 del 7 maggio, il sistema di accreditamento degli amministratori condominiali. Si è altresì provveduto ad effettuare la pubblicazione del suddetto sistema nel

sito aziendale ed a darne comunicazione alle principali associazioni di categoria.

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

Con riferimento alla manutenzione straordinaria da realizzare nel patrimonio di Civica proprietà in condominio, nel corso del 2022 sarà possibile intervenire sulla stessa mediante l'utilizzo delle somme stanziare con le relative Determinazioni Dirigenziali dall'Amministrazione comunale.

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

Appare opportuno sottolineare come anche per gli immobili di Civica Proprietà sia in corso l'attuazione di lavori straordinari rientranti negli sgravi fiscali del "Superbonus 110%".

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

Per quel che riguarda gli assegnatari di alloggi in condominio, laddove di fatto non sussiste alcuna normativa circa il recupero delle quote servizi insolute, si prevede l'addebito all'assegnatario dell'importo non pagato, in unica soluzione o sussista già morosità o altre anomalie contrattuali, in tutti gli altri casi si effettua una rateizzazione sulla base della fascia reddituale dell'assegnatario contestualmente al ricevimento della nota dell'Amministratore, il quale a sua volta verrà pagato per la morosità in questione.

Nel primo caso, l'eventuale rateizzazione verrà concessa dall'Ufficio Morosità aziendale.

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

Per tali fabbricati l'Ufficio Rendicontazione Condomini e Autogestioni provvederà nel corso del 2022 a rendicontare per ogni singolo esercizio le spese a rimborso di competenza dell'utenza. Così come previsto dalle direttive regionali, il compenso A.R.T.E. addebitato agli utenti per tali attività è stabilito nella misura dell'8% per tutte le spese ad esclusione di quelle relative al riscaldamento per le quali viene richiesto nella misura del 3%.

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

Da evidenziare come l'ufficio dovrà provvedere alla contabilizzazione dei consumi di riscaldamento sostenuti negli alloggi in regime di autogestione a seguito del contratto di partenariato Pubblico/Privato con SIRAM per la gestione delle relative Centrali Termiche.

Infine è da sottolineare come l'Ufficio sia coinvolto nella gestione del cosiddetto "Superbonus 110%" e "Bonus facciate 90%" sia nei fabbricati in regime di condominio che per le eventuali riunioni coi proprietari per l'approvazione degli interventi nei fabbricati gestiti dall'Azienda stessa.

ATTIVITÀ DI GESTIONE DEGLI AFFARI GENERALI E DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

1.18 Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane

Con deliberazione n 1050 del 19/11/2021 la giunta Regionale ha nominato il dott. Paolo Gallo, dirigente della struttura Amministrazione e Gestione, Amministratore Unico dell'Azienda con decorrenza dal 23/11/2021. A seguito della nomina il dott. Gallo è stato posto in aspettativa senza assegni ai sensi dell'art. 7 comma 7 della legge regionale 9/1998. In attesa di un riassetto dell'organigramma la responsabilità "ad interim" della Struttura Amministrazione e Gestione in cui è inserito l'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane è

stata affidata all'ing. Giovanni Paolo Spanu.

Per quanto concerne le risorse umane che prestano la propria attività nell'Azienda, si rileva che, al 31 Dicembre 2021, risultano in servizio 108 dipendenti di cui n. 1 dirigenti, n. 101 dipendenti con contratto a tempo indeterminato (di cui 3 in aspettativa non retribuita) e 6 a tempo determinato.

In previsione di una nuova configurazione della pianta organica, per quanto concerne la previsione di spesa relativa al personale per l'esercizio 2022, 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, 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 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. Nel corso del 2022 verrà portata a termine l'informatizzazione della mappatura delle chiavi e sarà compito dell'ufficio supportare la migrazione dei dati sul nuovo applicativo.

Fanno parte dell'attività dell'ufficio quelle connesse alla certificazione iso 45001, relative alla organizzazione e gestioni 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.

Nel corso del 2022 l'Ufficio implementerà la procedura HRZ Zucchetti per la rilevazione delle presenze inserendo gradualmente nuove funzionalità e procederà all'addestramento del personale per consentire un corretto utilizzo della procedura stessa.

2. STRUTTURA TECNICA

Per una maggiore chiarezza espositiva la presente relazione segue la ripartizione degli interventi del Piano triennale, mentre gli allegati tecnici del Preventivo seguono logiche di tipo più strettamente contabile che sono di lettura “meno immediata”.

2.1 Interventi del Piano investimenti

2.1.1 Interventi di ripristino di alloggi di ERP

L'attività in corso, finalizzata al recupero di alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda, prevede nel 2022 la conclusione, dal punto di vista dei sostenimenti dei costi, degli interventi relativi a:

- Accordo Quadro per lavori di importo fino ad € 5 mila ad u.i. (approvato con Decreto AU n. 31808 del 1/8/2019) finanziato con fondi derivanti da vendite del patrimonio storico dell'Azienda;
- ultimo intervento nell'ambito della “originaria” 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;
- nuovi interventi, appaltati a fine 2021, in utilizzo di fondi residui 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), co-finanziati da fondi derivanti da vendite del patrimonio storico dell'Azienda, consistenti in due Accordi Quadro per il recupero rispettivamente di n. 6 e di n. 5 alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova realizzazione, nel 2022 si darà avvio:

- al programma manutentivo per il ripristino di n. 40 alloggi di proprietà, a valere sia su risorse di edilizia sovvenzionata delocalizzate (circa 954 mila €) che su proventi da vendite ai sensi della L.R. n.10/2004 (circa 238 mila €), con un investimento complessivo di circa 1,193 milioni di €;
- agli interventi previsti nel Programma Ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare” (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021) localizzati nel Centro Storico di Genova e riguardanti sia l’edilizia residenziale pubblica che la locazione permanente oltre ad interventi con finalità diverse. Il programma “PINQuA Centro Storico” risulta suddiviso in n. 6 lotti di intervento, dei quali n. 5 su proprietà dell’Azienda (con un investimento di 6,092 milioni di euro) ed il sesto per conto del Comune di Genova (con un investimento di 2,103 milioni di euro). Dei n. 5 lotti su proprietà ARTE, n. 2 sono destinati all’edilizia residenziale pubblica (lotto 1 “Via Ravecca ed aree limitrofe” e lotto 3 “Via del Colle ed aree limitrofe”), n. 2 sono destinati alla locazione permanente (lotto 2 “zona Maddalena” e lotto 4 “Molo e Maddalena”) ed infine il lotto 5 destinato ad uso espositivo (Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12). I lotti 3 e 4 sono considerati attività di “ripristino alloggi”, i lotti 1 e 2 sono considerati “manutenzione edile” ed il lotto 5 riguardante i “locali” è considerato un intervento di “nuova costruzione”;
- all’Accordo quadro 2022 per lavori di importo fino ad € 5 mila ad u.i. finanziato con fondi derivanti da vendite ai sensi della L. 80/2014.

2.1.2 Interventi di manutenzione edile

Nel 2022 si registreranno i costi finali dell’Accordo Quadro annuale per lavori edili (Decreto AU n. 31814 del 1/8/2019), che ha comportato un QTE di circa 156 mila €.

E' prevista inoltre l'esecuzione dei lavori inerenti un Accordo quadro annuale per interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria su opere di sostegno ed elementi strutturali del patrimonio di proprietà ARTE Genova: i lavori riguarderanno sia il patrimonio di erp, con finanziamento da proventi delle vendite L.R. 10/04, che il patrimonio non erp, (previsti, quest'ultimi, a carico del conto economico).

L'attività di manutenzione edile contempla anche i lotti 1 e 2 del programma "PINQuA Centro Storico", come già detto nel paragrafo precedente.

Nel 2022 è stato previsto anche un budget di € 75 mila, finanziato con i proventi delle vendite L.R. 10/04, destinato ad interventi di manutenzione ordinaria non programmabili singolarmente.

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 – nell'esercizio in esame si prevede di sostenere costi per € 166 mila circa.

2.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica

Nel 2022 è prevista la realizzazione degli interventi di manutenzione alle linee di adduzione idrica, a quelle del 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 le D.G.R. 826 del 12/10/2018 e D.G.R. 202 del 14/03/2019 (Programma "Vivibilità e sicurezza").

Con riferimento ad altri interventi di nuova realizzazione, nel 2022 è previsto un budget per la manutenzione degli impianti ascensori con un totale QTE di 80 mila euro; è previsto, inoltre, nell'intero triennio 2022÷2024, un ulteriore budget da 1 milione di € destinato a lavori impiantistici in genere che attingerà dai proventi delle vendite della L.R. 10/04.

È stato inoltre prudenzialmente previsto, sempre per l'adeguamento impiantistico in genere, un Accordo quadro di € 181 mila, che attingerà dai fondi derivanti da vendite ai sensi della L. 80/2014.

Per quanto riguarda l'attività relativa all'antincendio, si articoleranno nel biennio 2022÷2023 i costi dell'Accordo quadro per interventi diffusi, urgenti e non programmabili di messa a norma e manutenzione per la prevenzione incendi degli edifici e delle autorimesse di proprietà dell'Azienda, approvato con Decreto AU n. 121 del 17/3/2021 e finanziato con i fondi derivanti dalle vendite L. R. n. 10/2004.

Per quanto riguarda la sostituzione di calderine non funzionanti, nel biennio 2022÷2023 si realizzeranno i lavori dell'Accordo quadro relativo alla stagione termica 2021/2022, che attinge dai proventi delle vendite della L.R. 10/04.

Per quanto riguarda, infine, gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria (diversi da quelli di riqualificazione energetica) alle centrali termiche affidate in concessione all'ATI IREN Energia S.p.A./Engie Servizi S.p.A ed a SIRAM SpA, sono stati previsti due budget annui ammontanti rispettivamente ad € 59 mila circa e ad € 18 mila circa.

Per quanto attiene agli interventi impiantistici negli stabili in condominio di proprietà dell'azienda, nell'esercizio in esame si prevede di sostenere costi per € 90 mila circa.

2.1.4 Interventi di nuova costruzione/recupero

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). All'investimento iniziale come sopra riportato è stata inoltre aggiunta l'agevolazione fiscale del "Bonus Facciate" al 90% (per un investimento di circa 455 mila €) e l'agevolazione fiscale del "Conto termico" al 65% (per un investimento di circa 110 mila €).

Per quanto riguarda gli interventi da avviare "ex novo", nel corso del 2022, per proseguire nel biennio successivo, inizieranno i lavori previsti dal Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021), localizzati sia nel centro storico di Genova che nella zona di Begato; si tratta, in particolare, dei seguenti due interventi:

- realizzazione di due spazi ad uso espositivo nei locali in Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12 (PINQuA "Centro Storico" – lotto 5);
- realizzazione di n. 3 edifici in diritto di superficie, di cui n. 1 di ERS (costituito da 20 alloggi) e n. 2 di ERP (costituiti da 40 alloggi) (PINQuA "Begato").

2.1.5 Interventi su immobili di proprietà dell'Azienda con ricorso ai "bonus edilizi".

Nel 2022 è prevista la fine dell'intervento di manutenzione straordinaria di rifacimento della copertura all'edificio di Via San Pietro civ. 6 a Zoagli (Genova), costituito da n. 6 alloggi di cui n. 5 di proprietà dell'Azienda e n. 1 di proprietà privata, che si avvale sia del Superbonus al 110% (DL 19.05.2020 n. 34 convertito in Legge 17.07.2020 n. 77) che dell'Ecobonus al 65% (DL 04.06.2013 n. 63 convertito in Legge 03.08.2013 n. 90); per quanto attiene ai costi 2022, l'intervento beneficia dello sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili, fatta eccezione per quelli relativi ad alcuni incarichi professionali.

Nell'esercizio 2022 è previsto l'avvio di interventi agevolabili col Superbonus al 110%, avvalendosi della procedura di Partenariato Pubblico Privato (artt. 180 e segg. del D. Lgs. 50/2016): tali interventi riguardano l'efficientamento energetico di interi edifici raggruppati per "ambiti", mentre le modalità di affidamento prevedono che, una volta dichiarata la fattibilità tecnico-economica delle proposte di partenariato pervenute all'azienda, si giunga alla fase di appalto ed alla conseguente realizzazione dei lavori che interesserà il biennio 2022=2023. Gli "ambiti" di intervento relativi ad immobili di proprietà dell'azienda per i quali sono già pervenute delle proposte di partenariato da parte di operatori economici privati sono i seguenti:

- 1) Ambito 2 Valbisagno, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova;
- 2) Ambito 3 Valpolcevera/Ponente, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova;
- 3) Ambito 4 Ravel/Diamante, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova;
- 4) Ambito 6 Ponente, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova.

È inoltre previsto l'avvio dell'attività su ulteriori ambiti per un ammontare lavori di circa 105 milioni di euro.

I contratti che scaturiranno dai partenariati saranno caratterizzati da due fasi distinte:

- la fase 1 riguardante l'esecuzione delle opere di riqualificazione energetica;
- la fase 2 riguardante l'esecuzione dei servizi manutentivi e gestionali delle opere realizzate.

I costi di tutti gli interventi in questione saranno regolati contabilmente mediante l'applicazione di uno sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili; l'IVA prorata indetraibile su tali imponibili, anch'essa agevolabile ma non scontabile in fattura (secondo gli esiti di un apposito interpello all'AdE), farà maturare in capo all'azienda un credito fiscale pari al 110% dell'importo del medesimo prorata: allo stato, ARTE prevede di cedere tale credito ad uno o più intermediari finanziari ipotizzando che il costo di cessione corrisponda al margine del 10%, con un'operazione che richiederà l'apertura di una specifica linea di credito in quanto nel corso del biennio 2022-2023 l'azienda si troverà a

versare all'Erario ingenti importi di IVA che potrà recuperare dalla vendita del corrispondente credito fiscale non prima dell'esercizio successivo a quello di versamento.

Nel 2022 è stato inoltre previsto l'avvio dei lavori di rifacimento della copertura del complesso edilizio storico monumentale "La Saliera" a Campomorone (Genova), che dovrebbe avvalersi del Superbonus al 110%; anche in questo caso i costi dell'intervento saranno regolati contabilmente mediante l'applicazione di uno sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili.

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

Per quanto riguarda gli interventi avviati e/o finanziati negli esercizi precedente, verranno sostenuti nel 2022 i costi finali 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, era slittato all'esercizio 2021; verranno, inoltre, sostenuti i costi dell'Accordo quadro per la sostituzione dei serramenti (finanziato nel 2021) e quelli dell'intervento di riqualificazione ascensori con finanziamento che risale, anche in questo caso, al 2021.

Per quanto riguarda, invece, i nuovi interventi, nel 2022 sono stati previsti i costi relativi alle seguenti tipologie di lavori:

- 1) riqualificazione impianti ascensori con un budget di 239.520,00 euro;
- 2) Accordo quadro per sostituzione di serramenti per un importo complessivo di circa 46 mila euro;
- 3) Accordo quadro impiantistico per un importo complessivo di circa 173 mila euro;
- 4) Accordo quadro edile per un importo complessivo di circa 167 mila euro.

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 2022, la corrispondenza con i dati inseriti nel Bilancio preventivo 2022.

Peraltro, alla voce dei ricavi per servizi tecnici a terzi nel corso del 2022 è prevista anche 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 dell'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.

Inoltre, sempre alla voce di ricavo summenzionata è prevista la maturazione dei compensi per l'attività, svolta per conto del Comune di Genova, relativa all'efficientamento energetico di edifici di civica proprietà con ricorso ai benefici fiscali di cui al DL 19.05.2020 n. 34 convertito con modificazioni in L. 17.07.2020 n. 77 (cd Superbonus 110%), avvalendosi della procedura di Partenariato Pubblico Privato. I compensi riconosciuti dal Comune all'azienda ammontano complessivamente ad € 2.204.580,12 oltre Iva (ripartiti sul biennio 2022-2023), secondo quanto stabilito nell'Addendum alla Convenzione di prot. n. NP/1811283 dell'8/8/2018, approvato con Decreto AU n. 399 del 29/10/2021.

2.2 Interventi del Conto economico

2.2.1 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).

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

Tra gli interventi per conto del Comune avviati negli scorsi esercizi, il più significativo è senza dubbio quello di demolizione delle cosiddette "dighe" del quartiere Begato, 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 €, interamente finanziati con risorse comunali (D.C.C. n. 41/19, D.D. n. 406/19). Con decreto AU n. 362 dell'8/10/2021 è stata approvata la 1ª perizia di variante ed il relativo QTE 3, concedendo un maggior tempo contrattuale pari a 30 giorni naturali e consecutivi e spostando quindi all'08/02/2022 la nuova data per l'ultimazione dei lavori. Tale scadenza è stata ulteriormente prorogata al 9/5/2022 con Decreto AU n. 42 del 4/2/2022.

I costi residuali che si interesseranno il 2022 sono quelli relativi agli incarichi esterni di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera, oltre a quelli, molto più consistenti, per lavori e allacciamenti.

Nel 2022 verranno sostenuti i costi di incarichi esterni per l'attività in conto terzi relativi:

- al rilievo e progettazione dei lavori di riqualificazione delle reti fognarie, idriche e di riscaldamento del comprensorio di Via Novella – Via De Sanctis a Genova Prà;
- alla progettazione definitiva dei lavori di recupero e riqualificazione energetica di Via Cechov civ. 11;
- al coordinamento della sicurezza in fase esecutiva della riqualificazione energetica di Via Novella dal 4 al 42 (solo pari) e dal 3 al 103 (solo dispari);
- al coordinamento della sicurezza in fase esecutiva del secondo lotto dell'intervento di messa a norma per prevenzione incendi attività 77 e 75 di cui al d.P.R. 1 agosto 2011 n. 151;
- alla progettazione della riqualificazione delle canne fumarie di Via Lugo civ. 10;
- alla progettazione degli interventi compresi nel Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" L. 27 dicembre 2019 n. 160 avente localizzazione "Begato" (importo stimato per la quota su immobili comunali);
- al coordinamento della sicurezza in fase esecutiva dell'intervento in Salita del Prione civv. 20-28-30.

Oltre all'intervento di demolizione delle "dighe", tra i lavori in corso eseguiti per conto dell'Amministrazione che nel 2022 si prevede giungano alla fase finale è opportuno citare:

- l'Accordo Quadro 2016 per la sostituzione di serramenti esterni (persiane e finestre) secondo il QTE 3 a fine lavori approvato con D. 31683 del 16/5/2019;
- la riqualificazione di Via Lugo civ. 10 (1ª lotto);
- la messa a norma ed adeguamento antincendio in edifici vari, compresi gli incarichi esterni di progettazione e consulenza in fase di esecuzione;
- gli Accordi quadro per interventi di manutenzione impiantistica (1ª e 2ª stralcio);
- la manutenzione straordinaria alle coperture degli edifici siti nel quartiere di Begato in Via Brocchi civv. 13-16-18, Via Sbarbaro civv. 3-5 e Via Sbarbaro civv. 7-9-11, appaltato nel 2019;
- la sostituzione dei generatori di calore (calderine alloggi) – stagione termica 2019-2020 (appalto del 2020);

- 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);
- la riqualificazione di Via Brocchi civv. 13-16-18, compresi i maggiori lavori;
- la manutenzione straordinaria delle coperture di Salita del Prione civv. 20-28-30;
- la manutenzione straordinaria per l'impermeabilizzazione di coperture, balconi e terrazzi degli edifici di Via Vittorini, Via Pavese e Via Quasimodo;
- 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);
- l'Accordo quadro triennale per i lavori di riqualificazione di alloggi sfitti (triennio 2021÷2023);
- 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).

Sempre con riferimento ai lavori eseguiti per conto dell'Amministrazione comunale, quelli di seguito elencati, appaltati nel 2021, verranno realizzati nel biennio 2022-2023:

- il risanamento dei balconi in Via Agostino Novella, civv. dal 59 al 35
- il ripristino dei boxes di Via Pastore, realizzati nell'ambito del Contratto di Quartiere di Voltri 2.

Per quanto riguarda, invece, gli interventi di nuova realizzazione, nel 2022 si darà avvio:

- al 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 della sostituzione delle tubazioni del riscaldamento di Via Novella 32 già conclusi);
- alla riqualificazione dell'edificio di Via Lugo civ. 12 (secondo lotto);
- alla manutenzione straordinaria agli impianti fognari dei civv. 25; 2A-4; 16; 13-15-17 ed 8 di Piazza dei Truogoli di Santa Brigida nel centro storico di Genova;
- alla riqualificazione delle canne fumarie di Via Lugo civ. 10;
- alla riqualificazione delle reti fognarie, idriche e di riscaldamento del comprensorio di Via Novella – Via De Sanctis a Genova Prà;
- al Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021) localizzato nel Centro Storico di Genova. Come già descritto precedentemente nella parte riferita agli investimenti dell'azienda, il programma "PINQuA Centro Storico" risulta suddiviso in n. 6 lotti di intervento, dei quali n. 5 su proprietà ARTE ed uno per conto del Comune di Genova. Il lotto comunale, con un investimento di 2,103 milioni di euro, riguarda il recupero di edifici ERP;
- al Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021) localizzato a Genova-Begato. I lavori per conto del Comune di Genova prevedono la realizzazione di diversi interventi: Piazza del Diamante, spazi associativi e comunali, Centro per la Cultura, Parco dell'Energia e dell'Ambiente, riqualificazione esterna, aree verdi, educazione ambientale, aree giochi, aree didattiche Edilizia Sostenibile e sentiero alla Chiesa di S. G. Battista, riqualificazione spazi sportivi e polivalenti;

- al recupero con riqualificazione energetica dell'edificio di Via Cechov civ. 11 nell'ambito del Programma di Rigenerazione Urbana "RESTART BEGATO";
- al nuovo appalto 2022 per la sostituzione di calderine non funzionanti nei singoli alloggi in locazione.

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 pertinenziali" agli stabili, risultano a carico della proprietà.

Per gli esercizi 2023-2024 sono stati previsti due budget annuali di 6,354 milioni di € l'uno per interventi manutentivi non ancora individuati singolarmente.

Per gli interventi realizzati col Superbonus al 110%, si veda il successivo paragrafo 4.2.1.H.

2.2.1.B Attività per conto di Regione Liguria

Non sono previsti costi per tale attività.

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

Non sono previsti costi per tale attività.

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

Non sono previsti costi per tale attività.

2.2.1.E Interventi su immobili di proprietà di privati

Nel 2022 sono previsti i costi relativi alla quota di spettanza del privato proprietario dell'alloggio di Via San Pietro civ. 6 int. 3 a Zoagli per l'intervento di manutenzione straordinaria alla copertura dell'edificio: nello specifico, si tratta del 35% del costo dei lavori finanziabili dall'ecobonus al 65% nonché dei costi di ulteriori lavori, inseriti con l'approvazione del QTE 3bis, che non beneficiano di alcun bonus e pertanto rimangono interamente a carico della proprietà.

2.2.1.F Incarichi professionali a carico dei concessionari

Nel 2022, 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, sono previsti i costi dei seguenti incarichi esterni, contrattualmente a carico dell'appaltatore:

- Direzione Lavori (saldo);
- Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione;
- Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (saldo);
- Collaudo tecnico-amministrativo e tecnico-funzionale.

2.2.1.G Interventi su immobili di proprietà di terzi con ricorso ai "bonus edilizi".

Nella tabella in esame è presente la parte di costi di spettanza del privato proprietario relativi all'intervento di Via San Pietro civ. 6 a Zoagli (Genova) che, come già detto nel precedente paragrafo 4.1.5, si avvale sia del Superbonus al 110% (DL 19.05.2020 n. 34 convertito in Legge 17.07.2020 n. 77) che dei benefici previsti dall'Ecobonus al 65% (DL 04.06.2013 n. 63 convertito in Legge 03.08.2013 n. 90).

Sono inoltre presenti gli interventi agevolabili col Superbonus al 110% che saranno effettuati utilizzando la procedura di Partenariato Pubblico Privato, per la parte riguardante gli stabili comunali, come di seguito dettagliato (la parte riguardante gli stabili di proprietà di ARTE è rappresentata al paragrafo 4.1.5):

- 1) Ambito 2 Valbisagno, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova;
- 2) Ambito 3 Valpolcevera/Ponente, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova;
- 3) Ambito 4 Ravel/Diamante, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova;
- 4) Ambito 5 Novella/Calamandrei, riguardante esclusivamente edifici di proprietà del Comune di Genova
- 5) Ambito 6 Ponente, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova.

I costi di tutti gli interventi in questione saranno regolati contabilmente mediante l'applicazione di uno sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili; l'IVA prorata indetraibile su tali imponibili, anch'essa agevolabile ma non scontabile in fattura (secondo gli esiti di un apposito interpello all'AdE), farà maturare in capo all'azienda un credito fiscale pari al 110% dell'importo del medesimo prorata: in questa fase, ARTE prevede di cedere tale credito ad uno o più intermediari finanziari ipotizzando che il costo di cessione corrisponda al margine del 10%, con un'operazione che richiederà l'apertura di una specifica linea di credito in quanto nel corso del biennio 2022-2023 l'azienda si troverà a versare all'Erario ingenti importi di IVA che potrà recuperare dalla vendita del corrispondente credito fiscale non prima dell'esercizio successivo a quello di versamento.

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 2022, la corrispondenza con i dati inseriti nel Bilancio preventivo 2022. Si evidenzia, inoltre, che i compensi relativi agli interventi del Superbonus sul patrimonio comunale, che nel 2022 sono attesi in circa 661 mila euro, sono previsti nel conto dei servizi tecnici a terzi e non nei ricavi per conto terzi.

2.2.2 Interventi per conto proprio

2.2.2.A Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)

Nell'esercizio 2022 è stato previsto un budget di 50 mila € (IVA compresa) destinato ad interventi manutentivi non ancora individuati singolarmente.

Nel biennio 2022-2023 è prevista inoltre l'esecuzione dei lavori inerenti un Accordo quadro annuale per interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria su opere di sostegno ed elementi strutturali del patrimonio di proprietà ARTE Genova: i lavori previsti riguarderanno elementi a servizio dell'erp, con finanziamento da proventi delle vendite L.R. 10/04 come riportato nella relazione afferente il piano degli investimenti ed elementi a servizio di patrimonio "non erp", finanziati con fondi di autofinanziamento e quindi sostenuti a costo.

ARTE Genova, in un contesto di forte razionalizzazione e contenimento dei costi di intervento, ha deciso di rimandare al 2023 una serie di lavori funzionali al miglioramento degli ambienti di lavoro. Pertanto, dopo i lavori iniziati a fine 2018 di ristrutturazione degli uffici della sede aziendale, nel 2023 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.

Nel conto in esame sono previsti anche i costi per la manutenzione delle aree verdi non pertinenti agli

stabili di proprietà dell'azienda.

2.2.2.B Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)

Nell'esercizio 2022 è stato previsto un budget di 99 mila € (IVA compresa) destinato ad interventi di messa in sicurezza non ancora individuati singolarmente.

2.2.2.C Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215)

Nel 2022 è stata prevista la conclusione dell'Accordo Quadro in essere per la sostituzione di calderine negli alloggi di locazione permanente e di libero mercato; inoltre, è stato previsto un budget di 30 mila euro (IVA compresa) dedicato alla stipula di nuovi Accordi quadro.

2.2.2.D Spese manutenzione alloggi ERP "extra quota c" (conto 5207020220)

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 € (IVA compresa).

Per il 2022 è stato previsto un budget di circa 54 mila euro (IVA compresa) per interventi diversi non programmabili singolarmente.

2.2.2.E Spese manutenzione alloggi ERP in condominio "extra quota c" (conto 5207020225)

Nel conto in esame sono previsti gli interventi alle facciate dei condomini di Via Valtrebbia 84-86-88 e di Via Podestà 51-53, con riferimento alle quote non finanziate dal "Bonus facciate al 60%" che ammontano rispettivamente a 249 mila euro circa ed a 322 mila euro circa.

È stato inoltre previsto un budget di 30 mila euro per finanziare gli studi di fattibilità nei condomini che intendono avviare interventi col "Superbonus al 110%".

2.2.2.F Spese manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c" (conto 5207020230)

A partire dallo scorso esercizio 2021, con prosecuzione su tutto il triennio in esame, sono previsti sul conto in questione i budget per eventuali lavori di manutenzione straordinaria alle Centrali Termiche oggetto delle due concessioni affidate all'ATI IREN Energia S.p.A./Engie Servizi S.p.A ed a SIRAM S.p.A.

Per il biennio 2022-2023 è previsto, inoltre, l'avvio di un Accordo quadro per lavori agli alloggi sfitti destinati alla locazione, mentre € 55 mila sono stati destinati alla copertura di interventi ancora da individuare singolarmente.

Dal punto di vista degli interventi negli edifici in condominio è stato previsto un budget di 20 mila € destinato ad interventi non ancora individuati singolarmente.

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

A partire dallo scorso esercizio 2021, e per tutto il triennio in esame, sono previste sul conto in questione le uscite per eventuali lavori di manutenzione straordinaria alle Centrali Termiche a servizio degli stabili di libero mercato oggetto della concessione affidata a SIRAM S.p.A.

Per l'esercizio 2022, con prosecuzione nell'anno successivo, è previsto un Accordo quadro per il ripristino degli sfitti diviso tra u.i. destinate alla locazione e u.i. destinate alla vendita.

A partire dal 2022, con prosecuzione negli esercizi successivi, è previsto l'affidamento dei servizi di conduzione e manutenzione ordinaria delle calderine installate negli alloggi per studenti, con interventi a cadenza annuale e delega di "terzo responsabile" degli impianti.

È stato, inoltre, previsto un budget di 30 mila € destinato ad interventi non programmabili singolarmente. Dal punto di vista degli interventi negli edifici in condominio, nel 2022 si prevede di sostenere costi per un ammontare di € 295 mila circa.

2.2.2.H Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service (conto 52070202025)

Nel 2022 (con fine intervento nel 2023) è previsto l'avvio di un Accordo quadro di circa 115 mila € a supporto dell'attività affidata al Global service manutentivo.

3. AREA VENDITE E LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI

3.1 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente

Nel corso del 2022 proseguiranno le attività finalizzate all'assegnazione, tramite avviso pubblico permanente, ed alla relativa stipulazione dei contratti di locazione per gli alloggi disponibili e per tutti quelli che saranno mantenuti, soprattutto tramite apposito Accordo Quadro, nel corso dell'anno.

3.2 Gestione alloggi di patrimonio diverso da E.R.P.

L'acquisizione da parte di ARTE di patrimonio di soggetti privati, avvenuta anni or sono, comporta la gestione di contratti di tipo privatistico disciplinati da leggi nazionali, con particolare riferimento alla legge 431/98 che disciplina le locazioni degli immobili ad uso abitativo.

Per il 2022, come già per il 2021, si proseguirà a rinnovare i contratti scaduti ai sensi della L.431/98 (4 anni rinnovabili per ulteriori 4).

Nel 2022 dovranno essere altresì gestiti i rimanenti alloggi assegnati agli sfollati a seguito del crollo del viadotto Morandi e, al termine del periodo di proroga dell'emergenza previsto per il 14/08/2022, si renderà necessario definire le modalità di permanenza o meno e relativa gestione di dette situazioni.

3.3 Gestione immobili ad uso non abitativo

Nel corso del 2022 proseguiranno le attività finalizzate all'assegnazione degli immobili ad uso non abitativo attualmente disponibili nonché di tutti quelli che si renderanno disponibili nel corso dell'esercizio, tramite procedura a "trattativa diretta" come previsto dal "Regolamento per la disciplina delle acquisizioni, delle alienazioni, delle permuta e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia residenziale Sociale (ERS) di proprietà dell'Azienda Regionale territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova" approvato con Decreto A.U. 31703 del 24/05/2019. Proseguirà altresì l'attività di pubblicizzazione di tali immobili con l'intento di incrementare le locazioni.

3.4 Morosità diversa da E.R.P.

Anche per quanto riguarda la morosità derivante dalle u.i. diverse dall'ERP si ipotizza permanga qualche difficoltà di incasso derivante dalla situazione contingente, con i conseguenti influssi negativi sugli equilibri aziendali e sul mantenimento di standard minimi di risorse da destinare alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Verrà ulteriormente intensificata l'attività di recupero delle morosità da parte dei dipendenti preposti. Al riguardo, le nuove procedure aziendali prevedono una contestazione del debito il più possibile anticipata da parte della scrivente Area e l'immediato trasferimento degli atti all'Area Professionale Legale per il recupero coatto della morosità, nonché una stretta collaborazione tra le due Aree finalizzata all'individuazione di beni aggredibili per il recupero coattivo delle somme dovute.

3.5 Vendite

Per il 2022 si prevede di sottoporre all'approvazione regionale un nuovo Piano di vendita, predisposto ai sensi della legge regionale 29 Giugno 2004 n. 10, che avrà durata biennale (presumibilmente con inizio nel mese di giugno 2022 e fine nel mese di maggio 2024) e riguarderà 500 alloggi di ERP. Allo stato, si ritiene ragionevolmente di riuscire ad alienare circa 200 alloggi per un introito complessivo di 14 milioni di euro (con una media di 70 mila euro ad alloggio); nel 2022 la previsione di vendita contempla 60 alloggi per un introito di 4,2 milioni di euro al quale corrisponderanno plusvalenze per 1,974 milioni di euro.

Nel corso dell'esercizio è prevista, inoltre, la vendita di 14 alloggi di ERP a conclusione del Piano vendita L. 80/2014, con una previsione di introito pari a 150 mila euro e minusvalenze per 75 mila euro.

Per quanto riguarda, invece, il Piano vendita degli alloggi aventi caratteristiche "di pregio", nel 2022 l'azienda prevede di vendere 5 alloggi a soggetti privati ed altri 3 alloggi al Comune di Portofino tramite trattativa diretta: l'introito complessivo ipotizzato è di circa 1,866 milioni di euro, con una previsione di plusvalenze pari a 1,617 milioni di euro.

L'azienda intende inoltre predisporre un Piano vendita di 130 boxes e magazzini presenti in stabili di ERP che avrà la durata di un anno (presumibilmente con inizio nel mese di agosto 2022 e fine nel mese di luglio 2023). Allo stato, si ritiene di riuscire ad alienare 85 u.i con un introito complessivo di 2,060 milioni di euro; nel 2022 la previsione di vendita contempla 42 u.i. con un introito di 1,017 milioni di euro e plusvalenze per 597 mila euro.

Per quanto attiene alle alienazioni di immobili di "libero mercato" ed, in particolare degli immobili "merce" (destinati alla vendita), nell'esercizio in esame si prevede di vendere un alloggio del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi al prezzo di 153 mila euro (con un ricavo netto di 9 mila euro circa) e 7 boxes dell'autorimessa di Via Sertoli con un introito di 133 mila euro (ed un ricavo netto di 51 mila circa).

Con riferimento, invece, agli immobili patrimonio, si prevede la vendita di aree per complessivi 632 mila euro e la vendita di una unità immobiliare fra quelle acquisite dalla ASL 3 Genovese al prezzo di 189 mila euro (con una plusvalenza di 85 mila euro circa).

Infine, in aderenza agli accordi di programma che hanno regolamentato i relativi interventi, sono previste le cessioni a titolo gratuito dei locali commerciali di Via Bertolotti al Comune di Genova e della cosiddetta "Casa Rosa" di San Fruttuoso al Comune di Camogli, con la realizzazione di minusvalenze per complessivi 404 mila euro circa.

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

Per quanto attiene le vendite del patrimonio L.R. n. 22/10 si rimanda al paragrafo 1.6 della presente Relazione.

4. AREA PROFESSIONALE LEGALE

La consulenza giuridica ed il disbrigo del contenzioso dell'ARTE è affidato ad una struttura interna dell'Azienda composta da due professionisti coadiuvati da una segretaria che cura la formazione delle pratiche, nonché l'attività di protocollazione e archiviazione e da una funzionaria preposta alla verifica della morosità ERP E NON ERP in via stragiudiziale e alla gestione del recupero degli alloggi successivamente al decesso dell'assegnatario nella qualità di unico componente del nucleo familiare. Provvede, altresì, all'attivazione delle procedure di eredità giacente laddove necessario.

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

Negli ultimi anni, l'attività esercitata dall'Area Professionale Legale ha subito un incremento dovuto, in particolar modo, alla trattazione del recupero della morosità riferita agli alloggi di edilizia residenziale pubblica. In particolare, sempre con riferimento al patrimonio E.R.P., l'attività dell'Area si concretizza con la richiesta all'autorità giudiziaria competente di emissione di decreti ingiuntivi relativamente sia agli utenti E.R.P. sia per quelli già decaduti dall'assegnazione, ma non ancora eseguiti, oltre che per gli ex assegnatari E.R.P. morosi che, in base alla verifiche reddituali effettuate, risultino titolari di pensioni o percipienti redditi da lavoro dipendente.

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

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

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

L'Area Legale si impegnerà oltre a promuovere tutte le iniziative utili o necessarie per il recupero dei crediti dell'Azienda, per il recupero della morosità nel pagamento dei canoni di locazione ed il recupero di tutte quelle unità immobiliari che risultano occupate sine titolo o abusivamente quest'ultime mediante la predisposizione ed il successivo deposito di denunce penali all'autorità competente.

L'attività di recupero della morosità si svolge anche mediante il conferimento a Professionisti esterni all'Azienda, attraverso l'attivazione di affidamento di specifici incarichi. Al personale interno all'Area viene affidato il compito di controllo e gestione dei rapporti con i suddetti Professionisti incaricati.

5. AREA SISTEMI GESTIONALI E INFORMATICI

Nel corso dell'esercizio 2022 l'Area Sistemi Gestionali e Informatici all'interno dei suoi ambiti di attività riguardanti i sistemi gestionali e i sistemi informatici svolgerà importanti servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al "core business" della stessa.

Prima di indicare le linee essenziali del programma di attività per l'esercizio 2022, sembra opportuno ricordare gli aspetti salienti concernenti l'esercizio 2021.

Il protrarsi dell'emergenza sanitaria ha fortemente condizionato anche nel corso del 2021 la gestione del sistema integrato; l'Area Sistemi Gestionali e Informatici ha provveduto a recepire tutte le indicazioni previste dai vari DPCM emanati nel periodo, supportando l'Azienda ad adeguare la propria operatività nel pieno rispetto delle misure di prevenzione richieste, con conseguenti adeguamenti del protocollo aziendale di regolamentazione, che è diventato parte integrante del sistema gestionale. Inoltre, le nuove disposizioni relative agli obblighi di verifica sul possesso della certificazione verde (Green Pass) da effettuarsi da parte dell'Azienda sui propri dipendenti, sui soggetti che svolgono attività lavorativa nei locali dell'Azienda e, da ultimo, sugli utenti, hanno richiesto e richiedono tutt'ora al personale dell'Area un ulteriore coinvolgimento per la corretta applicazione degli aspetti cogenti previsti.

Per quanto riguarda gli aspetti strettamente legati alla gestione del Sistema Integrato Qualità e Salute e Sicurezza sul Lavoro, l'Area Sistemi Gestionali e Informatici effettua tutte le attività connesse alle visite dell'ente certificatore RINA S.p.a., che nel corso del 2022, saranno svolte in funzione della ricertificazione di conformità secondo gli standard previsti dalle norme internazionali UNI EN ISO 9001:2015 e UNI ISO 45001:2018.

In particolare, le attività più rilevanti riguardano la conduzione di un ciclo completo di audit interni sia in materia di qualità che di salute e sicurezza sul lavoro, con attività di follow-up per la definizione dei piani di azione conseguenti ai rilievi riscontrati; contestualmente occorre predisporre tutta la documentazione obbligatoria per le verifiche dell'ente certificatore.

Procede all'estrapolazione e contestualizzazione dati gestionali statistici aziendali al 31/12 dell'anno precedente con monitoraggio degli indicatori, da allegare al documento di riesame.

L'Area Sistemi Gestionali e Informatici effettua estrapolazioni da inviare all'Osservatorio Federcasa.

Monitora e verifica l'andamento delle attività intraprese per il raggiungimento degli obiettivi definiti dall'Amministrazione, con particolare attenzione al rispetto dei risultati e delle tempistiche previste e conseguente relazione all'A.U.

Per quanto riguarda gli aspetti strettamente legati all'infrastruttura tecnologica nel corso dell'esercizio 2021 si è terminato l'aggiornamento dei sistemi iniziato nell'anno 2020 sostituendo integralmente i personal computer obsoleti ed aggiornando l'hardware dei restanti e procedendo su tutti ad installare il sistema operativo Windows 10.

Circa le stampanti multifunzione è stato sottoscritto un contratto di noleggio ed assistenza per la fornitura di tredici nuove apparecchiature in sostituzione delle esistenti giunte ormai alla fine del loro ciclo di vita utile. Nel nuovo contratto di durata di 60 mesi è stata inserita una clausola per poter rinegoziare ogni anno il monte stampe incluso ed il conseguente canone in funzione delle stampe effettuate durante l'anno precedente. Nel nuovo contratto è stato mantenuto il sistema "follow me" in cui l'utente non deve preventivamente selezionare su quale stampante operare ma può recarsi presso una qualsiasi stampante dell'azienda e, previa

autenticazione con il badge aziendale, ottenere le sue stampe.

In generale l'Area Sistemi Gestionali ed Informatici ha proseguito nelle attività di supporto, informazione ed assistenza alle Strutture, nella manutenzione dell'infrastruttura tecnologica e dei software gestionali, nell'aggiornamento dei servizi intranet e internet, nella verifica dei dati inseriti dagli uffici, nella estrazione di informazioni e creazione di prospetti estemporanei, nell'invio agli inquilini delle fatture mensili (documento cartaceo, fatturazione elettronica e SEPA bancario), nell'invio dei solleciti per gli utenti morosi ERP/non ERP/ex utenti. Sono state mantenute ed aggiornate funzionalità applicative sviluppate internamente quali ad esempio la gestione della morosità, l'analisi degli immobili sia liberi che non e la creazione dei flussi per i contratti pubblici da trasmettere all'ANAC. Sono inoltre state realizzate diverse nuove procedure informatiche per lo snellimento dei flussi di lavoro sulle indicazioni delle diverse strutture.

Nel corso del 2021 si sono effettuati ulteriori due invii massivi per i contratti ERP per il rinnovo ai sensi della Legge Regionale n. 13/2017 grazie alle procedura implementata sul gestionale GELIM8 a cura dell'ufficio.

Durante il 2021 si è provveduto ad aggiornare e rivedere il flusso relativo alla procedura Civilea per l'approvazione dei decreti e provvedimenti dell'ente come da richieste pervenute dalle strutture.

E' stato aggiornato il sito Vendite e Locazioni (venloc.arte.ge.it) con tecnologia HTML5 in modo da supportare correttamente la visualizzazione sulle diverse tipologie di dispositivo (smartphone, tablet e pc) e rendere autonomi gli uffici per la pubblicazione ed aggiornamento dei contenuti del sito in maniera semplice ed intuitiva.

Il sistema di backup e disaster recovery è stato aggiornato secondo le più recenti tecnologie in modo da supportare un sistema di archiviazione incrementale che permette di conservare, a parità di spazio di archiviazione, un numero maggiore di copie oltre che di effettuarle con maggiore frequenza.

In sala consiglio è stato installato un sistema fisso per le videoconferenze con proiettore da muro e microfono omnidirezionale dato il numero sempre maggiore di riunioni effettuate in modalità online.

E' stato attivato il supporto all'autenticazione SPID da parte degli inquilini per il sito web di ARTE Genova.

Circa le attività in corso per l'anno 2022, oltre alle già citate attività di supporto, informazione ed assistenza alle Strutture, nella manutenzione dell'infrastruttura tecnologica e dei software gestionali, nell'aggiornamento dei servizi intranet e internet, nella verifica dei dati inseriti dagli uffici sono in programma le seguenti attività:

Sono in corso indagini preliminari sulla fattibilità dell'integrazione dei dati relativi ad immobili, nuclei familiari e contratti degli inquilini di ARTE Genova nel Fascicolo del Cittadino del Comune di Genova creando una sezione apposita loAbito.

Creazione di un punto per l'archiviazione geograficamente delocalizzata rispetto alla server farm di ARTE Genova dei backup attualmente in essere al fine di garantire maggior sicurezza in caso di necessità di disaster recovery.

Creazione di un portale sul sito intranet per la visualizzazione in forma grafica di statistiche relative agli alloggi sfitti suddivisi in base a diverse caratteristiche personalizzabili in maniera autonoma dagli uffici.

Verrà realizzata una procedura ad uso degli Uffici Decentrati per la creazione e compilazione in forma automatica, attingendo alla base dati del gestionale di ARTE Genova, dei moduli atti ad espletare le pratiche richieste dagli inquilini.

Sono in corso le analisi per la variazione della procedura circa la gestione delle note a credito attualmente

effettuata tramite Gelim8 e la predisposizione di un flusso di stampa pdf tramite Postel per l'invio dei rendiconti di amministrazione.

Verrà, inoltre, predisposta e popolata una scheda 'Chiavi Sfitti' sull'attuale database Gepat8 che consentirà l'accentramento delle informazioni sulle chiavi degli alloggi in maniera condivisa a tutta l'Azienda.