

PIANO DELLE ATTIVITA' TRIENNIO 2017-2019 ***- D.Lgs. n.° 118/2011-***

In adempimento al D.Lgs. n.° 118/2011 in materia di armonizzazione dei sistemi contabili, si provvede ad illustrare nel prosieguo il Piano delle Attività o Piano di Programma che A.R.T.E. Savona – Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Savona intende attuare nel corso del triennio 2017-2019 coerentemente con quanto previsto nel Programma Triennale 2017-2019 adottato dall'Azienda nella sua versione aggiornata con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 346 del 22.12.2016.

Innanzitutto, l'attività di recupero e razionalizzazione degli alloggi di E.R.P. raffigura un obiettivo imprescindibile per l'Azienda e si sviluppa attraverso una costante attività manutentiva ordinaria e straordinaria volta a rendere disponibili gli alloggi sfitti, in modo tale da permettere la loro riassegnazione ai soggetti utilmente collocati in graduatoria nel più breve tempo possibile - compatibilmente con le risorse economico-finanziarie a disposizione - e, nel contempo, finalizzata all'adeguamento impiantistico, statico ed energetico degli immobili.

Si individuano, inoltre, interventi di risanamento di fabbricati preesistenti e nuove costruzioni attraverso i quali è possibile sostituire il patrimonio vetusto che comporta elevati costi di gestione/ristrutturazione con alloggi più moderni. Da ultimo, rientrando tra le attività istituzionali previste dalla L.R. n.° 9/1998, l'Azienda può attuare programmi di nuova costruzione di immobili da destinare alla vendita per attrarre maggiori risorse da destinare all'E.R.P..

Per cui tra gli interventi che A.R.T.E. Savona intende realizzare nel corso del prossimo triennio, si ritrovano:

IL DIRIGENTE
Avv. Sabrina PETRONI

- adeguamento impianti termici centralizzati ex D.Lgs. n.° 102/2014: il D.Lgs. n.° 102/2014 recepisce la Direttiva Europea n.° 2012/27/UE e prevede, al fine di ridurre il fabbisogno energetico generale, l'efficientamento dei sistemi di riscaldamento centralizzati tramite l'installazione obbligatoria di valvole termostatiche e ripartitori di calore; tali lavori andranno ad interessare n.° 668 alloggi di E.R.P. suddivisi in n.° 17 fabbricati con impianto di riscaldamento centralizzato;
- eliminazione infiltrazioni acqua piovana in Albenga, Via Manfro e Merlini n.° 19: l'intervento, volto a sanare le infiltrazioni riscontrate nel fabbricato, prevede tra l'altro anche l'eliminazione delle lastre di eternit poste a copertura;
- rifacimento copertura fabbricato in Balestrino, Via Provinciale n.° 23: al fine di eliminare le infiltrazioni che interessano gli appartamenti dell'ultimo piano del fabbricato sito in Balestrino, Via Provinciale n.° 23, è previsto per l'esercizio 2017 il rifacimento della copertura a tetto; l'intervento fruisce dei finanziamenti di cui al bando per la riqualificazione urbana e l'edilizia residenziale sociale nei "piccoli Comuni" approvato con D.G.R. n.° 1287 del 26 Ottobre 2012;
- manutenzione straordinaria in Via Pertinace n.° 6, Vado Ligure: nel corso dell'esercizio 2017 saranno ultimate le lavorazioni presso il fabbricato di Via Pertinace civ. 6 in Vado Ligure relative alla sistemazione di facciate, balconi, copertura ed impianti interni compresa l'installazione di un impianto di riscaldamento centralizzato a servizio di n.° 6 alloggi; l'operazione, inoltre, trova parziale copertura economico-finanziaria mediante il finanziamento di cui al programma straordinario di recupero e razionalizzazione degli immobili - linea "B" ex D.L. n.° 47/2014 convertito con modificazioni in L. n.° 80/2014 ed ex D.M. n.° 97/2015.

Si specifica che il sopraindicato programma si articola su due linee di intervento ovvero la cosiddetta linea "A", che comprende recuperi di non rilevante entità (< € 15.000) da realizzarsi nel periodo 2014-2018 per un importo massimo finanziato da destinare alle quattro A.R.T.E. liguri di € 1.832.902,71 e la linea "B", che, invece, si riferisce a manutenzioni straordinarie nel limite di € 50.000,00 da attuare tra il 2014 ed il 2024 con un finanziamento totale di € 7.255.574,56. Ad

<p><i>IL DIRIGENTE</i> <i>Avv. Sabrina PETRONI</i></p>

oggi A.R.T.E. Savona, è in attesa di eventuali ulteriori finanziamenti in relazione agli alloggi ritenuti ammissibili in sede di bando ed inseriti in graduatoria;

- adeguamento canne fumarie in Savona, Via Quintana e Via Bresciana: i fabbricati E.R.P. siti in Savona, Via Quintana civv. 3-13 e Via Bresciana civv. 13,17 e 21 saranno oggetto di accertamento ed indagini propedeutici alla progettazione di nuovi sistemi fumari a servizio degli impianti di riscaldamento autonomi che presentano criticità in relazione al corretto tiraggio;
- manutenzione straordinaria in Balestrino, Via Provinciale n.° 23: i lavori verranno appaltati e realizzati congiuntamente a quelli precedentemente illustrati e consistono nell'adeguamento degli immobili alle vigenti norme dal punto di vista igienico-sanitario ed impiantistico, nonché nella realizzazione di opere di urbanizzazione esterna per migliorare la fruibilità dei percorsi pubblici; anche in tal caso, le lavorazioni fruiscono del finanziamento di cui al bando per la riqualificazione urbana e l'edilizia residenziale sociale nei "piccoli Comuni" approvato con D.G.R. n.° 1287 del 26 Ottobre 2012 e successiva D.G.R. n.° 525 del 09.05.2014, nonché di un contributo da parte del Comune di Balestrino;
- recupero alloggi sfitti di risulta patrimonio di proprietà e/o gestito: trattasi di interventi non predeterminati nel numero e nella tipologia da realizzarsi sugli immobili sfitti di risulta per la loro riassegnazione ai nuclei familiari in graduatoria;
- manutenzione straordinaria alloggi Via Istria n.° 1, Savona: l'Azienda dovrà procedere urgentemente con la demolizione e contestuale ripristino dei controsoffitti ammalorati presso il fabbricato di proprietà sito in Savona, Via Istria civ. 1. L'intervento ha comportato l'aggiornamento del Piano Triennale 2017-2019 e Piano Annuale 2017 di cui al Decreto A.U. n.° 346 del 22.12.2016 poiché la necessità di dette lavorazioni si è palesata solo posteriormente all'adozione del documento;
- manutenzione straordinaria in Via Pero n.° 80, Varazze: trattasi di un intervento di recupero/risanamento di un alloggio collocato presso l'immobile indicato;
- programma straordinario di recupero e razionalizzazione degli alloggi E.R.P., recepito con D.G.R. n.° 852/2015 e di cui alla D.G.R. n.° 5254/2016: nel corso

IL DIRIGENTE

Avv. Sabrina PETRONI

del 2017 sarà portato a conclusione il cosiddetto “Piano Renzi II” con il recupero di ulteriori n.° 2 alloggi sfitti;

- manutenzione sul patrimonio di proprietà e/o gestito: trattasi di interventi volti alla conservazione del patrimonio esistente, non predeterminati nel numero, da realizzarsi secondo necessità sul patrimonio assegnato ed includono opere edili, idrauliche, elettriche e termotecniche; detti lavori sono stati appaltati a partire da luglio 2016 ed affidati per n.° 2 anni al termine dei quali si procederà con una nuova gara di appalto per l’individuazione dell’impresa aggiudicataria;
- intervento di recupero e risanamento fabbricato sede ex centrale ENEL in località Lavagnola, Savona: le relative lavorazioni mirano alla realizzazione di n.° 88 alloggi E.R.P. relativi al P.R.U. in Savona a seguito della ristrutturazione dell’edificio sede un tempo della ormai dismessa centrale elettrica ENEL. Come noto, il primo contratto stipulato con l’impresa appaltatrice per l’esecuzione dei lavori è stato risolto nel dicembre 2012 a seguito di informativa antimafia interdittiva; dopodiché, nel febbraio 2014 è stato stipulato il contratto d’appalto con la seconda impresa in graduatoria alla quale sono stati consegnati i lavori nel luglio 2014 ed, a seguito del fallimento della suddetta seconda impresa, si è deciso di attendere la definizione del procedimento amministrativo tutt’ora in corso con la prima impresa aggiudicatrice dei lavori; tuttavia, si prevede di sbloccare la complessa situazione a partire dall’esercizio 2017 con conseguente ripresa delle lavorazioni;
- nuova costruzione in Albenga, località San Fedele: trattasi di costruzione “mista” di n.° 33 alloggi di cui n.° 19 da destinare alla vendita e n.° 14 alla locazione a canone moderato; il cantiere in oggetto è fermo dal dicembre 2012 a seguito di informativa antimafia interdittiva emessa nei confronti dell’impresa esecutrice ed il relativo procedimento amministrativo proposto dall’impresa è ancora in fase di definizione; tuttavia, si auspica di poter riprendere le lavorazioni nel corso dell’anno 2017.

Come già anticipato, l’Azienda provvederà a dare attuazione ai propri piani di vendita, approvati dalla Regione Liguria, sviluppati sulla base dei criteri individuati dall’Ente controllante e finalizzati all’alienazione di:

- alloggi invenduti inseriti nel precedente Piano di Vendita;

IL DIRIGENTE
Avv. Sabrina PETRONI

- alloggi collocati in fabbricati già in parte ceduti;
- alloggi situati in località nella quali la gestione per l'Azienda risulta particolarmente gravosa e di scarsa rilevanza sociale;
- alloggi in fabbricati per i quali sono necessari importanti interventi manutentivi;
- alloggi collocati presso fabbricati per i quali gli assegnatari hanno manifestato un'importante propensione all'acquisto.

Le vendite sono di norma realizzate tramite cessione degli immobili individuati con le modalità sopra descritte agli assegnatari ivi residenti oppure attraverso il meccanismo dell'asta pubblica nel caso di alloggi sfitti e garantiscono sostegno finanziario (non economico per il dovuto accantonamento la fondo vendite E.R.P.), nonché la dismissione di un patrimonio obsoleto e, quindi, eccessivamente oneroso per le importanti opere di manutenzione che richiede e gli elevati consumi energetici. Gli interventi di recupero/risanamento sopra descritti permetteranno, quindi, la sostituzione degli alloggi ceduti con immobili che garantiscono un maggior livello di efficienza e migliori prestazioni energetiche garantendo un'economia di spesa non solo all'Ente gestore, ma anche ai nuclei familiari assegnatari.

Nel perseguire detto obiettivo di rinnovo del patrimonio gestito, l'Azienda ha provveduto a prorogare il contratto preliminare di acquisto stipulato nel corso dell'anno 2014 con la sua società partecipata Progetto Ponente srl per l'acquisizione di n.° 64 alloggi e relativi posti auto realizzati in Savona, Corso Ricci – area ex Balbontin in quanto, in attuazione dell'art. 6, comma 13, L.R. n.° 34/2016, si sta appurando la legittimità dell'operazione di acquisto dell'intero complesso immobiliare – previo nulla osta da parte della Regione Liguria – che risulta essere composto da n.° 175 alloggi di cui n.° 67 destinati alla vendita libera (già venduti n.° 28 e residui n.° 39), n.° 50 alla vendita convenzionata (già venduti n.° 4 e residui n.° 46) e n.° 58 alla locazione a canone moderato (già tutti assegnati in esito ad apposito bando pubblico). Trattasi, infatti, di immobili di nuova concezione terminati nel corso dell'anno 2014 con attestazione energetica in classe A+ per la maggior parte delle unità abitative e per i quali ci si attendono, quindi, oneri di manutenzione ridotti al minimo e spese di gestione più contenute rispetto a quelle riscontrate per il patrimonio di E.R.P. che risale agli anni '60 e '70 ed in alcuni casi è addirittura antecedente. Inoltre, ben si comprende che difficilmente anche tramite onerosi interventi di ristrutturazione straordinaria, seppur incisivi e rivolti all'intera struttura, si

riuscirebbe a raggiungere lo stesso livello di efficienza negli alloggi attualmente amministrati.

Sempre per quanto attiene il complesso in area ex Balbontin, si deve sottolineare che la crisi del settore immobiliare ha comportato un'importante contrazione delle vendite sia libere che in edilizia convenzionata, mentre si sono registrate n.° 264 domande di accesso al bando per la locazione dei n.° 58 alloggi, per cui l'operazione di acquisto appena descritta, con la conseguente messa a reddito dell'invenduto tramite assegnazioni a canone moderato, condurrebbe ad un miglior soddisfacimento della richiesta di E.R.S. che, come riscontrato, è ben presente e tutt'altro che irrilevante nel territorio in cui operiamo. Si otterrebbero, quindi, una migliore composizione del patrimonio immobiliare gestito laddove al momento l'E.R.S. ne rappresenta solo il 3% - mentre in altre realtà arriva anche al 20% - e, di conseguenza, maggiori introiti a supporto dei ricavi complessivi mensili, in quanto mediamente per detti alloggi potrebbero essere richiesti € 236,00 a fronte dei € 93,00 medi bollettati per l'E.R.P. e calcolati sulla base della L.R. n.° 27 del 1996 che, come sappiamo, non riescono a compensare i costi della gestione immobiliare determinando uno sbilancio "fisiologico" nei conti delle A.R.T.E..

Il valore dell'intero complesso, con la sola esclusione degli immobili precedentemente alienati, al momento è stimato in € 29.000.000,00 da congruire comunque con apposita perizia estimativa ed il suo acquisto (al netto degli acconti precedentemente versati alla partecipata per i n.° 64 alloggi pari ad € 2.570.000,00) avverrà tramite l'accollo di un mutuo ipotecario residuo in capo alla Progetto Ponente srl per € 26.700.000,00 circa, nonché tramite la sottoscrizione di un secondo mutuo ipotecario per € 3.800.000,00 (nuova finanza) destinato principalmente alla copertura dell'I.V.A. sull'acquisto. Dal punto di vista economico-finanziario l'operazione appare, allo stato, e salvo maggiori approfondimenti, sostenibile in quanto la rata di mutuo trimestrale calcolata su 31 anni di prestito si attesta intorno ad € 1.250.000,00 e potrà essere onorata con i canoni di locazione degli alloggi così acquisiti, con la liquidità derivante dalle vendite degli immobili E.R.P. destinati alla dismissione, nonché con finanziamenti regionali, analoghi alla maggior quota del fondo straordinario stanziato dalla Regione Liguria per 10 anni con L.R. n.° 18/2015, che per l'anno 2017 è stata definita con la L.R. n.° 34/2016, art. 6, comma 13.

IL DIRIGENTE
Avv. Sabrina PETRONI

Nel corso del triennio 2017-2019 A.R.T.E. Savona proseguirà nella sua adesione quale partner al progetto finanziato dalla Comunità Europea denominato Horizon 2020 – EnerSHIFT insieme ad I.R.E. spa ed alle altre A.R.T.E. delle province liguri. Il progetto di prefigge l'efficientamento energetico degli edifici di edilizia sociale gestiti per giungere alla riduzione delle risorse finanziarie impiegate, al contenimento dei consumi e delle emissioni inquinanti attraverso un modello finanziario innovativo che prevede la stipula di un contratto di rendimento energetico con una o più società fornitrici di servizi energetici (ESCo) individuate per il tramite della S.U.A.R. Regione Liguria. Attualmente il programma si sta dedicando alla raccolta ed elaborazione dei dati relativi alle diagnosi energetiche degli edifici delle A.R.T.E. liguri ad hoc individuati necessarie per la stipula del suddetto contratto di prestazione con la/le ESCo.

L'implementazione dell'efficienza energetica intesa quale razionalizzazione dei consumi, uso proficuo delle fonti rinnovabili ed impiego di tecnologie più efficaci, comunque, rappresenta un obiettivo generale per l'Azienda da estendere possibilmente alla generalità degli alloggi di E.R.P., fermo restando l'esiguità delle risorse economiche a disposizione; a tal proposito, si ricorda che A.R.T.E. Savona nel 2004 ha partecipato alla costituzione della società ARTESI srl ai sensi dell'art. 4, L.R. n.° 9/98 – divenendone socio unico nel corso del 2014 - per lo sviluppo di incarichi di progettazione e direzione lavori di impianti di riscaldamento, condizionamento, elettrici ed idrosanitari di pertinenza delle nuove costruzioni e recuperi/risanamenti di E.R.P.. Ad oggi l'Azienda, non esistendo più i presupposti e/o la convenienza alla prosecuzione di dette attività attraverso una società partecipata, è orientata al suo scioglimento con conseguente acquisizione del know-how da essa sviluppato nel tempo e, quindi, con l'internalizzazione delle attività da essa svolte.

Con riferimento all'acquisizione dei beni e servizi necessari all'amministrazione delle sue attività istituzionali, l'Azienda proseguirà nel costante monitoraggio della spesa ed individuazione delle migliori condizioni economiche di fornitura anche grazie alle adesioni:

- a C.O.N.S.I.P. e M.E.P.A.;

IL DIRIGENTE
Avv. Sabrina PETRONI

- alla Centrale Regionale per gli acquisti;
- al S.I.I.R. con la stipulazione tramite Liguria Digitale scpa dei contratti per tutte le acquisizioni hardware, software e per i relativi servizi di manutenzione ed aggiornamento.

In quest'ambito, è prevista la sostituzione di buona parte dei programmi gestionali in uso verso la fine dell'esercizio 2017 allorquando, secondo il crono-programma regionale, dovrebbe divenire operativo il nuovo software modulare unico per tutte le ARTE liguri, sviluppato in collaborazione con Regione Liguria/Liguria Digitale scpa, che gestirà in modo organico ed uniforme contabilità, anagrafe aziendale, bollettazione canoni, servizi condominiali, morosità e manutenzioni delle quattro Aziende Regionali.

Inoltre, A.R.T.E. Savona, nel corso dell'esercizio 2017, nell'ambito di una ristrutturazione interna propedeutica alla gestione in remoto dei server tramite Liguria Digitale scpa, prevede il collegamento alla rete informatica regionale ed il potenziamento del servizio di ADSL passando al gestore individuato per il tramite di S.U.A.R. Regione Liguria.

E' intenzione dell'Ente proseguire nelle collaborazioni con i Comuni per la gestione, sulla base di apposite convenzioni, del patrimonio di loro proprietà, per la predisposizione dei bandi per l'assegnazione degli alloggi di risulta e/o di nuova costruzione e per la gestione del cosiddetto "ufficio casa", cercando di estendere il servizio anche ad altre realtà.

Un ulteriore obiettivo di assoluta rilevanza e grande interesse per l'Azienda è rappresentato dal contenimento della morosità sui canoni e servizi accessori che si può ottenere solo tramite un costante e puntuale controllo delle posizioni debitorie e predisposizione di un piano di rientro sostenibile per gli assegnatari. Questa modalità operativa, infatti, ci ha condotto ad una importante riduzione della morosità passando dall'8,70% (rispetto al bollettato dell'anno) registrato nel 2013 al 4,19% a consuntivo 2015 con mantenimento del trend per il 2016. Contrastare il fenomeno non significa solamente riuscire ad incassare i canoni di locazione fatturati, ma anche rientrare

IL DIRIGENTE
Avv. Sabrina PETRONI

delle somme anticipate ai fornitori per l'approvvigionamento di beni e servizi ai condomini gestiti.

Da ultimo, l'Azienda non può trascurare il rapporto con l'utenza inteso come miglioramento della qualità del servizio, delle modalità di comunicazione/interazione con gli assegnatari e dell'efficacia dell'attività gestionale. A tal fine si provvederà a:

- ✓ garantire adeguati orari di apertura al pubblico degli uffici;
- ✓ attivare quotidianamente il centralino telefonico;
- ✓ fornire tempestiva risposta alle richieste pervenute al protocollo aziendale ovvero entro 30 giorni dal ricevimento;
- ✓ inviare circolari contenenti informazioni di carattere generale;
- ✓ organizzare assemblee/riunioni volte a chiarire il contenuto dei rendiconti consuntivi inerenti il riparto dei servizi accessori e per cercare di trovare soluzione alle problematiche riscontrate nei diversi fabbricati;
- ✓ presenziare con il proprio personale dipendente presso gli uffici casa dei Comuni convenzionati;
- ✓ collaborare con le OO.SS. di settore nell'affrontare le questioni di maggiore interesse e rilevanza per l'utenza;
- ✓ aggiornare periodicamente il sito internet, anche in ottemperanza alla normativa in materia di trasparenza, fornendo la possibilità di prelevare la documentazione di maggiore rilevanza;
- ✓ predisporre i regolamenti condominiali nei fabbricati di nuova costruzione o recuperati;
- ✓ diffondere tra i nuovi assegnatari la "Carta dei Servizi" quale strumento volto a prevenire contrasti e gestire in modo chiaro ed univoco il rapporto contrattuale.

Nel predisporre i propri programmi di breve/medio periodo si deve necessariamente prendere atto delle scarse risorse economiche e finanziarie a disposizione dell'Azienda e, nel caso specifico di A.R.T.E. Savona, attuare inevitabilmente un loro ridimensionamento rispetto alle effettive esigenze dell'Ente, dando priorità agli interventi urgenti ed improcrastinabili. Tale situazione si riscontra

IL DIRIGENTE
Avv. Sabrina PETRONI

poiché, come più volte abbiamo avuto modo di evidenziare, i ricavi su cui possiamo contare, costituiti principalmente dai canoni di locazione, non sono proporzionati ai costi di amministrazione, gestione e manutenzione del patrimonio pubblico. La L.R. n.° 27 del 21 giugno 1996 con cui si determinano i suddetti canoni non ha subito modifiche fino ad oggi, mentre le spese per l'acquisizione dei necessari beni e servizi nel tempo hanno registrato importanti incrementi, nonostante il ricorso alle procedure di appalto e l'adesione alle differenti centrali di acquisto. Per di più, l'Azienda è gravata da una pressione fiscale considerevole essendo chiamata a versare IRES, IRAP, IVA indetraibile, IMU e TASI, solo per citare alcune delle imposte principali, nonché a sostenere gli oneri derivanti dalle operazioni di acquisto dei beni ex ASL n.° 2 Savona.

A.R.T.E. Savona ha sempre cercato di incrementare la propria produttività promuovendo ulteriori servizi quali, ad esempio, la gestione degli uffici casa e la progettazione per soggetti terzi oppure sostenendo le cessioni di E.R.P. o del patrimonio non di E.R.P. realizzato esclusivamente per le vendite che, come noto, sono sensibilmente rallentate per le persistenti difficoltà riscontrate nel settore immobiliare. Sicuramente sostengono l'attività anche i finanziamenti statali/regionali a vario titolo incassati, ma tutto ciò non basta ed, oltre a rischiare di chiudere i bilanci di esercizio in perdita, dobbiamo contrarre sempre di più il budget di spesa con conseguente riduzione dei servizi forniti all'utenza e sempre maggiore degrado del patrimonio, non riuscendo a far fronte a tutte le esigenze manutentive.

Diviene, quindi, prioritario promuovere una revisione dei canoni di locazione che tenga conto dell'evoluzione economico-sociale registrata nell'ultimo ventennio e che assicuri un'adeguata copertura dei costi, ma, al contempo, tuteli le fasce più deboli dell'utenza attraverso un meccanismo di calcolo che tenga conto dell'effettivo reddito dei singoli nuclei familiari.

Savona, 30.12.2016.

L'AMMINISTRATORE UNICO
(f.to) (Maurizio RAINERI)

<p>IL DIRIGENTE Avv. Sabrina PETRONI</p>
--