

RELAZIONE AMMINISTRATORE UNICO AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2017

Il presente documento è allegato al Bilancio di Previsione 2017 congiuntamente alla relazione tecnico-illustrativa. La seguente relazione ha lo scopo di porre in evidenza ed illustrare le opportunità ed i rischi nella visione prospettata per l'esercizio di bilancio 2017.

Il Bilancio Economico di Previsione per l'anno 2017 è stato redatto in conformità con quanto prescritto dalla Delibera di Giunta Regionale n.° 1746 del 27/12/2004 in relazione agli schemi-tipo di Conto Economico e Stato Patrimoniale, tenuto conto delle novità normative introdotte dal D.Lgs. n.° 139/2015 attuativo della Direttiva U.E. n.° 34/2013. Inoltre, il documento ha provveduto a recepire anche il D.Lgs. n.° 118/2011 in materia di armonizzazione contabile.

Il Bilancio prevede un utile di esercizio di € 108.816 con ricavi pari a € 9.183.542 determinando una diminuzione rispetto al valore della produzione previsto per l'anno 2016 di € 468.741.

PRINCIPALI ATTIVITA' PREVISTE IN CONTO CAPITALE

Si ritiene opportuno procedere ad una disamina delle principali attività in conto capitale analizzando ogni investimento previsto per l'esercizio 2017.

1) Nuovi interventi costruttivi e recuperi con realizzazione di alloggi E.R.P.

L'intervento relativo alla ristrutturazione edilizia nell'ambito del P.R.U. in Savona Lavagnola, consistente nel recupero dell'ex centrale Enel in Savona loc. Lavagnola, con realizzazione di n.° 88 alloggi di E.R.P., è allo stato ancora sospeso, in attesa della conclusione del procedimento amministrativo attivato dalla prima impresa affidataria a seguito della risoluzione del contratto per interdittiva antimafia ed a causa del fallimento nel gennaio 2015 della seconda impresa.

Si prevede di sbloccare la complessa situazione relativa al riaffidamento dei lavori nel 2017, con conclusione dell'intervento nel 2020.

Sempre nel 2017 si prevede di riavviare, previo affidamento, i lavori di nuova costruzione del fabbricato in Albenga loc. San Fedele, - n.° 33 alloggi di cui 19 destinati alla vendita e 14 alla locazione a canone moderato (Social Housing) - sospesi nel dicembre 2012 a seguito di informativa antimafia interdittiva emessa nei confronti dell'impresa esecutrice che ha comportato la risoluzione del contratto, oggetto di un complesso procedimento amministrativo ancora in corso e di ultimarli nel 2018.

Si proseguirà nel 2017 nell'attività volta alla vendita dell'area con progetto per la realizzazione dell'intervento di nuova costruzione in Loano, località Fornaci ovvero 3 edifici per un totale di n.° 36 alloggi di edilizia convenzionata da destinarsi alla vendita – oggetto di apposita convenzione stipulata tra A.R.T.E. Savona ed il Comune di Loano che ha approvato il progetto in conferenza di servizi deliberante .

2) Manutenzione ordinaria, straordinaria e recupero/risanamento.

A luglio 2016 sono stati avviati i lavori relativi al contratto di durata biennale per la manutenzione ordinaria del patrimonio gestito da ARTE Savona, per un totale di circa 2.900 alloggi, comprensivi degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica gestiti per conto dei Comuni di Savona, Cairo Montenotte e Varazze, con scadenza giugno 2018. Nell'ambito di detto appalto verranno realizzati anche interventi di manutenzione straordinaria finalizzati sia all'eliminazione di situazioni di pericolo (ad esempio, rifacimento di coperture e cornicioni) che alla riassegnazione degli alloggi di risulta.

Sempre per quanto attiene la riassegnazione degli alloggi sfitti, è stato programmato per il 2017 un appalto avente ad oggetto i lavori di manutenzione straordinaria consistenti nell'adeguamento degli impianti tecnologici alla vigente normativa di settore e nel rilascio delle dichiarazioni di conformità di cui al D.M. 37/2008.

Nell'ambito dell'intervento presso il Comune di Balestrino, cofinanziato dalla Regione Liguria con il bando per la riqualificazione urbana e l'edilizia residenziale sociale nei "piccoli comuni" approvato con D.G.R. n.° 1287 del 26.10.2014, verranno recuperati 2 alloggi di E.R.P. di proprietà ARTE Savona.

Nel primo semestre del 2017 si effettuerà l'intervento di manutenzione straordinaria consistente nel risanamento di parte delle facciate e nel rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura dell'edificio E.R.P. sito in Albenga - via Manfro e Merlini 19.

Nel 2017 si provvederà inoltre al rifacimento della copertura a falde dell'edificio E.R.P. in Via Provinciale 23 a Balestrino.

Si concluderà nel 2017 l'intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio in Vado Ligure - Via Pertinace 6 consistente nella sistemazione delle facciate, dei balconi, della copertura e degli impianti interni, compreso l'inserimento dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria centralizzato per i sei alloggi.

Si prevede nel 2017 di concludere la progettazione dei nuovi sistemi di smaltimento fumi in sostituzione di quelli esistenti che presentano criticità in relazione al corretto tiraggio nei fabbricati E.R.P. in Savona, Via Quintana e Via Bresciana aventi riscaldamento autonomo.

Sono stati aggiudicati i lavori per l'adeguamento al D.Lgs. n.° 102/2014, che recepisce la Direttiva Europea 2012/27/UE, degli alloggi con impianto di riscaldamento centralizzato. Nel 2017 si provvederà, quindi, all'installazione di dispositivi di termoregolazione e contabilizzazione dei consumi di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, ovvero circa 3.500 valvole termostatiche e 3.190 misuratori di calore in oltre 840 appartamenti.

Ai fini della messa in sicurezza dei n.° 52 alloggi di E.R.P. di proprietà in Savona, Via Istria 1 risulta necessario provvedere alla demolizione dei controsoffitti esistenti costituiti da tavole in laterizio.

3) Operazione straordinaria acquisizione patrimonio E.R.S. (art. 6, comma 13, L.R. n.° 34/2016)

In premessa è necessario avere cognizione che ARTE Savona gestisce 2.900 alloggi - di cui 300 di proprietà di altri Comuni - ed il canone medio mensile riferito ai 2.810 alloggi con destinazione permanente ad E.R.P. è pari ad oggi a circa 93 euro, a differenza di un canone medio mensile di 236 euro riferito alla gestione di 90 alloggi di E.R.S. (canone moderato o concordato). Bisogna, inoltre, considerare che la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio è destinata ad aumentare nei prossimi anni, in quanto si tratta di immobili costruiti per la maggior parte negli anni '60 e '70 e per la restante parte di immobili realizzati nei primi anni del secolo scorso. Infatti, la spesa per manutenzione mediamente si attesterà per i prossimi tre anni a 25,7 euro mensili ad alloggio contro i 19,3 euro degli ultimi tre anni. È prevedibile che la spesa per la manutenzione degli alloggi tenderà ad aumentare progressivamente nei prossimi anni, sia a causa delle particolari tipologie costruttive con cui sono stati realizzati gli edifici, sia per il normale invecchiamento dei fabbricati.

Un'azienda con ruolo di ente gestore per amministrare correttamente un patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica necessita di un canone medio mensile di sostenibilità che –in assenza di finanziamenti specifici da parte dello Stato- non può derivare esclusivamente dai canoni E.R.P. ma può essere ricavato aumentando la quota di canoni E.R.S.; per esempio, sono molti gli enti gestori di Edilizia Residenziale Pubblica in Italia che si attestano intorno al 20% di patrimonio E.R.S. ed 80% di patrimonio E.R.P., mentre ad oggi ARTE Savona gestisce una quota di E.R.S. pari solo al 3% del patrimonio abitativo complessivamente amministrato.

ARTE Savona, per rispondere pienamente alle proprie finalità, propone un piano di investimento straordinario per incrementare il *mix abitativo sociale* di E.R.S. del patrimonio amministrato, aumentando il canone medio mensile di gestione e, allo stesso tempo, salvaguardando le fasce più deboli che non possono permettersi un aumento del canone E.R.P.. In questo contesto a partire dal bilancio di previsione 2017 si propone, in attuazione dell'art. 6, comma 13, L.R. n.° 34/2016, l'acquisizione di 143 alloggi e relativi posti auto oltre a 3 locali commerciali di proprietà della società partecipata Progetto Ponente srl siti nell'area "Ex Balbontin" in Savona. Ad oggi 58 dei 143 alloggi sono già a reddito con un canone moderato medio di 442 euro mensili. Ipotizzando la messa a reddito complessiva di tutti i 143 immobili a canone moderato, se parametrati all'attuale canone medio sociale, corrisponderebbero a 687 nuove locazioni di E.R.P. con attestazione energetica elevata tra classe A+ e classe B e con oneri di manutenzione ridotti al minimo.

Oltre ai motivi sopraesposti, si deve anche considerare la domanda sociale di locazione a Savona; è da registrare, infatti, che a seguito della pubblicazione del bando per la locazione a canone moderato dei 58 alloggi, come previsto dalla convenzione in essere con il Comune di Savona per l'area "Ex Balbontin", sono state presentate 264 domande di locazione; per contro si deve invece riscontrare la persistente difficoltà alla vendita - anche di edilizia convenzionata- per i motivi ampiamente conosciuti derivanti dalla crisi del mercato immobiliare con il conseguente inutilizzo di importante patrimonio per la città.

Siffatta operazione straordinaria, attualmente in corso di verifica sotto il profilo della legittimità, è stimata ad un valore presunto di mercato di circa 29 milioni di euro (al lordo degli acconti precedentemente versati per il preliminare di acquisto di n.° 64 alloggi pari a € 2.570.000,00), valore da congruire con apposita perizia. L'acquisizione avverrà attraverso l'accollo di un mutuo residuo in capo alla Progetto Ponente s.r.l. pari a 26,7 milioni di euro che rappresenta un impegno nei confronti dell'ente controllato già attualmente a bilancio di ARTE Savona per le garanzie a suo tempo prestate ed attraverso nuova finanza per 3,8 milioni di euro con mutuo aggiuntivo destinato prevalentemente al pagamento dell'imposta sul valore aggiunto relativo all'acquisto.

Banca CA.RI.GE. ha deliberato impegnandosi a migliorare le condizioni di tasso prevedendo un nuovo piano di ammortamento che passa dagli attuali 20 anni a 31 anni e prevedendo per tanto una rata fissa complessiva annuale stimata in circa 1,25 milioni di euro. Tale operazione è compresa nello schema di previsione di bilancio triennale 2017-2019, in quanto la sostenibilità economico-finanziaria della rata di mutuo fondiario necessario all'acquisto potrà essere raggiunta in parte con la messa a reddito degli immobili acquisiti, in parte con la dismissione di patrimonio E.R.P., come da piani di cessione triennali - il programma 2017-2019 sarà presentato a breve- ed in parte con uno stanziamento destinato all'investimento sostenuto dalla Regione Liguria stessa. Tale stanziamento, derivante attualmente dal maggior riparto a nostro favore della dotazione finanziaria pluriennale (2015-2024) di cui al fondo ex L.R. n.° 18/2015 - pari a complessivi 7 milioni di euro per le quattro A.R.T.E. regionali - si aggiunge al forte impegno di bilancio che dal 2015 la Regione Liguria stanziava per ARTE Savona a titolo di contributo in c/esercizio necessario alla copertura degli oneri finanziari relativi all'acquisto degli immobili ASL2 Savonese, oltre che alla copertura dello sbilancio negativo provocato dal mancato adeguamento dei canoni E.R.P.. L'impegno complessivo di Regione Liguria, pari 2 milioni di euro per il 2017, sarà decrescente in relazione agli introiti delle locazioni delle nuove acquisizioni ed alla dismissione del patrimonio.

I piani triennali di dismissione del patrimonio E.R.P. seguiranno i criteri indicati dalla L.R. n.° 10/2004 (art. 21 e seguenti) e riguarderanno prioritariamente alloggi per i quali sono necessari importanti interventi manutentivi ed alloggi in fabbricati già in parte ceduti.

RICAVI DI ESERCIZIO

Si riportano in sintesi i dati aggregati della previsione di bilancio:

Conto	Descrizione	Previsione 2016	Variazione	Previsione 2017
VALORE DELLA PRODUZIONE		9.634.283	-468.241	9.166.042
41010	Ricavi dalle vendite	2.611.070	-2.108.644	502.426
41010	Ricavi dalla gestione immobiliare	3.726.000	29.788	3.755.788
41010	Ricavi delle prestazioni per c/terzi	27.000	5.000	32.000
4102	Variaz. rimanenze di prodotti in corso...	-1.115.333	1.320.146	204.813
4103	Variazioni di lavori in corso c/terzi	0	0	0
4104	Incrementi di immobilizzazioni	2.922.546	-306.531	2.616.015
4105	Altri ricavi e proventi	1.463.000	592.000	2.055.000
PROVENTI FINANZIARI		18.000	-500	17.500
4315	Proventi da partecipazioni	0	0	0
4316	Altri proventi finanziari	18.000	-500	17.500

Conto	Descrizione	Previsione 2016	Variazione	Previsione 2017
RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0
4418	Rivalutazioni	0	0	0
TOTALE RICAVI E PROVENTI		9.652.283	-468.741	9.183.542

Per ogni approfondimento di ciascuna voce del conto economico riferirsi all'analisi dettagliata riportata nella relazione tecnico-illustrativa.

COSTI DI ESERCIZIO

Si riportano in sintesi i dati aggregati della previsione di bilancio:

Conto	Descrizione	Previsione 2016	Variazione	Previsione 2017
COSTI DELLA PRODUZIONE		8.957.316	-863.090	8.094.226
5206	Materie prime di consumo e merci	3.222.546	-306.531	2.916.015
5207	Costi per servizi	1.445.840	349.180	1.795.020
5208	Costi per godimento beni dei terzi	22.000	500	22.500
5209	Costi per il personale	1.545.600	23.791	1.569.391
5210	Ammortamenti svalutazioni	27.830	-15.930	11.900
5211	Variaz. rimanenze di prodotti in corso...	0	0	0
5212	Accantonamento per rischi	50.000	-50.000	0
5213	Altri accantonamenti	150.000	0	150.000
5214	Oneri diversi di gestione	2.493.500	-864.100	1.629.400
ONERI FINANZIARI		460.000	280.500	740.500
5317	Interessi su mutui ed altri oneri	460.000	280.500	740.500
RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0
5418	Rivalutazioni	0	0	0
5419	Svalutazioni	0	0	0
5522	Imposte sul reddito di esercizio	220.000	20.000	240.000
5523	Utile o perdita di esercizio	14.967	93.849	108.816
TOTALE COSTI ED ONERI		9.652.283	-468.741	9.183.542

Per ogni approfondimento di ciascuna voce del conto economico riferirsi all'analisi dettagliata riportata nella relazione tecnico-illustrativa.

SOCIETA' PARTECIPATE

Nel 2015 la società Progetto Ponente s.r.l., partecipata da A.R.T.E. Savona al 100%, ha chiuso il bilancio di esercizio conseguendo una perdita pari ad euro 2.187.233,00. Di conseguenza, ai sensi dell'articolo 2487 del codice civile, l'Assemblea dei Soci in data 7 dicembre 2016 ha deliberato la messa in liquidazione della società.

Per quanto riguarda la società ARTE SI s.r.l., anch'essa partecipata da A.R.T.E. Savona al 100%, si conferma la volontà da parte dell'Ente di sciogliere e mettere in liquidazione la società nel 2017. Le attività di progettazione termotecnica, gestione e contabilizzazione calore dei condomini verranno internalizzate da A.R.T.E. Savona.

ALTRE ATTIVITA'

In relazione all' "Ex Ospedale Marino Piemontese" sito nel Comune di Loano, che resta a tutt'oggi a carico dell'Azienda con oneri finanziari pari a circa 400.000 euro/anno, nel corso del 2016 si è provveduto all'esperimento di due aste pubbliche per la sua alienazione, entrambe andate deserte; è in ogni caso intendimento di A.R.T.E. Savona provvedere all'alienazione dell'immobile e/o avviare le iniziative ritenute più idonee per l'utilizzo del bene. Inoltre, nel 2017 si provvederà ad emanare un ulteriore bando, dopo due procedure deserte, per l'affidamento di un mutuo fondiario ipotecario in sostituzione dell'attuale apertura di credito producendo un notevole risparmio sugli oneri finanziari.

Nel corso del 2017 proseguiranno le attività promosse dalla Regione Liguria in collaborazione con IRE spa, laddove A.R.T.E. Savona è partner di un progetto finanziato dalla Comunità Europea nell'ambito del programma Horizon 2020. Il progetto, che si implementa nell'ambito del sistema pubblico, è volto ad acquisire la partnership di una Energy Service Company (ESCO) finalizzata al risparmio energetico attraverso la riqualificazione di tre centrali termiche in tre distinti condomini: importante risultato questo che permetterà agli uffici dell'Azienda di prendere dimestichezza con programmi e procedure di progetti con finanziamenti europei.

In relazione al processo di digitalizzazione di A.R.T.E. Savona, nel 2017 - 2018 si attende l'implementazione di un nuovo sistema informatico gestionale unico tra le A.R.T.E. della Liguria, percorso avviato nel 2015 dalla Regione Liguria che se realizzato porterà l'Azienda ad attivare quelle positive dinamiche tese a semplificare e sburocratizzare il lavoro, migliorando l'efficienza e il controllo di gestione del patrimonio e dell'intera struttura. Proseguiranno, inoltre, tutti gli adempimenti per l'attuazione del processo di dematerializzazione e l'attuazione dell'Agenda Digitale Italiana.

Infine, è importante sottolineare che gli Enti gestori di edilizia residenziale pubblica sono chiamati ad interpretare la profonda trasformazione in atto, anche in relazione al forte ruolo sociale che A.R.T.E. ricopre nella gestione della casa intesa come servizio. Qualsiasi progetto di nuovo sviluppo urbano che intenda rispondere all'abitare, e non alla semplice realizzazione di abitazioni, deve partire dalla domanda e ripensare interamente l'offerta proposta fino ad oggi.

Le difficoltà del comparto edile privato, la crisi del consumo di suolo particolarmente grave in Liguria, la necessità di rispondere ad esigenze abitative di famiglie o di nuclei sempre più in difficoltà pongono gli enti gestori di edilizia residenziale pubblica in un ruolo strategico indispensabile ad un nuovo sviluppo urbano sostenibile. In tal senso il ruolo delle Aziende A.R.T.E. in Liguria, ed anche a livello nazionale tramite il coordinamento di Federcasa, deve tendere alla collaborazione con gli Enti e con le Istituzioni del territorio con l'auspicio che la condivisione delle politiche a medio-lungo termine consenta di sostenere le difficoltà previste per l'anno futuro.

E' quindi indispensabile affrontare una profonda revisione degli equilibri fra la mission, la struttura ed il mercato di riferimento dell'Azienda: infatti, in questo senso, non sarà sufficiente la riorganizzazione interna attuata sulla sola struttura aziendale.

A.R.T.E. Savona con le sue partecipate è ancora dimensionalmente tarata su un volume di attività edilizie e di un patrimonio E.R.P. realizzato in una fase in cui la disponibilità di risorse pubbliche era molto più consistente. L'intervento di sostegno economico che la Regione Liguria dal 2015 ha messo a sistema fino al 2024 è un supporto quanto mai atteso e necessario per rispondere alle esigenze dei cittadini più vulnerabili della nostra Regione.

Savona, 30 dicembre 2016.

L'Amministratore Unico
(f.to) Maurizio RAINERI
