

## RELAZIONE AMMINISTRATORE UNICO AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2018-2020

Il presente documento, allegato al Bilancio di Previsione 2018-2020 congiuntamente alla relazione tecnico-illustrativa ed al piano delle attività, ha lo scopo di porre in evidenza ed illustrare le opportunità ed i rischi che l'Azienda si troverà a dover gestire nel prossimo triennio 2018-2020 sulla base delle informazioni ad oggi disponibili.

Il Bilancio Economico di Previsione 2018-2020 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.

Nelle more della nomina del nuovo Amministratore Unico di A.R.T.E. Savona, avendo il precedente concluso il proprio incarico a dicembre 2017, eccezionalmente la presente relazione verrà sottoscritta dal Dirigente facente funzioni.

### RICAVI E COSTI DI ESERCIZIO

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

Conto	Descrizione	Previsione 2017	Variazione	Previsione 2018	Previsione 2019	Previsione 2020
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>9.166.042</b>	<b>-2.416.754</b>	<b>6.749.288</b>	<b>11.024.751</b>	<b>12.115.718</b>
410101	Ricavi delle vendite	502.426	-502.426	0	0	0
410102	Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare	3.755.788	-24.725	3.731.063	4.254.514	4.359.094
410103	Ricavi delle prestazioni per c/terzi	32.000	-2.000	30.000	17.500	0

Conto	Descrizione	Previsione 2017	Variazione	Previsione 2018	Previsione 2019	Previsione 2020
4102	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, ...	204.813	-193.193	11.620	907.118	1.807.119
4103	Variazioni di lavori in corso su ordinazione	0	0	0	0	0
4104	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	2.616.015	-1.700.415	915.600	3.771.614	3.865.000
4105	Altri ricavi e proventi	2.055.000	6.005	2.061.005	2.074.005	2.084.505
<b>PROVENTI FINANZIARI</b>		<b>17.500</b>	<b>-2.100</b>	<b>15.400</b>	<b>16.050</b>	<b>16.650</b>
4315	Proventi da partecipazioni	0	0	0	0	0
4316	Altri proventi finanziari	17.500	-2.100	15.400	16.050	16.650
<b>RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4418	Rivalutazioni	0	0	0	0	0
<b>TOTALE RICAVI DI ESERCIZIO</b>		<b>9.183.542</b>	<b>-2.418.854</b>	<b>6.764.688</b>	<b>11.040.801</b>	<b>12.132.368</b>

Conto	Descrizione	Previsione 2017	Variazione	Previsione 2018	Previsione 2019	Previsione 2020
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>8.094.226</b>	<b>-2.150.597</b>	<b>5.943.629</b>	<b>10.132.748</b>	<b>10.940.989</b>
5206	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.916.015	-1.680.915	1.235.100	4.968.614	5.872.000
5207	Costi per servizi	1.795.020	-449.766	1.345.254	1.664.534	1.477.434
5208	Costi per godimento beni di terzi	22.500	0	22.500	22.500	22.500
5209	Costi per il personale	1.569.391	89.909	1.659.300	1.689.400	1.689.600
5210	Ammortamenti e svalutazioni	11.900	4.970	16.870	13.995	13.100
5211	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, ...	0	0	0	0	0
5212	Accantonamento per rischi	0	0	0	0	0
5213	Altri accantonamenti	150.000	-75.000	75.000	80.000	120.000
5214	Oneri diversi di gestione	1.629.400	-39.795	1.589.605	1.693.705	1.746.355
<b>ONERI FINANZIARI</b>		<b>740.500</b>	<b>-155.500</b>	<b>585.000</b>	<b>627.000</b>	<b>794.000</b>
5317	Interessi su mutui ed altri oneri	740.500	-155.500	585.000	627.000	794.000
<b>RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5419	Svalutazioni	0	0	0	0	0
5522	Imposte sul reddito di esercizio	240.000	-30.000	210.000	230.000	245.000
5523	Utile o perdita di esercizio	108.816	-82.757	26.059	51.053	152.379
<b>TOTALE COSTI DI ESERCIZIO</b>		<b>9.183.542</b>	<b>-2.418.854</b>	<b>6.764.688</b>	<b>11.040.801</b>	<b>12.132.368</b>

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

## **PRINCIPALI ATTIVITA' PREVISTE IN CONTO CAPITALE**

Si ritiene opportuno procedere ad una disamina delle principali attività in conto capitale analizzando ogni investimento previsto per il periodo 2018-2020.

### 1) Nuovi interventi costruttivi e recupero/risanamento con realizzazione di alloggi E.R.P./E.R.S.

Nel corso del precedente esercizio si è finalmente sbloccata la situazione di stallo che aveva caratterizzato l'intervento di recupero e risanamento del fabbricato sede dell'ex centrale ENEL in località Lavagnola, Savona volto alla realizzazione di n.° 88 alloggi E.R.P. relativi al P.R.U. in Savona ma, poiché nel frattempo l'immobile si è ulteriormente deteriorato e, perdipiù, è venuto a scadere il permesso a costruire, si dovrà necessariamente procedere con indagini sulle strutture, verifiche sulla documentazione a suo tempo consegnata al Comune di Savona per l'ottenimento del titolo abitativo e con l'ipotizzabile aggiornamento del progetto definitivo per l'acquisizione del nuovo permesso a costruire cui seguirà la redazione ed approvazione dell'eventuale nuova progettazione esecutiva propedeutica allo sviluppo della relativa gara di appalto in conformità alla vigente normativa. Ad oggi l'Azienda ipotizza di poter riprendere le lavorazioni nel corso dell'esercizio 2019 con loro conclusione a fine 2021 prevedendo il ricorso al credito per il suo finanziamento.

Analoga sorte si annuncia per il cantiere di nuova costruzione in Albenga, località San Fedele di n.° 33 alloggi di cui n.° 19 da destinare alla vendita e n.° 14 alla locazione a canone moderato: a partire dal prossimo 2018 si proseguirà con la predisposizione della documentazione utile all'ottenimento di un nuovo permesso a costruire, essendo il precedente scaduto, nonché con l'esecuzione di analisi ed accertamenti per le verifiche necessarie all'approntamento di eventuale progetto da porre a base di gara per l'affidamento dei lavori che dovrebbero concludersi nel 2020; anche per questo intervento si prevede di avvalersi di una linea credito per far fronte alla temporanea esigenza di liquidità che detto programma implicherà.

Le trattative per la vendita alla Società IDEAFimit sgr – soggetto attuatore individuato dalla Regione Liguria per la gestione del fondo immobiliare regionale di Social Housing - che aveva precedentemente manifestato il proprio interesse per il terreno nel Comune di Loano, località Fornaci con il relativo progetto per la realizzazione di tre fabbricati costituiti da n.° 12 alloggi di edilizia convenzionata ciascuno, non sono andate a buon fine per alcune criticità del bene scoperte nel corso delle contrattazioni. Prima di poter procedere con ulteriori avvisi pubblici per la raccolta di manifestazioni di interesse sarà, quindi, necessario risolvere le problematiche riscontrate senza poter al momento definire con precisione le tempistiche occorrenti

motivo per cui, per ragioni di prudenza, nel budget in oggetto non è stata inserita alcuna alienazione di tale bene.

Analogamente, anche per quanto attiene all'alienazione delle n.° 6 villette duplex – lotto "C" realizzate in Villanova di Albenga, si è ritenuto di non prevedere alcuna vendita, poiché è ancora in fase di definizione il contenzioso con il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che ad oggi risultano totalmente mancanti e che di fatto rendono impossibile la collocazione sul mercato di detti immobili per la mancanza del titolo abitativo. Recentemente l'Azienda, nelle more della costituzione di un collegio arbitrale cui deferire il giudizio per la definizione della controversia in conseguenza del perdurare dell'inadempimento, ha preso parte ad un ulteriore incontro con lo stesso Comune di Villanova di Albenga nel tentativo di addivenire ad una soluzione bonaria della vertenza e le cui proposte sono al momento oggetto di valutazione da parte di A.R.T.E. Savona.

## 2) Manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si rammenta che a luglio 2016 erano stati avviati i lavori relativi al contratto di durata biennale per la manutenzione ordinaria del patrimonio gestito da A.R.T.E. 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, Varazze e Vado Ligure con scadenza a giugno 2018. Nell'ambito di detto appalto vengono realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di tipo edile, idraulico, termotecnico, elettrico finalizzati sia all'eliminazione di situazioni di pericolo (ad esempio, rifacimento di coperture e cornicioni), che alla riassegnazione degli alloggi di risulta. In prossimità della scadenza di detto contratto di appalto, l'Azienda provvederà a sviluppare una nuova gara per l'affidamento di dette lavorazioni per il periodo 2018-2020 come previsto dal Programma Triennale dei Lavori in vigore.

Anche per quanto riguarda la riassegnazione degli alloggi sfitti, è stato programmato per il 2018 un nuovo appalto dedicato avente ad oggetto in particolare 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. n.° 37/2008. Tale affidamento farà seguito al precedente che dovrebbe giungere a conclusione indicativamente nel secondo trimestre 2018.

Nel sopraccitato Programma Triennale dei Lavori 2018-2020 si ritrovano inoltre:  
- conclusione nel 2018 della messa in sicurezza degli alloggi E.R.P. di Via Istria n.° 1, Savona a seguito della demolizione dei controsoffitti ammalorati in laterizio e contestuale loro rifacimento in cartongesso con spesa a totale carico dell'Azienda;

- adeguamento delle canne fumarie presso i fabbricati E.R.P. siti in Savona, Via Quintana n.° 3-5-7-11-13 e Via Bresciana n.° 13-17 e 21 e, quindi, dei sistemi di smaltimento dei fumi degli impianti di riscaldamento autonomi a suo tempo realizzati a cura e spese degli assegnatari; l'intervento sarà sviluppato nel corso degli esercizi 2018 e 2019 con spesa a totale carico dell'autofinanziamento aziendale;
- rifacimento di facciate e copertura degli edifici E.R.P. in Celle Ligure, Via Sanda n.° 73 ed in Albenga, Via Trieste n.° 12 attraverso un sistema a cappotto e ristrutturazione del tetto con posa di isolamento termico; tali interventi programmati per il periodo 2018-2019, rientrando nel programma straordinario per il recupero degli alloggi sfitti ex D.L. n.° 80/2014 (cosiddetto "Piano Renzi")-linea "B" potranno usufruire di un finanziamento dedicato pari rispettivamente ad € 270.511,20 ed € 352.848,80;
- rifacimento delle facciate e della copertura del complesso E.R.P. di Via Comotto n.° 2-4-6 e Via Fontanassa n.° 13-15-17, Savona nel corso del 2019 con oneri a totale carico dell'Azienda;
- rifacimento di facciate e copertura presso il fabbricato E.R.P. sito in Via Giuria n.° 3 di proprietà del Comune di Savona, per quanto attiene alle unità abitative e di soggetti terzi, per quanto riguarda i negozi a piano terra; si procederà, quindi, nel 2019 con le lavorazioni finanziate dagli introiti derivanti dai canoni di locazione e dai versamenti di competenza dei proprietari degli immobili commerciali;
- rifacimento di frontalini, ciellini e pavimenti balconi ammalorati in Cengio - Via 2 Giugno n.° 2-16, in Alassio - Via Pera n.° 128-130A-130B, in Andora - Via M. Polo n.° 64-66 e Via San Lazzaro 73 da realizzarsi nel periodo 2019- 2020 senza alcuna contribuzione esterna;
- interventi sul patrimonio per la rimozione dell'amianto residuo che interesseranno in primo luogo i fabbricati siti in Finale Ligure, Via Pineta civv. 9-11-13-15;
- sviluppo del progetto "EnerSHIFT-HORIZON 2020" in collaborazione con Regione Liguria, IRE spa, le altre A.R.T.E. liguri ed il sindacato S.U.N.I.A. volto alla definizione di un modello innovativo che, attraverso interventi tecnici mirati da eseguirsi da parte della ESCo-Società di Servizi Energetici aggiudicataria, conduca ad una riqualificazione dei fabbricati interessati ed all'incremento dell'efficienza nella fornitura dei servizi per l'energia con risparmio di spesa per l'utente finale e beneficio per l'eco-sistema; si tratta, quindi, di definire una linea di intervento che, se darà risultati soddisfacenti, potrà essere riproposta anche per altri fabbricati. Si deve sottolineare che il progetto deve, comunque, prevedere per le ESCo interventi con ritorno monetario di breve-medio periodo per cui il finanziamento ottenuto attraverso il FESR – Fondo Europeo di Sviluppo Regionale 2014-2020 sarà destinato

ai programmi di riqualificazione energetica più onerosi; in particolare A.R.T.E. Savona ha ottenuto un finanziamento di € 700.000,00 per l'efficientamento degli edifici siti in Millesimo, Via Moneta n.° 24-26A, 20C, 22C ed in Quiliano, Via Bertolotto n.° 4-5, stante l'obbligo di cofinanziare per il 30% il costo totale dell'opera (€ 1.000.000,00).

### 3) Operazione straordinaria di acquisizione di patrimonio E.R.S..

Nel richiamare integralmente quanto già descritto nella relazione tecnico-illustrativa e nel piano delle attività 2018-2020, si sottolinea che l'operazione di acquisto del complesso immobiliare "Balbontin", così come sviluppata dall'Azienda con il piano di ammortamento di cui alla nota ns. prot. n.° 0009156 del 03.08.2017, nonché come precedentemente descritta nel Bilancio di Previsione 2017-2019 e nelle correlate relazioni, prevede in particolare la dismissione del patrimonio più vetusto ed ammalorato e l'inserimento a patrimonio di alloggi E.R.S. di nuova concezione e, quindi, più efficienti.

Ad oggi, essendo stata approvata anche dalla Regione Liguria, l'operazione di acquisto dovrà essere condivisa con i principali creditori della società partecipata Progetto Ponente srl, per cui ci auspichiamo la nomina del nuovo Amministratore Unico in modo tale da poter proseguire nel percorso finora tracciato.

## **SOCIETA' PARTECIPATE**

La società Progetto Ponente srl, in stato di liquidazione dal 07.12.2016, in data 04.12.2017 ha manifestato la propria disponibilità alla cessione ad A.R.T.E. Savona del complesso immobiliare di Savona, C.so Ricci; tuttavia, il liquidatore, nel perseguire l'obiettivo di una chiusura in bonis dell'azienda, ha proposto di concordare un incontro congiunto con i maggiori creditori della partecipata non appena avrà avuto luogo la nomina del nuovo Amministratore Unico di A.R.T.E. Savona.

Procede, inoltre, come stabilito l'internalizzazione delle attività di progettazione termotecnica, gestione e contabilizzazione del calore precedentemente svolte da ARTE SI srl, anch'essa posta in liquidazione in virtù del verbale di assemblea straordinaria del 17.07.2017 e, in questa prospettiva, l'Azienda acquisirà ad un prezzo congruo, opportunamente stimato da un soggetto esterno ed indipendente, gli impianti termici ancora funzionanti ed efficienti.

## **ALTRE ATTIVITA' ED AREE DI INTERESSE**

In relazione ai beni acquisiti dall'ASL n.° 2 SV, che ad oggi comportano per l'Azienda oneri finanziari pari a circa € 400.000 all'anno, si darà corso ad un'ulteriore procedura negoziata, dopo altre due andate deserte, per la mutualizzazione, ovvero la trasformazione in mutuo ipotecario, dell'attuale apertura di credito che comporterebbe, secondo una presunzione ragionevole, una riduzione degli interessi passivi a carico dell'Azienda a partire dal secondo semestre 2018.

Rimane, comunque, intendimento dell'Ente addivenire all'alienazione di detti beni, in particolare dell'ex Ospedale Marino Piemontese sito nel Comune di Loano, per cui nel corso dell'esercizio 2018 sarà predisposta idonea procedura negoziata finalizzata alla sua vendita. Nel contempo, l'Azienda, nei primi giorni del corrente esercizio, ha anche proposto la candidatura di detto fabbricato per il suo inserimento nella piattaforma "VIP" istituita dalla Regione Liguria e dall'Agenzia del Demanio per la valorizzazione, razionalizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico in ambito regionale.

A seguito di precedenti aste pubbliche andate deserte e di un avviso per manifestazione di interesse che non ha avuto riscontro concreto dal mercato, cautamente il budget 2018-2020 al momento non rileva alcuna vendita di dette attività.

L'Azienda prevede di sostituire una dipendente di livello "A1" dimissionaria e n.° 2 dipendenti di livello "A2" collocate in pensione con n.° 2 unità di livello "B3" e n.° 1 unità di livello "A3" individuate attraverso l'indizione di concorsi pubblici esperiti; il ricorso all'assunzione di nuove persone in organico deriva dall'impossibilità di ridistribuire le mansioni vacanti tra il personale esistente considerata la loro specificità (morosità, appalti e contabilità), nonché gli attuali carichi di lavoro; tuttavia, l'economia di spesa derivante da livelli contrattuali meno onerosi rispetto ai precedenti fornirà la copertura per gli avanzamenti di livello, le retribuzioni alla persona, le indennità di reperibilità e gli scatti di anzianità riconosciuti nel precedente esercizio. Il contenuto aumento di spesa che si riscontra nel bilancio preventivo 2018-2020 deriva, infatti, da una diversa contabilizzazione del premio annuale di produzione (essendo ormai pressoché esaurito l'incentivo connesso alla Legge "Merloni" che di norma era imputato in c/cantieri) e dalla rimodulazione della parte economica del contratto Federcasa avvenuta a dicembre 2017 che comporterà un adeguamento salariale.

Per quanto attiene al premio di risultato - il cui obiettivo consiste nel favorire aumenti quantitativi e miglioramenti qualitativi del servizio, incrementare la redditività e la competitività dell'Azienda, coinvolgendo i lavoratori nella realizzazione di programmi e progetti di produttività e qualità - sarà applicato, a partire dall'erogazione dell'incentivo riconosciuto per l'esercizio 2017, un nuovo sistema di riparto di cui l'Azienda si è dotata, mirato ad incentivare il cambiamento nei dipendenti singolarmente e collettivamente considerati e fondato su criteri meritocratici e con il

quale misurare in modo oggettivo le performance del dipendente in relazione a parametri di redditività e produttività.

Il processo di digitalizzazione di A.R.T.E. Savona precedentemente avviato con Regione Liguria condurrà nel prossimo triennio all'implementazione di un nuovo sistema informatico gestionale unico per le A.R.T.E. della Liguria e porterà 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.

Nel contempo saranno definiti i servizi di server farm ad opera della Regione con ammodernamento dell'infrastruttura informatica ed incremento dei livelli di prestazione della rete aziendale.

Proseguiranno, inoltre, tutti gli adempimenti per l'attuazione del processo di dematerializzazione e l'attuazione dell'Agenda Digitale Italiana.

\*\*\*\*\*

A conclusione della presente relazione possiamo, quindi, affermare che A.R.T.E. Savona intende nel prossimo triennio 2018-2020 rafforzarsi nel proprio "core business" ovvero valorizzarsi nella gestione del patrimonio attuando politiche rivolte al contenimento delle spese, al rinnovo degli immobili, al miglioramento del mix abitativo, all'acquisizione di commesse ed incarichi nell'ambito dei propri fini istituzionali cercando di incrementare, per quanto possibile, il risultato della gestione caratteristica e, quindi, di limitare il fisiologico squilibrio tra costi e ricavi che le A.R.T.E. per loro natura riscontrano.

In attesa di un aggiornamento normativo in materia di calcolo degli affitti E.R.P., continuerà, comunque, a rivestire un ruolo fondamentale l'erogazione del fondo decennale istituito con L.R. n.° 18/2015 prevista fino al 2024 per il sostegno delle attività programmate ed, in particolare, degli interventi di manutenzione spesso urgenti ed improcrastinabili.

Savona, 26.01.2018

per L'AMMINISTRATORE UNICO

IL DIRIGENTE

f.to Avv. Sabrina PETRONI

---