



Sede Legale: Via Aglietto civ. 90, Savona (SV)
tel. 019/84101 - fax 019/8410210
☑ <http://www.artesv.it> - ☑ info@artesv.it ☑ posta@cert.artesv.it
Codice fiscale – Partita IVA 00190540096
REA SV - 117696

RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE TRIENNIO 2018-2020

4 - RICAVI DI ESERCIZIO

A) 41- VALORE DELLA PRODUZIONE

4101 – RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

410102 -RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

Conto n.° 4101020101 - Canoni di locazione di alloggi di proprietà

La voce attiene alle previsioni di entrata relative ai canoni di locazione degli alloggi costruiti con il contributo dello Stato, senza contributo dello Stato, degli alloggi di cui all'art. 8 della Legge n.° 179/92 e degli alloggi ex Stato (a seguito del definitivo il passaggio di proprietà dallo Stato all'Azienda) facenti parte del patrimonio di A.R.T.E. Savona.

In attesa di un aggiornamento delle norme di riferimento che tenga conto dell'evoluzione economico-sociale registrata nell'ultimo ventennio, il gettito al momento continua ad essere calcolato applicando la L.R. n.° 50/1983 e la L.R. n.° 27 del 1996, art. 14 e s.m.i. - al fine di conseguire l'ammontare necessario al raggiungimento del limite di cui al punto n.° 8/6 del provvedimento CIPE del 13/3/1995 - e, quindi, viene determinato sulla base di elementi oggettivi e soggettivi quali il reddito complessivo del nucleo familiare assegnatario e la redditività degli alloggi.

Si specifica che la previsione di entrata per il triennio 2018-2020 è stata sviluppata considerando:

- il patrimonio E.R.P. – E.R.S. attualmente concesso in locazione;
- il numero di alloggi di risulta sfitti attualmente a disposizione dell'Ufficio Assegnazioni dell'Azienda in consegna a partire da gennaio 2018, nonché le unità abitative che si ipotizza di ripristinare annualmente sulla base dei piani di manutenzione ordinaria/straordinaria inseriti nel Programma Triennale dei

Lavori 2018-2020, cercando di limitare al massimo i periodi di sfittanza, il relativo mancato incasso degli affitti, nonché l'esborso per spese condominiali; si sottolinea che, per semplicità, non essendo l'Azienda in grado di conoscere al momento nel dettaglio quali saranno gli immobili oggetto di recupero, i relativi maggiori introiti sono stati totalmente imputati al conto "canoni di locazione di alloggi di proprietà" – 4101020101 e non anche, quindi, al conto "canoni di locazione di alloggi e locali di proprietà di terzi (Comuni)" – 4101020104;

- le vendite che l'Azienda suppone di realizzare nel corso delle tre annualità;
- il canone medio - attualmente pari a circa € 93,00 – che, come già abbiamo avuto modo di sottolineare più volte, ha subito negli ultimi anni un'importante riduzione determinata in primo luogo dall'impoverimento dei redditi in conseguenza della crisi economica e delle difficoltà affrontate da parte dei nuclei familiari.

Nel conto sono stati previsti anche gli affitti di E.R.S. che l'Azienda prevede di incassare in esito all'acquisto del complesso immobiliare realizzato dalla società partecipata al 100% del capitale Progetto Ponente srl presso l'area ex Balbontin in Savona; in particolare, sono stati inclusi a partire dal secondo trimestre 2018 i canoni di locazione dei n.° 58 alloggi già assegnati in precedenza e, solo a partire dal successivo esercizio, si ipotizza la messa a reddito, attraverso apposito bando, dei rimanenti alloggi invenduti facenti parte del complesso in oggetto.

Inoltre, il piano di ammortamento della rata di mutuo ipotecario da sottoscrivere per detta acquisizione, peraltro integralmente approvato dalla Regione Liguria con nota prot. n.° PG/2017/271390 del 04.08.2017, ipotizza per n.° 23 unità abitative l'acquisizione in proprietà attraverso la modalità "rent to buy" ovvero l'affitto a riscatto e, quindi, il versamento per otto anni a partire dall'esercizio 2018 di una quota mensile che comprende una caparra sul prezzo di vendita, nonché un affitto non rimborsabile a titolo di remunerazione per l'utilizzo del bene che è stato incluso nella previsione 2018-2020.

Da ultimo, si specifica che i canoni di locazione relativi al complesso di Corso Ricci, Savona - area ex Balbontin rappresentano somme al lordo degli oneri di gestione/amministrazione del fabbricato che sono stati ripartiti tra i differenti conti di costo del presente bilancio.

Anno 2018: € 3.012.691,00

Anno 2019: € 3.543.154,00

Anno 2020: € 3.570.834,00

Conto n.° 4101020102 - Canoni di locazione di alloggi e/o locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione

Il conto prevede il ricavo derivante dalla gestione del patrimonio di natura commerciale di proprietà dell'Azienda, quali immobili ad uso autorimessa/box, magazzini/depositi e locali per l'esercizio di attività di scambio. Considerato il

persistere della negativa congiuntura economica che ha colpito in particolare le attività commerciali medio - piccole, la voce è stata valorizzata ipotizzando il mantenimento degli attuali contratti in essere precedentemente sottoscritti dall'Azienda, fino alla loro naturale scadenza e la graduale messa a reddito dei soli locali al piano terra del complesso "ex Balbontin" a partire dal secondo trimestre 2018.

Anno 2018: € 175.389,00

Anno 2019: € 185.889,00

Anno 2020: € 265.889,00

Conto n.° 4101020104 - Canoni di alloggi e locali di proprietà di terzi

Il conto comprende il gettito derivante dai canoni di locazione degli alloggi di proprietà dei Comuni di Savona, Varazze, Cairo Montenotte, Cerialle e Vado Ligure gestiti dall'Azienda con le modalità proprie dell'E.R.P. in virtù delle convenzioni con essi stipulate. Detta previsione è stata sviluppata sulla base delle considerazioni precedentemente illustrate al conto n.° 4101020101 – "Canoni di locazione di alloggi di proprietà" ed, in particolare, si ricorda che al momento l'Azienda non è in grado di conoscere quali e quanti alloggi di proprietà di terzi sarà in grado di recuperare nel corso del triennio, per cui l'incremento previsto per i canoni di locazione è stato totalmente imputato agli alloggi di proprietà non andando tale scelta ad incidere sul risultato economico complessivo 2018-2020.

Anno 2018: € 273.806,00

Anno 2019: € 273.806,00

Anno 2020: € 273.806,00

Conto n.° 4101020204 - Compensi per gestioni condominiali

Il conto contiene il previsto incasso a titolo di compenso spettante ad A.R.T.E. Savona per le attività di contabilizzazione e rendicontazione dei servizi a rimborso erogati. L'importo richiesto agli assegnatari per il singolo anno di gestione, nella misura di legge, varia da un minimo di € 25,00 ad un massimo di € 50,00 ad alloggio – come concordato con le OO.SS. di riferimento dell'utenza – ed è calcolato in proporzione alle spese condominiali che essi sono chiamati a versare. La previsione è stata sviluppata considerando anche gli alloggi sfitti di risulta che verranno reinseriti nel circuito delle locazioni e le vendite attese, mentre, in applicazione al principio di prudenza, non sono stati inseriti gli alloggi di cui l'Ente riassumerà gradualmente l'amministrazione e che ad oggi di fatto sono gestiti da soggetti esterni. L'attuale politica aziendale, infatti, è orientata verso la conduzione diretta di tutti quei fabbricati di proprietà che vengono seguiti all'esterno in autogestione in considerazione del fatto che, comunque, questa forma di amministrazione comporta un notevole impegno per gli uffici aziendali in termini di comunicazione delle sfittanze/nuove assegnazioni, controllo dei rendiconti inviati, predisposizione dei pagamenti, monitoraggio delle morosità in capo agli assegnatari, partecipazione alle assemblee condominiali, risoluzione di problematiche che, per le peculiarità

dell'E.R.P., spesso i sopraccitati soggetti esterni non sono in grado o non possono risolvere da sé; diviene, quindi, conveniente riportare in A.R.T.E. Savona tutta questa attività utilizzando le stesse risorse umane, in modo tale da raggiungere un maggior livello di razionalizzazione delle spese estendendo a tali immobili i contratti e/o convenzioni in essere per gli stabili amministrati dall'Azienda, l'azzeramento dei compensi dovuti a detti amministratori per gli alloggi sfitti e l'incremento dei proventi connessi ai compensi applicati da A.R.T.E. Savona. La scelta operata di non includere detti compensi deriva dal fatto che al momento non conosciamo con esattezza le tempistiche di recupero dei singoli fabbricati: a titolo puramente indicativo si rileva che nel corso del precedente esercizio l'Azienda, in accordo con i legittimi assegnatari degli alloggi interessati, ha assunto in proprio la gestione di n.° 5 condomini E.R.P..

Inoltre, si rileva che il conto include anche i compensi applicati per la rendicontazione delle spese in capo alle quattro torri ed al supercondominio facenti parte del complesso immobiliare sito nell'area ex Balbontin, Savona che sarà svolta direttamente dall'Ente proprietario; detti proventi sono stati calcolati applicando il corrispettivo medio richiesto dall'Azienda per gli alloggi di E.R.P./E.R.S. che di fatto è sensibilmente inferiore rispetto a quello richiesto sul libero mercato dagli amministratori professionisti.

Anno 2018: € 80.977,00

Anno 2019: € 82.965,00

Anno 2020: € 83.865,00

Conto n.° 4101020206 - Rimborso per stipulazione contratti

La voce riguarda il rimborso dell'imposta che si prevede di addebitare agli assegnatari per la registrazione dei contratti di locazione che, come da normativa di riferimento, per metà rimane a carico della proprietà e, quindi, di A.R.T.E. Savona, nonché le eventuali tasse per risoluzione contrattuale (si veda il conto n.° 52140501).

Il conto è stato valorizzato includendo anche gli alloggi sfitti che si intende ricollocare a reddito, le dismissioni del patrimonio, l'acquisizione del complesso in Savona - area ex Balbontin, nonché le scadenze alle quali occorre procedere con i rinnovi contrattuali che determinano un andamento non costante nel tempo di detto conto di ricavo.

Anno 2018: € 61.500,00

Anno 2019: € 40.000,00

Anno 2020: € 34.000,00

Conto n.° 4101020208 - Rimborso per attività connesse all'assegnazione degli alloggi

Il conto è dedicato ai compensi percepiti dall'Azienda per l'attività di gestione dell'Ufficio Casa già esercitata per conto dei Comuni di Savona, Albenga, Ceriale, Albisola Superiore, Vado Ligure, Cengio e Quiliano sulla base di apposite convenzioni sottoscritte dalle parti. La reciproca collaborazione con i sopraccitati

Comuni prosegue ormai da molto tempo in un'ottica di dialogo e scambio di idee volte al miglioramento delle attività di assegnazione e gestione degli alloggi ed è obiettivo dell'Azienda continuare a proporsi anche ad altri Comuni ponendo così a loro servizio il know-how e l'esperienza maturati nel tempo.

Anno 2018: € 108.700,00

Anno 2019: € 110.700,00

Anno 2020: € 112.700,00

Conto n.° 4101020209 - Indennità di mora

In questo conto viene previsto l'importo degli interessi derivanti dall'applicazione dell'art. 31, Legge Regionale n.° 10/94 e s.m.i. calcolati sui canoni di locazione e sulle rate dei servizi a rimborso pagati in ritardo in ragione del tasso d'interesse legale maggiorato di tre punti.

Anno 2018: € 5.000,00

Anno 2019: € 4.500,00

Anno 2020: € 4.000,00

Conto n.° 4101020304 - Rimborsi per esecuzione lavori di miglioria e danni

Il conto attiene al rimborso per danni subiti o per interventi di piccola manutenzione ordinaria, lavori di miglioria, riparazioni eseguiti dall'Azienda per il tramite delle proprie ditte appaltatrici ma che, sulla base della "Carta dei Servizi" in vigore, sono posti a carico degli assegnatari.

Anno 2018: € 13.000,00

Anno 2019: € 13.500,00

Anno 2020: € 14.000,00

410103 -RICA VI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI

Conto n.° 4101030202 - Attività patrimoniale per conto terzi per compensi derivanti dalla gestione società partecipate

Il conto si riferisce alla remunerazione riconosciuta per l'attività prestata dai dipendenti dell'Ente ai fini della gestione delle società partecipate da A.R.T.E. Savona - "Progetto Ponente" s.r.l. ed "ARTE S.I." s.r.l. - costituite ai sensi dell'art. 4 lettera b), L.R. n.° 9/98 successivamente modificata ed integrata dalla L.R. n.° 10 del 29/06/04. Come noto, dette società sono state sciolte e collocate in liquidazione (rispettivamente in data 07.12.2016 ed in data 17.07.2017) non esistendo più i presupposti e/o la convenienza alla prosecuzione delle relative attività economiche: ad oggi, quindi, il personale dell'Azienda sta affiancando i professionisti all'uopo nominati nella gestione di tale liquidazione societaria e per tale motivo si prevedono i sotto elencati proventi.

Anno 2018: € 30.000,00

Anno 2019: € 17.500,00

Anno 2020: € 0,00

4102 - VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI, FINITI.

Conto n.° 410201 - Rimanenze iniziali d'interventi costruttivi destinati alla vendita

Il conto è dedicato alle rimanenze presunte a partire dal 01/01/2018 di immobili non di E.R.P. (alloggi, box e locali commerciali) destinati alla vendita; in particolare, esse sono rappresentate da:

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.229.424,45
- Loano, Loc. Gazzi	€ 95.187,61
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 1.801.783,94
- Albenga, Via Pagliari	€ 95.339,93
- Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
- Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
- Rimanenze varie nei Comuni di Tovo San Giacomo, Loc. Poggio - Albenga, Reg. Doria - Celle Ligure, Via Biestri 3 affidenti beni di difficile alienazione	€ 155.600,00
RIMANENZE INIZIALI 01.01.2018	€ 4.464.470,43

Conto n.° 410221 - Rimanenze finali d'interventi costruttivi destinati alla vendita

La voce attiene alle rimanenze finali presunte a partire dal 31/12/2018, tenuto conto delle attività inserite nel Programma Triennale dei Lavori 2018-2020, mentre prudenzialmente non sono state contemplate dismissioni di patrimonio considerata la bassa propensione all'acquisto riscontrata in questa fase economica, nonché il ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Villanova d'Albenga (di cui si parlerà più ampiamente nel prosieguo e nelle relazioni allegate al presente bilancio) che di fatto ostacola l'alienazione degli immobili realizzati in loc. Lerrone. Nello specifico, si ipotizzano:

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.241.043,34
- Loano, Loc. Gazzi	€ 95.187,61
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 1.801.783,94
- Albenga, Via Pagliari	€ 95.339,93
- Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
- Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
- Rimanenze varie nei Comuni di Tovo San Giacomo, Loc. Poggio - Albenga, Reg. Doria - Celle Ligure, Via Biestri 3 affidenti beni di difficile alienazione	€ 155.600,00
RIMANENZE FINALI 31.12.2018=RIMANENZE INIZIALI 01.01.2019	€ 4.476.089,32

Analogamente per gli esercizi a seguire:

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 3.148.162,23
--	----------------

- Loano, Loc. Gazzi	€ 95.187,61
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 1.801.783,94
- Albenga, Via Pagliari	€ 95.339,93
- Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
- Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
- Rimanenze varie nei Comuni di Tovo San Giacomo, Loc. Poggio - Albenga, Reg. Doria - Celle Ligure, Via Biestri 3 affidenti beni di difficile alienazione	€ 155.600,00
RIMANENZE FINALI 31.12.2019=RIMANENZE INIZIALI 01.01.2020	€ 5.383.208,21

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 4.955.281,12
- Loano, Loc. Gazzi	€ 95.187,61
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 1.801.783,94
- Albenga, Via Pagliari	€ 95.339,93
- Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
- Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
- Rimanenze varie nei Comuni di Tovo San Giacomo, Loc. Poggio - Albenga, Reg. Doria - Celle Ligure, Via Biestri 3 affidenti beni di difficile alienazione	€ 155.600,00
RIMANENZE FINALI 31.12.2020	€ 7.190.327,20

Si specifica che gli importi indicati sono al netto della relativa IVA al 10%.

4104 - INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONE DI LAVORI INTERNI

410401 - CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA

Conto n.° 41040103 - Per altri interventi costruttivi

Il conto attiene alla capitalizzazione degli interventi di recupero/risanamento di alloggi destinati alla locazione E.R.P. di cui al conto n.° 520607 che per il triennio 2018-2020 sono rappresentati dalla realizzazione di n.° 88 alloggi relativi al P.R.U. in Savona, Loc. Lavagnola attraverso la ristrutturazione dell'edificio sede un tempo della ormai dismessa centrale elettrica ENEL. A seguito delle note complesse vicende giudiziarie che hanno interessato le imprese appaltatrici e determinato la sospensione dei lavori, essendo nel frattempo scaduto il permesso a costruire, allo stato attuale si ritiene di poter effettuare nel corso del 2018 le indagini sulle strutture (per il fisiologico deterioramento subito), le verifiche sulla documentazione a suo tempo consegnata al Comune di Savona per l'ottenimento del titolo abitativo e l'eventuale aggiornamento del progetto definitivo, anche alla luce della normativa vigente, per l'acquisizione del nuovo permesso a costruire cui seguirà la redazione ed approvazione della nuova progettazione esecutiva propedeutica allo sviluppo della

relativa gara di appalto. Si presume, quindi, di riprendere le lavorazioni nel corso dell'esercizio 2019 con loro conclusione a fine 2021.

Si specifica che gli importi indicati sono al netto della relativa IVA al 10%.

Anno 2018: € 18.000,00

Anno 2019: € 1.800.000,00

Anno 2020: € 3.600.000,00

410402 - CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA

Conto n.° 41040202 - Per interventi di manutenzione straordinaria

La voce (che trova la sua contropartita al conto n.° 520608101) prevede la capitalizzazione dei lavori di ristrutturazione/manutenzione straordinaria su alloggi esistenti di proprietà dell'Azienda e/o gestiti destinati alla locazione come di seguito riportati:

- 1) messa in sicurezza alloggi Via Istria 1, Savona: l'Azienda prevede di completare nel corso dell'esercizio 2018 l'intervento consistente nella demolizione dei controsoffitti in laterizio e nel loro rifacimento in cartongesso - Anno 2018: € 507.600,00;
- 2) adeguamento canne fumarie in Savona, Via Quintana e Via Bresciana: saranno svolti presso i fabbricati E.R.P. siti in Savona, Via Quintana civv. 3-13 e Via Bresciana civv. 13,17 e 21 interventi di adeguamento dei sistemi di smaltimento dei fumi degli impianti di riscaldamento autonomi a suo tempo realizzati a cura e spese degli assegnatari:
Anno 2018: € 135.000,00
Anno 2019: € 287.145,00;
- 3) rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Celle Ligure, Via Sanda 73: l'intervento consiste nella manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica del fabbricato con coibentazione delle facciate attraverso un sistema a cappotto e rifacimento del tetto con posa di isolamento termico; l'Azienda, avendo a suo tempo partecipato al bando di accesso al programma straordinario per il recupero degli alloggi sfitti ex D.L. n.° 80/2014 ("Piano Renzi"), è riuscita ad inserire tale progetto nella graduatoria relativa alla linea "B" ottenendo così un finanziamento dedicato pari ad € 270.511,20:
Anno 2018: € 90.000,00
Anno 2019: € 153.460,00;
- 4) rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Albenga, Via Trieste 12: trattasi anche in questo caso di un intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica del fabbricato con posa di cappotto sulle facciate e rifacimento del tetto con isolante termico; tale attività di cantiere sarà finanziata dal programma straordinario ex D.L. n.° 80/2014 ("Piano Renzi") – linea "B" per € 352.848,80:
Anno 2018: € 90.000,00
Anno 2019: € 281.009,00;

- 5) rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Savona, Via Comotto 2-4-6 e Via Fontanassa 13-15-17 a seguito di numerosi interventi di messa in sicurezza con spicconamento e rimozione delle parti pericolanti – Anno 2019: € 270.000,00;
- 6) rifacimento facciate e copertura fabbricato in Savona, Via Giuria 3: a seguito di accordi stipulati tra la ns. Azienda ed il Comune di Savona, proprietario del fabbricato, con il coinvolgimento degli altri proprietari dei negozi a piano terra, si procederà con il rifacimento delle facciate che versano in pessime condizioni manutentive – Anno 2019: € 180.000,00;
- 7) riqualificazione energetica nell’ambito dei “Fondi FESR”: con la partecipazione la bando promosso dalla Regione Liguria per l’accesso al Fondo Europeo di Sviluppo Regionale, l’Azienda sarà la destinataria di un finanziamento dedicato al sostegno di interventi di riqualificazione energetica a favore degli edifici di Millesimo, Via Moneta 24-26A, 20C, 22C e di Quiliano, Via Bertolotto 4-5:
Anno 2019: € 720.000,00
Anno 2020: € 180.000,00.

Si specifica che gli importi indicati sono al netto della relativa IVA al 10%.

Totale complessivo anno 2018: € 822.600,00

Totale complessivo anno 2019: € 1.891.614,00

Totale complessivo anno 2020: € 180.000,00

Conto n.° 41040204 - Per altri interventi

La voce attiene l’importo dei lavori di manutenzione straordinaria che verranno eseguiti sui fabbricati costituiti in condominio sulla base delle delibere assembleari e che si provvede a capitalizzare incrementando il relativo valore a patrimonio (si veda il conto n.° 520609).

Si specifica che gli importi indicati sono al netto della relativa IVA al 10%.

Anno 2018: € 75.000,00

Anno 2019: € 80.000,00

Anno 2020: € 85.000,00

4105 - ALTRI RICAVI E PROVENTI

Conto n.° 41050101 – Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato

Il conto registra le vendite degli alloggi di E.R.P. che si presume di concludere con i soggetti già assegnatari oppure attraverso le procedure di asta pubblica e che di norma sono sempre state identificate nei Piani di Vendita aziendali sulla base di specifici criteri regionali ovvero 1) alloggi inseriti nel precedente Piano di Vendita, 2) alloggi collocati in fabbricati già in parte ceduti, 3) alloggi situati in località nella quali la gestione per l’Ente risulta particolarmente gravosa e di scarsa rilevanza sociale, 4) alloggi in fabbricati per i quali sono necessari importanti interventi

manutentivi, 5) alloggi in fabbricati per i quali gli assegnatari hanno manifestato un'importante propensione all'acquisto. Nelle more della predisposizione del suddetto Piano – che potrà essere sviluppato non appena la Regione Liguria avrà aggiornato gli indirizzi ed i criteri per la sua redazione di cui all'art. n.° 22, L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. – si è ipotizzato di realizzare vendite per un importo piuttosto contenuto ed al di sotto del valor medio storicamente conseguito, tenuto conto della flessione registrata anche in quest'ambito. Detto introito per di più risulta coerente con quanto rappresentato nel piano di ammortamento sopraccitato che prevede, tra le fonti di finanziamento atte a generare la necessaria liquidità per il rimborso del mutuo ipotecario da sottoscrivere per l'acquisizione di "Balbontin", anche la vendita di immobili E.R.P. sulla base dei nuovi orientamenti delle norme regionali attualmente in fase di preparazione e per le quali una parte degli incassi derivanti dalle dismissioni di alloggi di E.R.P. potrà essere utilizzata a favore dell'E.R.S. secondo una percentuale predefinita: a tal proposito, la percentuale ipotizzata nel piano sottoposto alla Regione Liguria in relazione all'operazione straordinaria di acquisto del complesso immobiliare "Balbontin" – C.so Ricci, Savona è pari al 30% ed è stata condivisa dalla Regione stessa con nota prot. n.° PG/2017/271390 del 04.08.2017 a firma congiunta dei Dirigenti di Settore e dell'Assessore competenti in materia. Si ricorda, inoltre, che la voce include sia il costo di costruzione che la plusvalenza attesa, poiché ad oggi non possiamo conoscere con esattezza quali immobili saranno di fatto ceduti e, comunque, trattasi di un valore che non incide sul risultato economico di esercizio in quanto deve essere accantonato al relativo Fondo Vendite E.R.P..

Anno 2018: € 630.000,00

Anno 2019: € 630.000,00

Anno 2020: € 630.000,00

Conto n.° 41050104 - Proventi per estinzione diritti di prelazione

Il conto riguarda il previsto introito derivante dall'estinzione del diritto di prelazione in favore di A.R.T.E. Savona che deve essere necessariamente versato da coloro che in passato hanno acquistato alloggi con contributo dello Stato e che ad oggi intendono procedere alla loro vendita, come previsto dall'art. 25 della Legge n.° 513/77.

Anno 2018: € 83.000,00

Anno 2019: € 83.000,00

Anno 2020: € 83.000,00

Conto n.° 41050107 - Rimborso da assicurazioni per danni ai fabbricati

La voce di ricavo si riferisce all'ammontare complessivo dell'indennizzo che si presume verrà versato dalla Compagnia di Assicurazione per danni verificatesi negli alloggi di proprietà e/o gestiti da A.R.T.E. Savona, come stabilito dalla polizza globale fabbricati in corso stipulata per il tramite della Regione Liguria ad esito di opportuna gara europea centralizzata sviluppata per l'affidamento dei servizi

assicurativi necessari alla Regione stessa, agli Enti Regionali ed alle altre Pubbliche Amministrazioni Liguri. La relativa voce di costo si ritrova in contropartita al conto n.° 5207020202 – “Corrispettivi di appalto”.

Anno 2018: € 20.000,00

Anno 2019: € 25.000,00

Anno 2020: € 30.000,00

Conto n.° 41050109 – Altri proventi e ricavi

Il conto presenta carattere residuale poiché in esso vanno registrate tutte quelle voci di ricavo che non possono trovare un’adeguata collocazione nello schema di piano dei conti in uso così come approvato dalla Regione Liguria; nel caso specifico, ad esempio, include introiti derivanti dal rimborso delle spese di istruttoria per vendite di alloggi E.R.P., dal recupero delle spese contrattuali per l’appalto dei lavori, dal rilascio di copie in caso di accesso agli atti, da eventuali sopravvenienze attive, etc.... Sono, inoltre, ricompresi a partire dall’esercizio 2018 i compensi per il servizio di lettura contatori e contabilizzazione del calore (in ossequio alla Direttiva Europea n.° 2012/27/UE recepita con D.Lgs. n.° 102/2014 e s.m.i.) che si intende svolgere all’interno dell’Azienda avendo a disposizione il know-how occorrente.

Inoltre, il conto registra il contributo derivante dal riparto del fondo decennale istituito con L.R. n.° 18/2015 - per la copertura degli oneri derivanti dalle operazioni di valorizzazione e dismissione del proprio patrimonio immobiliare i cui proventi netti sono finalizzati al finanziamento delle attività istituzionali di cui alla L.R. n.° 9/1998 e s.m.i. – per un importo annuale pari ad € 1.500.000,00 che, sulla base di quanto indicato per le vie brevi dai competenti uffici della Regione Liguria, dovrebbe rappresentare la somma da stanziarsi annualmente a favore del nostro Ente fino alla scadenza del predetto fondo; tuttavia, in “altri ricavi e proventi” è stata inserita solo la quota in c/esercizio del contributo, poiché una sua parte verrà utilizzata annualmente a copertura della quota capitale della rata di mutuo ipotecario acceso per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Savona, area ex Balbontin che, come da relativo piano di ammortamento, per gli esercizi oggetto del presente budget sarà pari ad € 300.000,00 all’anno.

Anno 2018: € 1.260.000,00

Anno 2019: € 1.265.000,00

Anno 2020: € 1.270.000,00

Conto n.° 41050110 – Entrate varie

Il conto attiene al rimborso dell’imposta di bollo addebitata agli assegnatari principalmente in sede di fatturazione mensile dei canoni di locazione ed alle imprese aggiudicatrici degli appalti pubblici per la registrazione dei contratti. La relativa voce di costo, sulla base della quale tale rimborso è preteso, si trova al conto n.° 52140504. Inoltre, poiché il D.Lgs. n.° 139/2015 attuativo della Direttiva Europea n.° 34/2013 prevede l’eliminazione dell’area straordinaria del Conto Economico con conseguente

riclassificazione delle voci ivi inserite negli altri conti di bilancio, in “Entrate varie” sono confluite anche sopravvenienze attive derivanti da rimborsi/recupero di somme riconosciute all’Azienda la cui competenza risale ad esercizi precedenti.

Anno 2018: € 68.000,00

Anno 2019: € 71.000,00

Anno 2020: € 71.500,00

Conto n.° 41050111 – Arrotondamenti attivi

La voce include principalmente gli arrotondamenti attivi che di norma vengono eseguiti sui versamenti di tasse, imposte e contributi attraverso il modello F24.

Anno 2018: € 5,00

Anno 2019: € 5,00

Anno 2020: € 5,00

C) 43- PROVENTI FINANZIARI

4316 - ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Conto n.° 43160401 – Interessi su depositi presso banche

L’importo è stato calcolato con criterio prudenziale sulla base della giacenza media presunta delle somme depositate sui conti correnti bancari accessi da A.R.T.E. Savona per la gestione della sua attività tipica.

Anno 2018: € 500,00

Anno 2019: € 550,00

Anno 2020: € 600,00

Conto n.° 43160403 – Interessi su depositi presso Tesoreria Provinciale

Anche questo importo, come per il precedente conto n.° 43160401, è stato calcolato sulla base della giacenza media presunta delle somme depositate presso Banca CA.RI.GE. sul c/c dedicato al servizio di cassa aziendale.

Anno 2018: € 1.400,00

Anno 2019: € 1.500,00

Anno 2020: € 1.550,00

Conto n.° 43160405 – Interessi su crediti diversi (e su crediti v/clienti)

Il conto prevede gli interessi attivi sui crediti vantati dall’Azienda verso i propri utenti e verso altri quali, ad esempio, interessi su affitti arretrati, interessi riconosciuti in sede giudiziale a seguito di contenzioso ed interessi maturati dal fondo CA.RI.GE. Vitanuova al quale è stato vincolato parte del T.F.R. maturato dai dipendenti in servizio e che, ad oggi, ne rappresenta la voce principale.

Anno 2018: € 13.500,00

Anno 2019: € 14.000,00

Anno 2020: € 14.500,00

5 - COSTI DI ESERCIZIO

B) 52 - COSTI DELLA PRODUZIONE

5206 - MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI

Conto n.° 520603 - Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita

Il conto riporta i costi di costruzione di alloggi di edilizia convenzionata da destinare alla vendita; nello specifico, ci si riferisce al cantiere di Albenga, loc. San Fedele sospeso dal dicembre 2012 per le ben note vicende giudiziarie che hanno interessato l'impresa appaltatrice e per il quale nel corso dell'esercizio 2018 si procederà alla predisposizione della documentazione utile all'ottenimento del permesso a costruire, essendo nel frattempo scaduto, nonché all'esecuzione di analisi ed accertamenti per le verifiche rese necessarie per la predisposizione dell'eventuale progetto da porre a base di gara per il nuovo affidamento dei lavori che dovrebbero concludersi nel 2020. Dette lavorazioni, in particolare, attengono al completamento dei n.° 33 alloggi previsti di cui n.° 19 destinati alla vendita e n.° 14 alla locazione a canone moderato.

Anno 2018: € 4.500,00

Anno 2019: € 900.000,00

Anno 2020: € 1.800.000,00

Conto n.° 520607101 - Corrispettivi di appalto per lavori per alloggi di recupero destinati alla locazione

Il conto contiene la previsione di spesa che si dovrà sopportare per l'attuazione degli interventi di recupero/risanamento volti alla realizzazione di nuovi alloggi destinati alla locazione: nello specifico, ci si riferisce al cantiere di Savona, loc. Lavagnola – ex centrale ENEL (n.° 88 alloggi). Tale voce trova la sua contropartita al conto n.° 41040103.

Anno 2018: € 18.000,00

Anno 2019: € 1.800.000,00

Anno 2020: € 3.600.000,00

Conto n.° 520608101 - Corrispettivi di appalto per lavori di recupero e risanamento

La voce riporta la previsione di spesa che si dovrà sostenere per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria su stabili in locazione - precedentemente commentati al conto n.° 41040202 in quanto oggetto di capitalizzazione - ed in particolare:

- 1) messa in sicurezza alloggi Via Istria 1, Savona - Anno 2018: € 507.600,00;
- 2) adeguamento canne fumarie in Savona, Via Quintana e Via Bresciana:
Anno 2018: € 135.000,00
Anno 2019: € 287.145,00;
- 3) rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Celle Ligure, Via Sanda 73:
Anno 2018: € 90.000,00

- Anno 2019: € 153.460,00;
- 4) rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Albenga, Via Trieste 12:
Anno 2018: € 90.000,00
Anno 2019: € 281.009,00;
- 5) rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Savona, Via Comotto 2-4-6 e Via Fontanassa 13-15-17 – Anno 2019: € 270.000,00;
- 6) rifacimento facciate e copertura fabbricato in Savona, Via Giuria 3 – Anno 2019: € 180.000,00;
- 7) riqualificazione energetica nell’ambito dei “Fondi FESR” degli edifici di Millesimo, Via Moneta 24-26A, 20C, 22C e di Quiliano, Via Bertolotto 4-5:
Anno 2019: € 720.000,00
Anno 2020: € 180.000,00.

Inoltre, il Programma Triennale dei Lavori 2018-2020 ed il relativo Piano Annuale 2018 comprendono anche le seguenti lavorazioni che in questo bilancio di previsione non sono state oggetto di capitalizzazione in quanto non sussistono i presupposti contabili per l’operazione:

- 8) recupero alloggi sfitti di risulta patrimonio gestito da A.R.T.E. Savona 2017-2018 e 2018-2019: trattasi di n.° 2 appalti (di cui uno ancora da affidare) per l’esecuzione dei lavori di adeguamento degli immobili di risulta al fine della loro assegnazione; dette lavorazioni potenzialmente comprendono sia manutenzioni ordinarie che straordinarie il cui ammontare, tuttavia, non è al momento determinabile e, quindi, capitalizzabile:
Anno 2018: € 270.000,00
Anno 2019: € 207.000,00;
- 9) rifacimento frontalini, ciellini e pavimenti balconi in Cengio, Via 2 Giugno 2-16: si prevede a riguardo il risanamento delle suddette parti ammalorate con impermeabilizzazione e sostituzione delle basi dei piantoni delle ringhiere:
Anno 2019: € 45.000,00
Anno 2020: € 72.000,00;
- 10) rifacimento frontalini balconi in Alassio, Via Pera 128-130A-130B ed Andora, Via M. Polo 64-66 e Via San Lazzaro 73: al fine dell’economicità di gestione, i due edifici in oggetto, essendo ubicati in Comuni vicini, sono stati inseriti in un unico appalto:
Anno 2019: € 45.000,00
Anno 2020: € 135.000,00;
- 11) interventi sul patrimonio per rimozione amianto che interesseranno soprattutto i fabbricati siti in Finale Ligure, Via Pineta civv. 9-11-13-15 - Anno 2018: € 45.000,00

Totale complessivo anno 2018: € 1.137.600,00

Totale complessivo anno 2019: € 2.188.614,00

Totale complessivo anno 2020: € 387.000,00

Conto n.° 520609 - Corrispettivi di appalto per lavori di recupero e risanamento per alloggi in condominio

Il conto prevede i pagamenti in favore degli stabili in amministrazione esterna per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria che, come già specificato al conto n.° 41040204, possono essere interamente capitalizzati.

Anno 2018: € 75.000,00

Anno 2019: € 80.000,00

Anno 2020: € 85.000,00

5207 - COSTI PER SERVIZI

520701 - SPESE GENERALI

Conto n.° 52070101 - Indennità, compensi e rimborsi Amministratore, Sindaci ed Organismo di Vigilanza L. 231

Sono imputate in questo conto le spese relative al compenso da corrispondere all'Amministratore Unico, unitamente al premio di produzione, alla quota contributiva a carico dell'Azienda e ad eventuali rimborsi: nelle more della nomina dell'Amministratore Unico, il conto è stato valorizzato sulla base della stessa retribuzione riconosciuta al precedente rappresentante legale; inoltre, nella voce sono inseriti il compenso a favore del Revisore dei Conti per l'attività prestata quale Sindaco dell'Azienda con il corrispondente rimborso per spese di viaggio e per l'ulteriore incarico conferitogli quale Organismo di Vigilanza di cui al D.Lgs. n.° 231/2001 come da decreto A.U. n.° 239 del 05.09.2016.

Anno 2018: € 124.634,00

Anno 2019: € 124.634,00

Anno 2020: € 124.634,00

Conto n.° 52070102 - Spese di rappresentanza

Il conto si riferisce alle spese preventivate per la partecipazione dell'Azienda a meeting, incontri, rapporti con enti esterni.

Anno 2018: € 1.500,00

Anno 2019: € 1.500,00

Anno 2020: € 1.500,00

Conto n.° 52070103 - Spese e servizi per manutenzione uffici

Nel conto sono ricompresi il servizio di vigilanza, gli interventi ordinari di pulizia dei locali della sede, le utenze, la piccola manutenzione ordinaria di tali locali (manutenzione serramenti, pulizia impianti di riscaldamento e condizionamento, manutenzione impianto ascensore, manutenzione estintori, etc...) e, comunque, tutti gli interventi di adeguamento alla normativa vigente e/o necessari a mantenere in stato di efficienza gli uffici aziendali.

Per detti servizi, nel perseguire il contenimento dei relativi costi di gestione, l'Azienda continua a far riferimento alle convenzioni sviluppate in ambito C.O.N.S.I.P o per il tramite della S.U.A.R. attivata dalla Regione Liguria.

Anno 2018: € 38.000,00

Anno 2019: € 39.000,00

Anno 2020: € 40.000,00

Conto n.° 52070104 - Postali e telefoniche

Nel conto sono inseriti i costi per l'invio della corrispondenza, per la trasmissione delle fatture/bollette di affitto, per la gestione, l'inoltro e la successiva conservazione delle fatture elettroniche insieme ai costi della telefonia mobile e fissa ed alle spese di mantenimento del servizio ADSL, delle caselle di posta elettronica certificata e non (perlomeno fino a quando non sarà completata la migrazione alla Server Farm di cui si parlerà nel prosieguo).

Per quanto attiene alle spese postali, l'Azienda proseguirà il rapporto contrattuale con Poste Italiane spa avendo riscontrato adeguatezza delle tariffe e serietà nello svolgimento del servizio. Analogamente, permane l'affidamento del servizio di stampa/invio delle bollette/fatture e riscossione/rendicontazione degli incassi a Poste Italiane spa attivato a partire dalla fine dell'anno 2014 per la convenienza economica e per la facilità con cui gli assegnatari possono provvedere al versamento degli affitti correnti ed arretrati tramite bollettino postale presso una rete di filiali ben diffusa e radicata sul territorio. Invece, banca CA.RI.GE, ovvero la precedente affidataria di tale servizio, nonché fornitore del nostro conto corrente di cassa, continuerà ad occuparsi solamente della gestione dei RID ovvero degli addebiti permanenti in conto corrente senza alcuna spesa aggiuntiva per l'Azienda.

Le spese relative alla telefonia mobile e fissa, invece, fanno riferimento alle tariffe agevolate derivanti dall'adesione alla convenzione sottoscritta in ambito C.O.N.S.I.P..

Inoltre, nel corso dell'esercizio 2017 è stato sottoscritto un contratto con Liguria Digitale spa per la fornitura di servizi di "Server Farm" che comporteranno il graduale trasferimento di dati e software, attualmente elaborati e gestiti dal CED interno, al server della Regione Liguria unitamente all'erogazione di servizi sistemici per la migrazione, di sicurezza perimetrale, di hosting (gestione del DSN interno ed esterno, del dominio di windows, della posta elettronica, etc...); detta migrazione ha necessariamente comportato il potenziamento del servizio di ADSL attraverso il collegamento della fibra ottica in modalità VPN MPLS Layer 3, con il passaggio al gestore individuato per il tramite di S.U.A.R. Regione Liguria.

Anno 2018: € 57.000,00

Anno 2019: € 58.500,00

Anno 2020: € 58.500,00

Conto n.° 52070105 - Cancelleria e stampati

Il conto rappresenta la previsione di spesa per materiale di cancelleria, consumabili per stampanti e fax, stampati ad uso ufficio, stampa di progetti tecnici di grande formato e di modelli e bandi per l'assegnazione degli alloggi.

A.R.T.E. Savona, come per i precedenti esercizi, intende proseguire con l'adesione ai contratti stipulati per il tramite della Regione Liguria: attualmente le precedenti convenzioni per la fornitura di carta copie, di toner/cartucce e di cancelleria risultano scadute per cui l'Azienda rimane in attesa di ricevere comunicazioni in merito, procedendo, all'occorrenza, con indagini di mercato per l'individuazione della migliore offerta nelle more delle gare regionali.

Anno 2018: € 14.000,00

Anno 2019: € 14.000,00

Anno 2020: € 14.000,00

Conto n.° 52070106 - Gestione automezzi

Il conto prevede le spese per assicurazione, tassa di proprietà, eventuali collaudi, pedaggi autostradali e carburante delle n.° 4 auto in dotazione all'Azienda – n.° 2 Fiat Punto, n.° 1 Alfa Romeo 156, n.° 1 Chevrolet Spark - nonché le spese per la manutenzione ordinaria/straordinaria da effettuare su tali mezzi in quanto per la maggior parte vetusti e per i quali, al momento, non sono previste sostituzioni.

Anno 2018: € 10.500,00

Anno 2019: € 11.500,00

Anno 2020: € 12.000,00

Conto n.° 52070107 - Manutenzione macchine da calcolo

La voce attiene alle spese di manutenzione degli strumenti di calcolo in uso presso gli uffici aziendali.

Anno 2018: € 2.500,00

Anno 2019: € 2.500,00

Anno 2020: € 2.500,00

Conto n.° 52070108 - Gestione sistema informativo

Il conto include le spese per la gestione e l'aggiornamento del sistema informatico aziendale: anche per questo tipo di servizi l'Azienda continuerà ad avvalersi per l'assistenza tecnica della collaborazione con ITSoluzioni srl ovvero della società individuata per il tramite della S.U.A.R. Regione Liguria e per la consulenza tecnica di Liguria Digitale spa; inoltre, come già anticipato, Liguria Digitale spa, previa corresponsione di un canone annuale quantificato in € 9.000,00, sta provvedendo allo sviluppo e realizzazione dei servizi di Server Farm ovvero alla graduale acquisizione in outsourcing dell'intera componente server dell'Ente e della sicurezza perimetrale del sistema informativo unitamente alla fornitura di ulteriori servizi quali accesso ad

internet ed hosting (dominio windows, caselle di posta elettronica, gestione software applicativi, back-up quotidiano dei dati, etc...).

Anno 2018: € 21.500,00

Anno 2019: € 21.500,00

Anno 2020: € 21.500,00

Conto n.° 52070109 - Partecipazione a concorsi, seminari, convegni e corsi professionali

In tale conto sono registrate le somme necessarie per la partecipazione a corsi obbligatori e non, a seminari di aggiornamento e di specializzazione da parte dei dipendenti tra i quali risultano particolarmente onerosi i corsi obbligatori in materia di sicurezza.

Anno 2018: € 8.500,00

Anno 2019: € 9.000,00

Anno 2020: € 9.000,00

Conto n.° 52070110 - Consulenze e prestazioni professionali

Tale voce attiene alle spese da sostenere per la richiesta di consulenze a professionisti esterni esclusivamente nei casi in cui il know-how richiesto non sia reperibile all'interno dell'Azienda. Trattasi soprattutto di consulenze in materia di assistenza fiscale ed elaborazione dei cedolini per i dipendenti, di assistenza tecnica nella gestione dei rapporti di lavoro e di eventuali pareri che di volta in volta si rendesse necessario acquisire, eventualmente anche per la definitiva incorporazione del complesso di C.so Ricci – area ex Balbontin, Savona.

Anno 2018: € 31.370,00

Anno 2019: € 27.000,00

Anno 2020: € 28.000,00

Conto n.° 52070111 - Spese bancarie no IRAP

Il conto si riferisce principalmente all'esborso per commissioni su messa a disposizione dei fondi da parte degli istituti di credito che, sulla base della normativa vigente, non sono deducibili ai fini IRAP. In particolare, il presente budget economico prevede il mantenimento dell'apertura di credito in essere concessa per l'acquisizione dei beni ASL n.° 2 SV fino alla sua trasformazione in mutuo ipotecario a partire dal secondo semestre 2018, nonché la sottoscrizione di un mutuo ipotecario per l'acquisto del complesso immobiliare "Balbontin" nel secondo trimestre 2018 e la concessione di ulteriori aperture di credito e/o mutui ipotecari durante l'esercizio 2019 per la prosecuzione degli interventi costruttivi in Albenga, loc. San Fedele ed in Savona, loc. Lavagnola.

Anno 2018: € 7.500,00

Anno 2019: € 9.000,00

Anno 2020: € 9.000,00

Conto n.° 52070112 - Spese su depositi bancari e postali

Si tratta degli oneri deducibili ai fini fiscali sostenuti per la gestione dei conti correnti bancari/postali e del servizio di cassa dell'Azienda.

Anno 2018: € 5.000,00

Anno 2019: € 5.200,00

Anno 2020: € 5.400,00

Conto n.° 52070113 - Costo e buoni pasto al personale

Il conto riguarda l'esborso per i buoni pasto in favore del personale dipendente in forza all'Azienda, così come previsto dal contratto di lavoro applicato. Per la loro fornitura si è provveduto ad aderire alla relativa convenzione C.O.N.S.I.P fino al 21.06.2018: alla scadenza l'Ente si riserva di effettuare una nuova adesione alla medesima convenzione o ad altra che venga nel frattempo attivata.

Anno 2018: € 26.500,00

Anno 2019: € 27.000,00

Anno 2020: € 27.500,00

Conto n.° 52070118 – Costi indeducibili

La voce attiene a tutti quei costi che l'Azienda, sulla base della normativa vigente, prevede di non poter sottrarre dal proprio reddito allo scopo di ridurre la base imponibile.

Anno 2018: € 7.000,00

Anno 2019: € 6.500,00

Anno 2020: € 6.000,00

520702- SPESE DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

52070201 - SPESE DI AMMINISTRAZIONE

Conto n.° 5207020101 - Assicurazione degli alloggi e locali

Il conto attiene alle spese necessarie alla copertura assicurativa r.c. – cosiddetta “polizza globale fabbricati” - stipulata per tutti gli stabili di proprietà dell'Azienda e per gli alloggi E.R.P. di proprietà dei Comuni gestiti dall'Ente in conseguenza dell'adesione alla relativa Centrale Regionale di Acquisto; in particolare, l'Ente, in adempimento alla vigente normativa in merito alla fornitura di beni e servizi, ha precedentemente aderito alla ripetizione del contratto di consulenza e brokeraggio sottoscritto tra Regione Liguria e Marsh spa per il periodo 06.12.2016-05.12.2019 (senza alcun onere diretto a suo carico) e, quindi, ha provveduto a sottoscrivere la necessaria polizza assicurativa con ITAS ovvero il soggetto individuato per il tramite di apposita gara d'appalto centralizzata europea per il periodo 01.07.2017-30.06.2020.

La valorizzazione di detta voce tiene conto delle variazioni che il patrimonio inevitabilmente subirà in conseguenza di eventuali nuove costruzioni-recuperi/risanamenti, vendite di immobili e delle nuove acquisizioni in programma.

Anno 2018: € 93.250,00

Anno 2019: € 96.000,00

Anno 2020: € 96.000,00

Conto n.° 5207020102 - Bollettazione e riscossione canoni

Il conto prevede le somme richieste per la gestione del servizio di riscossione e rendicontazione degli incassi delle bollette di affitto sulla base dell'offerta commerciale di Poste Italiane spa, tenuto conto delle maggiori spese direttamente connesse all'acquisizione del complesso in area ex "Balbontin" e degli alloggi rimessi in pristino sulla base degli interventi ad hoc illustrati nel Programma Triennale dei Lavori 2018-2020.

Anno 2018: € 5.500,00

Anno 2019: € 5.700,00

Anno 2020: € 5.900,00

Conto n.° 5207020104 - Procedimenti legali

Il conto riporta le spese necessarie per l'avvio e/o la gestione dei procedimenti giudiziari nell'ambito dell'attività tipica di gestione immobiliare dell'Azienda.

Anno 2018: € 35.000,00

Anno 2019: € 35.000,00

Anno 2020: € 35.000,00

Conto n.° 5207020105 - Quote amministrazione per alloggi in condominio

Nel conto sono registrate le spese dovute dall'Azienda quale soggetto proprietario di alloggi presenti in condomini cosiddetti "esterni". Tali spese vengono rendicontate annualmente dagli amministratori dei condomini mediante riparto consuntivo regolarmente approvato dall'assemblea dei condomini/assegnatari.

L'importo stanziato tiene conto dell'attuale numero di fabbricati amministrati esternamente, del fisiologico incremento dei costi dei necessari servizi (utenze gas, telefoniche, manutenzione ascensori, compensi di gestione, assicurazioni, etc...) resi ai fabbricati organizzati in condominio, nonché della politica aziendale orientata alla graduale riassunzione della gestione diretta degli stabili, compatibilmente con le risorse umane a disposizione; l'internalizzazione di detto servizio permetterebbe, perdipiù, un'ulteriore riduzione degli oneri condominiali attraverso l'estensione a tali fabbricati dei contratti in essere stipulati dall'Azienda in ambito C.O.N.S.I.P. e S.U.A.R. e per questo economicamente più vantaggiosi.

Anno 2018: € 120.000,00

Anno 2019: € 115.000,00

Anno 2020: € 110.000,00

Conto n.° 5207020106 - Rimborsi quote amministrazione alloggi autogestiti

Trattasi delle spese corrisposte da A.R.T.E. Savona per gli alloggi presenti in condomini totalmente di proprietà aziendale ed amministrati in autogestione direttamente da parte degli assegnatari che sempre più, tuttavia, manifestano l'intenzione di tornare ad essere seguiti direttamente dall'Ente proprietario in conseguenza della numerosità e della complessità degli adempimenti ad oggi richiesti dalla normativa vigente.

Anno 2018: € 4.000,00

Anno 2019: € 3.500,00

Anno 2020: € 3.000,00

Conto n.° 5207020107 - Istruttoria pratiche diverse

La voce comprende le spese afferenti l'istruttoria di pratiche di vario genere per la gestione e l'alienazione degli alloggi e di altri beni immobili di proprietà dell'Ente quali, ad esempio, spese notifica atti e spese per diritti di cancelleria.

Anno 2018: € 20.000,00

Anno 2019: € 20.000,00

Anno 2020: € 17.000,00

Conto n.° 5207020109 - Indennità e rimborsi per attività connesse all'assegnazione degli alloggi

Trattasi di spese afferenti i rimborsi riconosciuti ai dipendenti per le attività correlate all'assegnazione degli alloggi (sopralluoghi, spese di accesso, etc...), nonché eventualmente ai membri della C.R.E.R. – Commissione Regionale per l'Edilizia Residenziale per l'attività istituzionale svolta. Si ricorda che attualmente stiamo attendendo la nomina della nuova Commissione in quanto la precedente è giunta alla sua naturale scadenza nel mese di dicembre 2017.

Anno 2018: € 4.000,00

Anno 2019: € 4.000,00

Anno 2020: € 4.000,00

Conto n.° 5207020110 - Spese traslochi e custodia mobili

Tale conto si riferisce alle spese necessarie allo sgombero degli alloggi riconsegnati dagli assegnatari spontaneamente, per decesso o ad esito di procedura coattiva di rilascio per le quali, laddove ne sussistono i presupposti, viene attivata la procedura per il recupero legale. Inoltre, per l'esercizio 2018 sono stati previsti anche gli oneri connessi al temporaneo trasloco dei nuclei familiari residenti presso il fabbricato di via Istria civ. 1, Savona per agevolare la demolizione dei controsoffitti in laterizio e la loro contestuale ricostruzione in cartongesso.

Anno 2018: € 11.000,00

Anno 2019: € 11.500,00

Anno 2020: € 12.000,00

Conto n.° 5207020111 - Spese per danni (ai fabbricati) da rimborsare agli inquilini

La voce attende la previsione di spesa per gli eventuali rimborsi riconosciuti agli assegnatari degli alloggi in conseguenza di danni originati da cause diverse. Dette spese, di norma, risultano per buona parte compensate dagli indennizzi ricevuti da parte della compagnia di assicurazione.

Anno 2018: € 7.000,00

Anno 2019: € 7.000,00

Anno 2020: € 7.000,00

Conto n.° 5207020112 - Spese diverse per la gestione immobiliare

Trattasi di spese diverse non collocabili all'interno degli altri conti del piano, inerenti soprattutto la gestione immobiliare degli alloggi sfitti e sostenute, ad esempio, per utenze, pulizia, disinfezione/derattizzazione, manutenzione aree verdi, sostituzione serrature ed altri oneri di piccola entità.

Nel valorizzare tale voce si è tenuto conto anche dei maggiori costi connessi all'acquisizione in proprietà del complesso immobiliare in C.so Ricci, Savona.

Anno 2018: € 35.000,00

Anno 2019: € 40.000,00

Anno 2020: € 40.000,00

52070202 - SPESE DI MANUTENZIONE

Conto n.° 5207020201 – Materiali utilizzati

La voce si riferisce alla previsione di spesa relativa al materiale che l'Azienda acquista e riconosce agli assegnatari per i piccoli lavori di manutenzione ordinaria per i quali non è richiesto il necessario intervento di ditta specializzata (ad esempio, tinta murale per imbiancatura).

Anno 2018: € 7.000,00

Anno 2019: € 7.500,00

Anno 2020: € 8.000,00

Conto n.° 5207020202 - Corrispettivi d'appalto

Coerentemente al Programma Triennale dei Lavori 2018-2020, il conto indica l'importo di spesa presunto per far fronte alle opere necessarie al mantenimento del patrimonio immobiliare di proprietà e/o gestito dall'Azienda. In particolare, trattasi di opere edili, idrauliche, elettriche e termotecniche non predeterminate nel numero ma svolte secondo necessità della stazione appaltante, con valutazione a misura. Il contratto biennale ancora in essere al momento della redazione del presente budget andrà a scadere a giugno 2018 per cui, nei primi mesi del prossimo anno, saranno

approntate le opportune procedure di gara per l'individuazione dell'aggiudicatario del nuovo contratto di manutenzione biennale 2018-2020.

Si specifica che l'importo di cui al Piano Triennale (al lordo della relativa IVA al 10%) comprende anche i "materiali utilizzati" - conto n.° 5207020201, il "rimborso quote manutenzione alloggi autogestiti" - conto n.° 5207020204, le "quote manutenzione per alloggi in condominio" - conto n.° 5207020205, nonché i "corrispettivi di appalto per lavori di recupero e risanamento per alloggi in condominio" - conto n.° 520609.

Si ricorda, ancora, che tale stanziamento rappresenta la somma che consente all'Azienda il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario, considerato l'attuale volume di costi e ricavi, mentre, di fatto, sarebbero necessarie somme ben più elevate per poter far fronte alle esigenze di un patrimonio vetusto che perlopiù risale agli anni '60-'70.

Anno 2018: € 484.500,00

Anno 2019: € 791.300,00

Anno 2020: € 622.000,00

Conto n.° 5207020204 - Rimborso quote manutenzione alloggi autogestiti

Anno 2018: € 3.500,00

Anno 2019: € 3.200,00

Anno 2020: € 3.000,00

Conto n.° 5207020205 – Quote manutenzione per alloggi in condominio

Anno 2018: € 15.000,00

Anno 2019: € 18.000,00

Anno 2020: € 20.000,00

I sopraccitati conti si riferiscono al rimborso agli stabili di proprietà dell'Azienda in autogestione o ai cosiddetti condomini "misti" per l'esecuzione di piccoli interventi di manutenzione sui fabbricati che per loro natura non possono essere capitalizzati.

Conto n.° 5207020207 – Manutenzione ordinaria su impianti ascensore

La voce evidenzia le spese per manutenzione ordinaria da svolgere sugli impianti ascensore a servizio dei fabbricati di proprietà e/o gestiti non ricomprese nei contratti in essere sottoscritti per la verifica di dette installazioni.

Anno 2018: € 95.000,00

Anno 2019: € 95.000,00

Anno 2020: € 80.000,00

520703 - SPESE DELL'ATTIVITA' TECNICA

Conto n.° 52070303 - Commissioni e collaudi

Il conto attiene ai costi che si prevede di sostenere per commissioni e collaudi sulla base delle attività inserite nel Piano Triennale 2018-2020 e dei relativi cronoprogrammi.

Anno 2018: € 10.000,00

Anno 2019: € 10.000,00

Anno 2020: € 10.000,00

Conto n.° 52070304 - Consulenze tecniche

Il conto è dedicato ai costi che si prevede di sostenere per eventuali consulenze tecniche da richiedere all'esterno con riferimento all'attività tecnica aziendale e limitatamente ai soli casi in cui il know-how necessario non sia reperibile all'interno dell'Azienda. Il modesto importo di spesa indicato è conseguenza della politica di gestione del personale volta al miglioramento ed ottimizzazione delle professionalità interne all'Ente.

Anno 2018: € 10.000,00

Anno 2019: € 15.000,00

Anno 2020: € 15.000,00

Conto n.° 52070305 - Procedimenti legali

La voce prevede i costi che si dovranno eventualmente sopportare per i procedimenti legali strettamente correlati all'attività tecnica dell'Azienda.

Anno 2018: € 30.000,00

Anno 2019: € 30.000,00

Anno 2020: € 30.000,00

5208 - COSTI PER GODIMENTO BENI DEI TERZI

Conto n.° 520801 - Canoni di locazione

Il conto attiene alle spese che si prevede di sostenere per le locazioni finanziarie di macchinari aziendali ed, in particolare, per i n.° 3 fotocopiatori multifunzione in dotazione agli uffici per i quali si è aderito a due convenzioni sviluppate in ambito MEPA ed in ambito C.O.N.S.I.P con scadenza 30.06.2020 e 05.10.2021.

Anno 2018: € 6.500,00

Anno 2019: € 6.500,00

Anno 2020: € 6.500,00

Conto n.° 520802 - Canoni per software

Tale voce comprende le spese per canoni di assistenza e manutenzione dei softwares utilizzati dall'Azienda quali, in particolare, il programma di contabilità InConto, la banca dati principale dell'Azienda nonché programma per la bollettazione InCasa, il protocollo elettronico Folium, il programma per la rendicontazione dei servizi

condominali Ingest, per la gestione delle morosità InMora, per la gestione dei cartellini dei dipendenti INAZ e per il calcolo delle prestazioni energetiche degli immobili. Con buona probabilità a partire dall'esercizio 2018, la maggior parte dei programmi sopra descritti saranno sostituiti da un nuovo software modulare, unico per le quattro A.R.T.E. liguri, sviluppato in collaborazione con la Regione Liguria, che gestirà in modo organico contabilità, anagrafe aziendale, bollettazione canoni, servizi condominiali, morosità e manutenzioni e sul quale sarà trasferita la banca dati previgente. L'Ente, per tale innovazione, sarà chiamato a corrispondere un canone annuale, che al momento non siamo ancora in grado di quantificare, mentre il costo di acquisto del prodotto sarà sostenuto direttamente dalla Regione Liguria.

Anno 2018: € 16.000,00

Anno 2019: € 16.000,00

Anno 2020: € 16.000,00

5209 - COSTI PER IL PERSONALE

520901 - SALARI E STIPENDI

Conto n.° 52090101 - Retribuzioni

Il conto attiene agli oneri del personale in servizio, per i quali è stata calcolata la spesa per l'intero anno 2018, in aderenza al CCNL Federcasa 2016-2018, tenuto conto dell'accordo raggiunto nel mese di dicembre 2017 in relazione al rinnovo della parte economica. Per le annualità seguenti, si è previsto un ulteriore adeguamento economico, seppur minimo, che dovrebbe essere riconosciuto con il nuovo CCNL 2019-2021.

Si rammenta che in precedenza l'organico aziendale aveva subito un decremento a partire da Dicembre 2016 ed Aprile 2017 in conseguenza delle dimissioni rassegnate da una dipendente di livello "A1" e del pensionamento di un'altra dipendente di livello "A2"; considerato anche l'ulteriore pensionamento di una dipendente di livello "A2" a partire da febbraio 2018, l'Azienda procederà con l'assunzione di n.° 2 unità di livello "B3" e n.° 1 unità di livello "A3" individuate attraverso l'indizione di concorsi pubblici esperiti; detta operazione non comporterà un aumento dei costi per l'Azienda, in quanto le nuove assunzioni presumono livelli contrattuali meno onerosi rispetto ai precedenti e, con l'economia di spesa che ne deriva, sarà possibile far fronte agli avanzamenti di livello, retribuzioni alla persona, indennità di reperibilità e scatti di anzianità riconosciuti nel precedente esercizio.

Anno 2018: € 1.080.000,00

Anno 2019: € 1.100.000,00

Anno 2020: € 1.100.000,00

Conto n.° 52090102 - Indennità e premi

La voce fa riferimento agli oneri per indennità e premi versati in favore dei dipendenti diretti ad incentivare la produttività del lavoro.

Si sottolinea che rientra in detto conto il premio di risultato ex art. 70 CCNL, attualmente ancora in vigore e per il quale nel corso dell'esercizio 2017 è stato sviluppato un nuovo sistema di riparto basato su dati oggettivi e misurabili ed improntato all'incremento di efficienza, redditività e qualità dell'operato del singolo dipendente. A tal proposito, il conto è stato valorizzato sulla base dell'importo massimo di premio erogabile che comprende anche il premio di risultato dei livelli Quadro.

La voce, inoltre, registra la retribuzione variabile incentivante del Dirigente e le indennità di reperibilità e maneggio denaro riconosciute ad alcuni dipendenti.

Anno 2018: € 99.500,00

Anno 2019: € 99.500,00

Anno 2020: € 99.500,00

Conto n.° 52090103 - Lavoro straordinario

L'importo del conto riguarda le spese previste per il lavoro straordinario che si rende, necessario per far fronte alla redistribuzione delle mansioni – un tempo affidate ai dipendenti che sono stati collocati in pensione negli anni passati senza alcuna sostituzione - tra il rimanente personale in pianta organica, nonché per il continuo aumento degli adempimenti e delle incombenze di legge.

Anno 2018: € 20.000,00

Anno 2019: € 21.500,00

Anno 2020: € 21.500,00

Conto n.° 52090104 - Indennità di trasferta

Il conto raccoglie le spese relative al rimborso viaggi sostenute dai dipendenti per la sorveglianza dei cantieri per manutenzione ordinaria/straordinaria e nuove costruzioni in tutta la provincia, nonché le spese di viaggio per la partecipazione a seminari di studio e di aggiornamento fuori provincia, all'indennità chilometrica per l'impiego di mezzo proprio per il quale il CCNL ha assunto a riferimento le tariffe ACI. Si specifica che nessuna indennità oraria compete al dipendente in missione durante l'orario di lavoro.

Anno 2018: € 1.000,00

Anno 2019: € 1.000,00

Anno 2020: € 1.000,00

520902 - ONERI SOCIALI

Conto n.° 52090201 - Enti previdenziali

In detto conto sono ricomprese tutte le spese afferenti i contributi obbligatori INPS, INPDAP ed ENPDEP per il personale in servizio a carico dell'Azienda, secondo le

aliquote di legge vigenti e considerati i pensionamenti attesi e le nuove assunzioni in programma.

Anno 2018: € 360.000,00

Anno 2019: € 367.000,00

Anno 2020: € 367.000,00

Conto n.° 52090202 - Enti assicurativi

Nella voce sono inserite le spese afferenti il trattamento obbligatorio per gli infortuni sul lavoro INAIL a carico dell'Azienda, calcolate applicando le aliquote di legge vigenti e considerati i pensionamenti attesi e le nuove assunzioni in programma.

Anno 2018: € 6.200,00

Anno 2019: € 6.300,00

Anno 2020: € 6.300,00

520903 - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO (TFR)

Conto n.° 52090301 - Maturato ai dipendenti in servizio

La spesa contabilizzata in detto conto è stata determinata secondo i criteri in vigore al 31/12/2017 sulla base della pianta organica in essere al 01/01/2018 e delle seguenti variazioni previste.

Anno 2018: € 88.000,00

Anno 2019: € 89.500,00

Anno 2020: € 89.500,00

520905 - ALTRI COSTI DEL PERSONALE

Conto n.° 52090503 - Iscrizione ad albi professionali

Il conto attiene al rimborso riconosciuto ai dipendenti per quanto versato per l'iscrizione in specifici albi, associazioni e collegi per l'esercizio di attività professionale all'interno del contesto aziendale.

Anno 2018: € 2.800,00

Anno 2019: € 2.800,00

Anno 2020: € 2.800,00

Conto n.° 52090504 - Visite mediche

Detta voce si riferisce alle spese per le previste visite mediche obbligatorie di controllo dedicate al personale in servizio. Si specifica che il medico competente alla sorveglianza sanitaria di norma è individuato attraverso confronto concorrenziale.

Anno 2018: € 1.800,00

Anno 2019: € 1.800,00

Anno 2020: € 2.000,00

5210 - AMMORTAMENTI SVALUTAZIONI

521001 – AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

52100102 – Quota dei software in licenza d'uso

Anno 2018: € 5.000,00

Anno 2019: € 4.700,00

Anno 2020: € 4.400,00

5210502 – Quota licenze software

Anno 2018: € 1.300,00

Anno 2019: € 1.500,00

Anno 2020: € 1.700,00

Le voci indicano la quota di ammortamento – pari al 20% - che si prevede di applicare per i softwares (e per le loro personalizzazioni in conseguenza di nuovi adempimenti normativi) in uso presso l'Azienda a vario titolo quali, ad esempio, gli antivirus, Autocad per la progettazione tecnica, Folium per la gestione del protocollo aziendale, Inaz per la gestione dei cartellini del personale ed i programmi InCasa per la gestione della banca dati aziendale e la bollettazione dei canoni di affitto, InConto per la tenuta della contabilità economica, InGest per la redazione dei rendiconti consuntivo/preventivo afferenti le spese accessorie condominiali per lo meno, come già anticipato, fino a quando non saranno sostituiti dal nuovo software modulare per il quale la Regione Liguria, in collaborazione con le quattro A.R.T.E. liguri, ha provveduto a sviluppare apposita gara d'appalto; inoltre, detto software non sarà oggetto di ammortamento da parte della nostra Azienda in quanto sarà acquisito direttamente dalla Regione Liguria.

521002 – AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Conto n.° 52100211 – Quota ammortamento mobili

Anno 2018: € 1.000,00

Anno 2019: € 900,00

Anno 2020: € 800,00

Conto n.° 52100212 – Quota ammortamento arredi

Anno 2018: € 200,00

Anno 2019: € 200,00

Anno 2020: € 200,00

Il conto attiene all'ammortamento annuale effettuato sui beni mobili ed arredi dell'Azienda tenuto conto delle dismissioni e/o nuove acquisizioni che potrebbero intervenire nel corso del triennio 2018-2020 e calcolato rispettivamente al 12% e 15% come previsto dalla vigente normativa fiscale.

Conto n.° 52100213 – Quota ammortamento macchine ufficio elettroniche

Anno 2018: € 4.200,00

Anno 2019: € 4.000,00

Anno 2020: € 3.800,00

Conto n.° 52100500 – Quota ammortamento macchine ufficio e...

Anno 2018: € 200,00

Anno 2019: € 200,00

Anno 2020: € 200,00

Conto n.° 52100501 – Quota ammortamento macchine diverse

Anno 2018: € 2.000,00

Anno 2019: € 2.000,00

Anno 2020: € 2.000,00

Detti conti includono l'ammortamento annuale delle diverse tipologie di macchine in dotazione agli uffici per lo svolgimento delle loro attività istituzionali calcolato al 20% come previsto dalla vigente normativa fiscale.

Conto n.° 52100503 – Quota ammortamento ponteggi da cantiere

Il conto registra l'ammortamento pari al 15% previsto per l'anno dalla vigente normativa per i ponteggi da cantiere acquistati in passato dall'Azienda.

Anno 2018: € 2.970,00

Anno 2019: € 495,00

5213 - ALTRI ACCANTONAMENTI

Conto n.° 521304 – Altri accantonamenti

Il conto in oggetto viene approntato per rappresentare in modo chiaro, veritiero e corretto la situazione aziendale ovvero prende atto di eventuali rischi di natura determinata ed esistenza probabile, di passività potenziali connesse a situazioni caratterizzate da stato di incertezza (ad es. rischi legali, accertamenti fiscali, spese impreviste obbligatorie, ...).

Anno 2018: € 75.000,00

Anno 2019: € 80.000,00

Anno 2020: € 120.000,00

5214 - ONERI DIVERSI DI GESTIONE

521404 – COSTI ED ONERI DIVERSI

Conto n.° 52140104 – Quota derivante dall'alienazione di alloggi ceduti

La voce prevede la quota da contabilizzare al fondo vendite di E.R.P. in contropartita al precedente conto n.° 41050101 e da utilizzarsi a sostegno dell'attività di

manutenzione, recupero/risanamento e nuova costruzione di patrimonio E.R.P. gestito dall'Ente.

Anno 2018: € 630.000,00

Anno 2019: € 630.000,00

Anno 2020: € 630.000,00

Conto n.° 52140401 – Contributi associativi

Il conto attiene all'importo da versare annualmente quale contributo associativo a Federcasa.

Anno 2018: € 12.500,00

Anno 2019: € 13.000,00

Anno 2020: € 13.500,00

Conto n.° 52140403 – Abbonamenti a giornali, riviste e pubblicazioni

Il conto si riferisce al costo sostenuto per abbonamenti anche on-line a quotidiani e pubblicazioni, nonché a riviste diverse a contenuto specialistico (quali Il Secolo XIX, Legislazione Tecnica, Pluris Legale, Aste ed Appalti).

Anno 2018: € 4.750,00

Anno 2019: € 4.850,00

Anno 2020: € 5.000,00

Conto n.° 52140404 – Costi di acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie

La voce registra il costo per l'acquisto occasionale di quotidiani, pubblicazioni, manuali e riviste diverse per i quali l'Azienda non necessita la sottoscrizione di alcun abbonamento.

Anno 2018: € 850,00

Anno 2019: € 850,00

Anno 2020: € 850,00

Conto n.° 52140405 – Quote da contabilizzare nel fondo per interventi E.R.P.

La voce prevede l'accantonamento al fondo per gli interventi di E.R.P. contabilizzato seguendo i criteri indicati dalla Giunta Regionale con Deliberazione n.° 960 del 04.08.2003.

Anno 2018: € 251.000,00

Anno 2019: € 253.000,00

Anno 2020: € 256.000,00

Conto n.° 52140406 – Altre spese diverse

Tale conto include gli oneri di gestione a carattere residuale non riconducibili alle classificazioni di cui ai conti precedenti, nonché le presumibili sopravvenienze passive precedentemente registrate nell'area straordinaria e gli eventuali maggiori

costi connessi all'acquisizione e gestione del complesso immobiliare in area ex Balbontin-Savona.

Anno 2018: € 55.000,00

Anno 2019: € 58.000,00

Anno 2020: € 58.000,00

Conto n.° 52140407 – Inserzione bandi su quotidiani

Il conto riguarda i costi da sostenersi, come da normativa vigente, per la pubblicità dei bandi di gara e delle aste di vendita del patrimonio E.R.P. e non E.R.P.. Si rammenta, a tal proposito, che il piano finanziario sviluppato per l'acquisto del complesso immobiliare di Corso Ricci, Savona prevede tra le fonti di finanziamento anche l'alienazione di immobili E.R.P. e di locali ad uso commerciale di proprietà dell'Ente.

Anno 2018: € 7.500,00

Anno 2019: € 7.500,00

Anno 2020: € 7.500,00

Conto n.° 52140408 – Arrotondamenti passivi

La voce include principalmente gli arrotondamenti passivi che di norma vengono eseguiti sui versamenti di tasse, imposte e contributi attraverso il modello F24.

Anno 2018: € 5,00

Anno 2019: € 5,00

Anno 2020: € 5,00

521405 – IMPOSTE DIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI

Conto n.° 52140501 – Imposta di registro

Il conto attiene principalmente all'importo totale del versamento d'imposta dovuta per la registrazione dei contratti di locazione sulla base della normativa di riferimento e che, come già anticipato al conto n.° 4101020206, rimane per metà a carico dell'Ente.

Inoltre, detto conto è stato valorizzato considerando gli alloggi sfitti che si intende ricollocare a reddito, le dismissioni del patrimonio, l'acquisizione del complesso in Savona-area ex Balbontin, nonché l'andamento delle scadenze alle quali occorre procedere ai rinnovi contrattuali.

Anno 2018: € 127.000,00

Anno 2019: € 83.000,00

Anno 2020: € 72.000,00

Conto n.° 52140503 – Tassa concessioni governative

La voce prevede l'importo di costo afferente eventuali altre tasse per concessioni governative.

Anno 2018: € 2.000,00
Anno 2019: € 2.000,00
Anno 2020: € 2.000,00

Conto n.° 52140504 – Imposta di bollo

Il conto registra i costi sostenuti dall’Azienda per l’imposta di bollo essenzialmente relativa ai contratti di appalto, ai contratti di locazione ed alla fatturazione dei canoni di locazione (per la quale si ricorre alla modalità virtuale). Tale imposta, di cui si è già trattato al conto n.° 41050110, viene per la maggior parte rimborsata con addebito diretto ad assegnatari o ditte appaltatrici. Anche in questo caso, per la valorizzazione del conto, sono stati considerati in particolare gli alloggi sfitti che si intende ricollocare a reddito, le dismissioni del patrimonio e l’acquisizione del complesso in Savona - area ex Balbontin.

Anno 2018: € 61.000,00
Anno 2019: € 64.000,00
Anno 2020: € 64.500,00

Conto n.° 52140505 – Altre imposte e tasse

Il conto contiene l’importo previsto per gli adempimenti di legge inerenti altre imposte e tasse collegate, ad esempio, all’estrazione di visure, affissioni manifesti, bollatura registro verbali, diritto annuale CCIAA, contributi per le gare di appalto.

Anno 2018: € 19.000,00
Anno 2019: € 18.500,00
Anno 2020: € 18.000,00

Conto n.° 52140506 – IMU/TASI...

Il conto attiene agli importi che l’Azienda dovrà versare a titolo di IMU/TASI (calcolate sulla base dei criteri in vigore al 31.12.2017) o di altra eventuale tassazione avente analoghe caratteristiche che l’Ente sarà chiamato a corrispondere nel corso del triennio con riferimento al proprio patrimonio E.R.P. e non E.R.P..

Anno 2018: € 199.000,00
Anno 2019: € 199.000,00
Anno 2020: € 199.000,00

Conto n.° 52140507– I.V.A. Indetraibile

Il conto accoglie l’importo per il pagamento dell’IVA non detraibile in applicazione al cosiddetto “pro rata” poiché l’Azienda pone in essere contemporaneamente operazioni esenti ai fini I.V.A. ed operazioni imponibili; la previsione di spesa è stata sviluppata considerando che per l’anno 2016, ovvero il più recente esercizio per il

quale al momento è disponibile il dato, la percentuale di indetraibilità si è attestata al 77%.

Anno 2018: € 220.000,00

Anno 2019: € 360.000,00

Anno 2020: € 420.000,00

C) 53 - ONERI FINANZIARI

5317 - INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

531704 – INTERESSI SU MUTUI

Conto n.° 53170403 – A carico dell’Azienda per nuove acquisizioni ed interventi contratti con istituti di credito

Il conto registra, innanzitutto, gli interessi passivi a carico dell’Azienda derivanti dall’acquisto dei beni ASL n.° 2 SV tra i quali continua a rivestire particolare importanza l’ex Ospedale Marino Piemontese; si ipotizza, infatti, a tal proposito di trasformare a partire dal secondo semestre 2018 l’attuale apertura di credito in mutuo ipotecario individuando l’Istituto Bancario concedente attraverso un’ulteriore procedura negoziata, dopo due procedure infruttuose già esperite. Si specifica che detta voce è stata valorizzata assumendo un tasso di interesse pari al 1,5% che appare congruo considerato l’andamento del mercato ed in linea con il tasso che sempre Banca CA.RI.GE. si è informalmente impegnata ad applicare per l’accollo del mutuo ipotecario necessario all’acquisto del complesso immobiliare “Balbontin”. A fronte, per prudenza, al momento non si prevede alcuna alienazione dei sopraccitati beni ASL n.° 2 SV.

Nel conto in oggetto è ricompresa anche la quota interessi da corrispondere per la compravendita di “Balbontin” a partire dal secondo trimestre 2018 in coerenza con il piano di ammortamento “alla francese” approvato dalla Regione Liguria con nota prot. n.° PG/2017/271390 del 04.08.2017 nel quale si evidenziano, oltre alla rata costante da restituire annualmente, anche le fonti di finanziamento utili alla copertura di detto debito.

Inoltre, poiché gli interventi di nuova costruzione in San Fedele, Albenga e di recupero/risanamento in loc. Lavagnola, Savona rappresentano operazioni particolarmente rilevanti dal punto di vista monetario, per il loro finanziamento a partire dall’esercizio 2019 si sono previste nuove aperture di credito e/o mutui ipotecari e, quindi, sono stati registrati nel conto anche i relativi oneri passivi sulla base di un interesse medio di mercato e dei costi di costruzione inseriti nel Piano Triennale dei Lavori 2018-2020.

Anno 2018: € 585.000,00

Anno 2019: € 627.000,00

Anno 2020: € 794.000,00

5522 – IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO

Conto n.° 552201 – IRES

Il conto racchiude la previsione di spesa relativa all'IRES di competenza dei singoli esercizi tenuto conto del fatto che a partire dall'anno 2017 l'aliquota per il nostro Ente è stata ulteriormente ridotta al 12%.

Anno 2018: € 150.000,00

Anno 2019: € 165.000,00

Anno 2020: € 175.000,00

Conto n.° 552202 – IRAP

Il conto contiene la spesa relativa all'IRAP di competenza secondo l'aliquota prevista dalla normativa vigente.

Anno 2018: € 60.000,00

Anno 2019: € 65.000,00

Anno 2020: € 70.000,00

5523 – UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO

Conto n.° 552301 – UTILE DELL'ESERCIZIO

Il Bilancio di Previsione per il triennio 2018-2020 pareggia con un utile atteso rispettivamente pari a:

Anno 2018: € 26.059,00

Anno 2019: € 51.053,00

Anno 2020: € 152.379,00

Savona, 26.01.2018

Il Dirigente
f.to Avv. Sabrina PETRONI
