

RELAZIONE AMMINISTRATORE UNICO AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2019-2021

Il presente documento, allegato al Bilancio di Previsione 2019-2021 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 2019-2021 sulla base delle informazioni ad oggi disponibili.

Il Bilancio Economico di Previsione 2019-2021 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.

Permane il particolare momento di riduzione dei finanziamenti pubblici, in particolare per quanto riguardano gli interventi di edilizia residenziale pubblica.

Perdurano le minori disponibilità di Arte Savona, in quanto i piani di cessione degli alloggi sia ai sensi della L.R. 10/2004, che della L. 80/2014, sono tuttora in corso di definizione.

E' pertanto difficile prevedere in maniera puntuale tutti gli interventi che si potranno realizzare, in considerazione del fatto che i fabbricati e gli alloggi necessitano, sempre più, di interventi di manutenzioni straordinaria a causa della vetustà, in quanto la maggior parte sono stati realizzati negli anni '70/'80, e nel tempo non hanno ricevuto le puntuali opere di manutenzione.

RICAVI E COSTI DI ESERCIZIO

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

Conto	Descrizione	Previsione 2018	Variazione	Previsione 2019	Previsione 2020	Previsione 2021
VALORE DELLA PRODUZIONE		6.749.288	-296.271	6.453.017	6.606.201	8.866.843
410101	Ricavi delle vendite	0	400.000	400.000	0	0
410102	Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare	3.731.063	101.159	3.832.222	4.077.251	4.163.719

Conto	Descrizione	Previsione 2018	Variazione	Previsione 2019	Previsione 2020	Previsione 2021
410103	Ricavi delle prestazioni per c/terzi	30.000	83.859	113.859	7.000	7.000
4102	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, ...	11.620	- 63.689	- 52.069	357.945	2.527.119
4103	Variazioni di lavori in corso su ordinazione	0	0	0	0	0
4104	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	915.600	-915.600	0	0	0
4105	Altri ricavi e proventi	2.061.005	98.000	2.159.005	2.164.005	2.169.005
PROVENTI FINANZIARI		15.400	-1.535	13.865	12.730	12.100
4315	Proventi da partecipazioni	0	0	0	0	0
4316	Altri proventi finanziari	15.400	-1.535	13.865	12.730	12.100
RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0	0	0
4418	Rivalutazioni	0	0	0	0	0
TOTALE RICAVI DI ESERCIZIO		6.764.688	-297.806	6.466.882	6.618.931	8.878.943

Conto	Descrizione	Previsione 2018	Variazione	Previsione 2019	Previsione 2020	Previsione 2021
COSTI DELLA PRODUZIONE		5.943.629	-597.056	5.346.573	5.621.808	7.377.105
5206	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.235.100	-634.505	600.595	692.376	2.590.000
5207	Costi per servizi	1.345.254	156.278	1.501.532	1.621.182	1.636.000
5208	Costi per godimento beni di terzi	22.500	0	22.500	21.500	21.500
5209	Costi per il personale	1.659.300	-12.500	1.646.800	1.606.600	1.517.200
5210	Ammortamenti e svalutazioni	16.870	-1.079	15.791	9.345	8.200
5211	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, ...	0	0	0	0	0
5212	Accantonamento per rischi	0	80.000	80.000	160.000	110.000
5213	Altri accantonamenti	75.000	0	75.000	80.000	85.000
5214	Oneri diversi di gestione	1.589.605	-185.250	1.404.355	1.430.805	1.409.205
ONERI FINANZIARI		585.000	109.000	694.000	608.000	720.000
5317	Interessi su mutui ed altri oneri	585.000	109.000	694.000	608.000	720.000
RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0	0	0
5419	Svalutazioni	0	0	0	0	0
5522	Imposte sul reddito di esercizio	210.000	59.378	269.378	291.000	297.000
5523	Utile o perdita di esercizio	26.059	130.872	156.931	98.123	484.838
TOTALE COSTI DI ESERCIZIO		6.764.688	-297.806	6.466.882	6.618.931	8.878.943

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

PRINCIPALI ATTIVITA' PREVISTE

Si ritiene opportuno procedere ad una disamina delle principali attività in conto capitale analizzando ogni investimento previsto per il periodo 2019-2021.

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

Nel corso del precedente esercizio si è 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 2020 con loro conclusione a fine 2023 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 2019 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 2022; anche per questo intervento si prevede di avvalersi di una linea credito per far fronte alla temporanea esigenza di liquidità che detto programma implicherà.

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 in parte 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.

Nel settembre 2018 sono stati avviati i lavori relativi al contratto biennale di manutenzione -periodo 2018/2020- del patrimonio gestito dall'Azienda costituito da circa 2.900 alloggi, riguardanti opere edili, idrauliche, elettriche e termotecniche. Trattasi di puntuali interventi non predeterminati nel numero, ma resi necessari secondo l'esigenza della stazione appaltante, individuati dai tecnici dell'ufficio manutenzione su segnalazione degli assegnatari, degli organi preposti o degli stessi tecnici, con copertura della spesa alla voce di bilancio relativa ai fondi propri A.R.T.E. Savona.

A seguito dell'effettuazione dei necessari rilievi, è in corso la progettazione dell'intervento di manutenzione straordinaria riguardante l'adeguamento dei sistemi di smaltimento dei fumi degli impianti di riscaldamento autonomi, realizzati a suo tempo a cura e spese degli allora assegnatari, dei fabbricati di E.R.P. siti in Savona, Via Quintana civ. 3,5,7,9,13 e Via Bresciana civ. 13,17,21. In sostituzione delle canne fumarie esistenti, anche al fine di eliminare gli scarichi in facciata, si prevede la realizzazione di canne fumarie in acciaio in aderenza agli edifici. La spesa complessiva troverà copertura nel fondo E.R.P. .

Al fine di riassegnare agli aventi diritto gli alloggi sfitti a seguito del rilascio, è in corso il contratto di manutenzione consistente sostanzialmente nell'adeguamento e messa a norma degli impianti tecnologici di dette unità abitative con relativa spesa da imputarsi al fondo E.R.P..

L'Azienda ha partecipato al bando Regione Liguria in ordine al "Programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi E.R.P. , D.L. n.° 47/2014, convertito con modificazioni dalla Legge n.° 80/2014" con vari interventi di rifacimento facciate e coperture di edifici E.R.P. di proprietà. Trattasi di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica consistenti nella coibentazione delle facciate con rivestimento a cappotto e nel rifacimento del tetto con posa di isolamento termico. Le relative spese complessive trovano copertura nel finanziamento suindicato ovvero nelle entrate aventi destinazioni vincolate per legge. Sono in fase di definizione gli interventi soggetti a finanziamento a seguito dello scorrimento della graduatoria regionale all'uopo predisposta.

L'intervento di riqualificazione energetica del complesso di E.R.P. composto da n.° 3 palazzine e n.° 21 alloggi in Millesimo, Via Moneta civ. 24-26A, 20C e 22C, consiste nella coibentazione completa dell'involucro dell'edificio e nella sostituzione degli infissi con notevole abbassamento delle dispersioni e, quindi, risparmio nelle spese per il riscaldamento, nonché eliminazione delle criticità legate allo stato di degrado delle facciate e della copertura. I lavori, nel rispetto delle tempistiche previste dal bando europeo per l'erogazione del finanziamento FESR - Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (con cofinanziamento pari al 70% del costo complessivo e sino

all'importo massimo di Euro 366.143,26), sono in corso e verranno ultimati nel 2019. La quota spesa A.R.T.E. Savona trova copertura nel fondo E.R.P..

Anche per l'edificio E.R.P. in Quiliano, via Bertolotto civ. 4-5, composto da n.° 23 alloggi è in corso l'intervento di riqualificazione energetica consistente nella coibentazione delle facciate, nella sostituzione dei serramenti e nel rifacimento della centrale termica e del sistema di contabilizzazione e termoregolazione da eseguirsi con l'utilizzo del finanziamento FESR - Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (con cofinanziamento pari al 70% del costo complessivo e sino all'importo massimo di Euro 333.856,74), localizzato a favore di A.R.T.E. Savona. La quota spesa A.R.T.E trova copertura nel fondo E.R.P..

E' altresì previsto per il 2019 l'intervento di manutenzione straordinaria consistente nel rifacimento dei frontolini, dei pavimenti e dei ciellini dei balconi, nonché del cornicione del fabbricato E.R.P. in Cengio, Via 2 Giugno civ. 2-16 composto da n.° 16 alloggi con imputazione della relativa spesa al fondo E.R.P. .

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 2019-2021, si sottolinea che l'operazione di acquisto del complesso immobiliare "Balbontin", così come sviluppata dall'Azienda con il piano di ammortamento approvato da Regione Liguria, prevede in particolare la dismissione del patrimonio più vetusto ed ammalorato e l'inserimento a patrimonio di alloggi E.R.S. di nuova realizzazione e, quindi, più efficienti.

Ad oggi, l'operazione di acquisto si è conclusa positivamente alla sottoscrizione dell'atto alla data del 28/12/2018.

SOCIETA' PARTECIPATE

La società Progetto Ponente srl, in stato di liquidazione dal 07.12.2016, sta proseguendo le attività di messa in liquidazione, che ha comportano la sottoscrizione di accordi con i creditori, da parte del liquidatore, per la definizione delle posizioni debitorie pregresse.

Si ipotizza di concludere la liquidazione nell'arco di un triennio.

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.

Si ipotizza di concludere la liquidazione nell'arco di un triennio, ma si evidenzia che la chiusura dell'attività è strettamente correlata alla definizione di una causa pendente con un'impresa appaltatrice.

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, dopo due procedure di gara ad evidenza pubblica andate deserte, si sta valutando 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 2019.

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 2019 sarà predisposta idonea procedura negoziata finalizzata alla sua vendita.

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 2019-2021 al momento non rileva alcuna vendita di dette attività.

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. In base a comunicazioni di Liguria Digitale Spa, l'adozione del nuovo programma modulare "Easy home" comune a tutte le ARTE Liguri è prevista per gennaio 2020.

Nel contempo essendo stati affidati a Liguria Digitale spa i servizi di server farm, è attualmente in corso la migrazione presso i Server di tale Società in house della Regione Liguria dei dati/software presenti sul server aziendale; anche la gestione della posta elettronica aziendale e dei sistemi di sicurezza perimetrale del sistema informativo verranno gestiti da tale società, con conseguente 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. In particolare, su indicazioni della Regione Liguria si è acquisito l'uso della Piattaforma Sintel di Arca

Lombardia (Azienda Regionale Centrale Acquisti della Regione Lombardia) e nel corso del triennio 2019-2021 tale piattaforma verrà utilizzata per la gestione telematica delle gare d'appalto ai sensi della vigente normativa in materia.

In attesa che vi sia 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.

Ribadiamo anche per il triennio 2019-2021 l'esigenza di individuare risorse esogene rispetto all'Azienda, quali i contributi/finanziamenti regionali e le vendite di patrimonio vetusto e costoso da recuperare, nonché le vendite del patrimonio non E.R.P. per far fronte al sempre maggior impegno economico finanziario che la gestione immobiliare comporta, soprattutto in termini di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Savona, 25 febbraio 2019

L'AMMINISTRATORE UNICO
f.to Arch. Alessandro REVELLO