



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 2019-2021

4 - RICAVI DI ESERCIZIO

A) 41- VALORE DELLA PRODUZIONE

4101 – RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

410101 -RICAVI DELLE VENDITE

Conto n.° 41010101 – Di interventi costruttivi

Nel conto sono registrate in primo luogo le vendite dei “beni merce” ovvero degli immobili costruiti in passato dall’Azienda per poter attrarre maggiori risorse a sostegno delle sue attività istituzionali (si veda il conto n.° 41.2.21 – “Rimanenze finali d’interventi costruttivi destinati alla vendita”). In particolare, si ipotizza la cessione del terreno sito in Loano - loc. Fornaci senza il relativo progetto per la costruzione di n.° 36 alloggi di edilizia convenzionata ad oggi non più praticabile per le criticità urbanistiche-edilizie sorte in un secondo tempo.

A fronte, non sono state contemplate ulteriori 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 che, di fatto, ha posticipato il recupero di quanto anticipato per la realizzazione degli immobili siti in loc. Lerrone.

Inoltre, come meglio specificato nel *Piano delle Attività* allegato al presente Bilancio di Previsione, avendo l’Azienda formalizzato in data 28.12.2018 l’acquisizione del complesso immobiliare “Balbontin” in C.so Ricci - Savona, a partire dall’esercizio 2019 si dovrà dare corso al relativo piano di acquisto/ammortamento che, tra le diverse fonti di finanziamento, prevede anche l’alienazione del patrimonio non abitativo di proprietà. Ad oggi, tuttavia, non è possibile sapere quali locali saranno di fatto ceduti e tantomeno, quindi, il loro costo di costruzione e la plusvalenza

eventualmente realizzata; per cui, per ragioni prudenziali, si è deciso di non inserire alcun margine positivo di vendita che, se poi di fatto sarà realizzato, rappresenterà null'altro che un maggior utile da reinvestire per le finalità istituzionali dell'Ente.

Si sottolinea che l'operazione straordinaria di acquisizione di cui sopra è stata totalmente recepita nel presente documento andando a suddividere i connessi costi e ricavi attesi nei corrispondenti conti del piano regionale dovendo l'Azienda fornire indicazione puntuale e completa circa la futura attività in programmazione; nel contempo, come già ricordato più volte, si ribadisce che l'acquisto del compendio rappresenta un'iniziativa autonoma dal punto di vista economico e monetario, con finanziamenti propri grazie ai quali non sarà necessario andare ad attingere dalle risorse tipiche di A.R.T.E. Savona.

Anno 2019: € 400.000,00

Anno 2020: € 0,00

Anno 2021: € 0,00

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 2019-2021 è stata sviluppata in coerenza con i precedenti esercizi considerando:

- il patrimonio E.R.P. – E.R.S. attualmente concesso in locazione;
- il presunto numero di immobili che si renderanno liberi nel corso del periodo di riferimento sulla base delle statistiche registrate, il numero di alloggi di risulta sfitti attualmente a disposizione dell'Ufficio Assegnazioni dell'Azienda in consegna a partire da gennaio 2019, nonché le unità abitative che si ipotizza di ripristinare annualmente sulla base dei piani di manutenzione ordinaria/straordinaria inseriti nel Programma Triennale dei Lavori 2019-2021, 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 individuare quali saranno gli immobili oggetto di recupero, i relativi eventuali 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)” – 41.01.20104;

- 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.

Inoltre, con l’acquisizione del complesso “Balbontin” l’Azienda già a partire dal mese di gennaio 2019 potrà beneficiare degli incassi dei n.° 58 alloggi inseriti nella Torre D a suo tempo locati a canone moderato. Altri n.° 61 immobili saranno poi assegnati sempre a canone moderato a partire dal secondo semestre 2019, dopo aver emanato il relativo bando, mentre per i restanti n.° 23 alloggi è stata confermata l’ipotesi di una loro collocazione sul mercato con la formula del “rent to buy” ovvero l’affitto a riscatto e, quindi, il versamento per otto anni a partire dal secondo semestre 2019 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.

Anno 2019: € 3.075.080,00

Anno 2020: € 3.257.082,00

Anno 2021: € 3.305.937,00

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.

Inoltre, con l’operazione di acquisto del complesso “Balbontin” l’Ente ha incrementato il proprio patrimonio non abitativo di ulteriori n.° 3 locali commerciali di cui uno già affittato, mentre per i restanti due si prevede la progressiva locazione nell’arco del primo triennio.

Anno 2019: € 232.554,00

Anno 2020: € 286.692,00

Anno 2021: € 299.402,00

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, Ceriale 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.° 41.01.20101 – “Canoni di locazione di alloggi di proprietà” ed, in particolare, si ribadisce che al momento non è possibile sapere quali e quanti alloggi di proprietà di terzi saranno recuperati nel corso del triennio, per cui le variazioni sugli incassi da canoni di locazione sono state totalmente imputate agli alloggi di proprietà non andando tale scelta ad incidere sul risultato economico complessivo 2019-2021.

Anno 2019: € 289.288,00

Anno 2020: € 293.477,00

Anno 2021: € 297.880,00

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 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 le nuove sfittanze, gli alloggi di risulta che verranno reinseriti nel circuito delle locazioni e le vendite attese, mentre, in applicazione del principio di prudenza, non sono stati inseriti gli alloggi di cui eventualmente l'Ente riassumerà l'amministrazione e che ad oggi, di fatto, sono gestiti da soggetti esterni.

Si rileva ancora che il conto include anche i compensi applicati per la rendicontazione delle spese dei condomini misti di cui A.R.T.E. Savona ha assunto l'amministrazione tra cui le quattro Torri ed il Supercondominio che compongono il complesso “Balbontin”. Detti proventi sono stati calcolati applicando il corrispettivo concordato in sede di assemblea condominiale all'atto di nomina e di norma risulta essere omnicomprensivo anche di eventuali compensi per la gestione dei lavori di manutenzione straordinaria.

Anno 2019: € 76.800,00

Anno 2020: € 78.000,00

Anno 2021: € 80.000,00

Conto n.° 4101020206 - Rimborso per stipulazione contratti

La voce riguarda principalmente 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.° 52.14.501). 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 2019: € 34.000,00

Anno 2020: € 34.000,00

Anno 2021: € 49.000,00

Conto n.° 410102028 - 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 2019: € 105.000,00

Anno 2020: € 108.000,00

Anno 2021: € 111.000,00

Conto n.° 410102029 - 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 2019: € 4.500,00

Anno 2020: € 4.500,00

Anno 2021: € 4.500,00

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 e 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 2019: € 15.000,00

Anno 2020: € 15.500,00

Anno 2021: € 16.000,00

410103 -RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI

Conto n.° 4101030104 - Attività costruttiva per interventi di manutenzione straordinaria

La voce comprende i cosiddetti compensi tecnici riconosciuti all'Azienda e regolarmente calcolati all'interno dei quadri economici di progetto sviluppati per gli interventi di cui al *Piano Triennale dei Lavori 2019-2021* allegato al presente bilancio.

Anno 2019: € 101.029,00

Anno 2020: € 0,00

Anno 2021: € 0,00

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. Si specifica che per la Progetto Ponente s.r.l. si prevede di addivenire alla chiusura definitiva nell'arco dei prossimi tre anni, mentre per ARTE SI s.r.l. ad oggi non è possibile ancora pronunciarsi in quanto la cessazione dell'attività è legata alla definizione della causa pendente con un impresa appaltatrice come meglio precisato nel Piano delle Attività qui allegato.

Anno 2019: € 12.830,00

Anno 2020: € 7.000,00

Anno 2021: € 7.000,00

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 01/01/2019 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	€ 2.236.543,34
- Loano, Loc. Gazzì	€ 95.187,61
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 1.820.918,71
- 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 <u>affidenti beni di difficile alienazione</u>	<u>€ 155.600,00</u>
RIMANENZE INIZIALI 01.01.2019	€ 4.490.724,09

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

La voce attiene alle rimanenze finali presunte a partire dal 31/12/2019, tenuto conto delle attività inserite nel Programma Triennale dei Lavori 2019-2021. Nello specifico, si ipotizzano:

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.279.662,23
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 1.820.918,71
- 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 <u>affidenti beni di difficile alienazione</u>	<u>€ 155.600,00</u>
RIMANENZE FINALI 31.12.2019=RIMANENZE INIZIALI 01.01.2020	€ 4.438.655,37

Analogamente per gli esercizi a seguire:

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.637.607,12
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 1.820.918,71
- 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 <u>affidenti beni di difficile alienazione</u>	<u>€ 155.600,00</u>
RIMANENZE FINALI 31.12.2020=RIMANENZE INIZIALI 01.01.2021	€ 4.796.600,26

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 5.164.726,01
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 1.820.918,71
- 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 <u>affidenti beni di difficile alienazione</u>	<u>€ 155.600,00</u>
RIMANENZE FINALI 31.12.2021	€ 7.323.719,15

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

410402 - CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA

Per quanto attiene ai costi sostenuti per l'attività di nuova costruzione, recupero/risanamento e per la manutenzione straordinaria, a partire dal precedente Bilancio Consuntivo 2017, su invito formale della Regione Liguria, l'Azienda ha provveduto a variare le proprie scritture per la contabilizzazione delle cosiddette "capitalizzazioni" utilizzando un metodo diretto ovvero portando immediatamente ad incremento del valore del bene oggetto dell'intervento il costo sostenuto senza transitare dal conto economico, per lo meno per quanto attiene agli oneri di diretta imputazione. In tal modo, il risultato finale non cambia, ma tra i costi della produzione rimangono in evidenza solamente gli oneri a carico dell'Azienda che per loro natura non possono essere in alcun modo capitalizzati. Di conseguenza d'ora in poi i conti del piano di cui al n.° 41.04.01 e n.° 41.04.02 non saranno più movimentati.

Anno 2019: € 0,00

Anno 2020: € 0,00

Anno 2021: € 0,00

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 cessioni 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. Si rammenta che, dopo un lungo periodo di inattività conseguente al conflitto di attribuzioni fra Stato e Regioni in quest'ambito legislativo, la Regione Liguria con nota prot. n.° PG/2018/333952 del 04.12.2018 ha individuato quale soluzione da adottarsi da parte delle quattro A.R.T.E. liguri lo sviluppo di n.° 2 piani di vendita distinti, uno in attuazione della L. n.° 80/2014 ed uno in linea con la L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. e relativi indirizzi/criteri. Nelle more della predisposizione

di detti programmi, 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 del compendio "Balbontin" che prevede, tra le diverse fonti di finanziamento atte a generare la necessaria liquidità per il rimborso del mutuo ipotecario, anche la vendita di immobili E.R.P. sulla base dei nuovi orientamenti regionali attualmente in fase di preparazione e per i quali una parte degli incassi derivanti dalle dismissioni di alloggi di E.R.P. potrà essere utilizzata a favore dell'E.R.S. nella percentuale per noi condivisa con la Regione stessa del 30%.

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 dell'esercizio in quanto deve essere accantonato al relativo Fondo Vendite E.R.P..

Per quanto attiene, invece, alle vendite di patrimonio ad uso non abitativo comunque inserito in fabbricati di E.R.P., si rimanda a quanto già illustrato al precedente conto n.° 41.01.01.01. .

Anno 2019: € 400.000,00

Anno 2020: € 400.000,00

Anno 2021: € 400.000,00

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. Dette somme, inoltre, rientrano nella contabilizzazione del Fondo per gli Interventi di E.R.P. e, pertanto, vanno accantonate.

Anno 2019: € 92.000,00

Anno 2020: € 95.000,00

Anno 2021: € 98.000,00

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 corrispondente voce di costo si ritrova in contropartita al conto n.° 52.7.20202 – “Corrispettivi di appalto”.

Anno 2019: € 18.000,00

Anno 2020: € 18.500,00

Anno 2021: € 19.000,00

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 in conto esercizio 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 pari ad € 1.500.000,00 per l’anno 2019 (così come stanziato in sede di L.R. n.° 29/2018 - “Disposizioni collegate alla Legge di Stabilità per l’anno 2019”) che si suppone possa essere riconosciuto anche per i successivi due esercizi; si rammenta che tale somma, che comprende anche € 300.000,00 da destinare a supporto dell’operazione di acquisto “Balbontin” come da relativo piano, risulta essenziale per la continuità di gestione, dovendo A.R.T.E. Savona concretizzare i propri obiettivi istituzionali in una condizione di evidente discrepanza tra i costi sostenuti e le tariffe che è autorizzata ad applicare a titolo di canone di locazione.

Anno 2019: € 1.570.000,00

Anno 2020: € 1.572.000,00

Anno 2021: € 1.574.000,00

Conto n.° 41050110 – Entrate varie

Il conto attiene principalmente al rimborso dell’imposta di bollo addebitata agli assegnatari 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.° 52.14.504. 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” possono confluire anche sopravvenienze attive derivanti da rimborsi/recupero di somme riconosciute all’Azienda la cui competenza risale ad esercizi precedenti.

Anno 2019: € 79.000,00

Anno 2020: € 78.500,00

Anno 2021: € 78.000,00

Conto n.° 41050111 – Arrotondamenti attivi

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

Anno 2019: € 5,00

Anno 2020: € 5,00

Anno 2021: € 5,00

C) 43- PROVENTI FINANZIARI

4316 - ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Conto n.° 43160102 – Interessi da cessionari di alloggi costruiti con contributo dello Stato e ceduti

Trattasi degli interessi attivi incassati dall’Azienda a fronte delle rateizzazioni (in esaurimento) a suo tempo concesse per l’acquisto degli alloggi di E.R.P. .

Anno 2019: € 15,00

Anno 2020: € 0,00

Anno 2021: € 0,00

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 2019: € 350,00

Anno 2020: € 330,00

Anno 2021: € 300,00

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

Anche questo importo, come per il precedente conto n.° 43.16.401, 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 2019: € 1.000,00

Anno 2020: € 900,00

Anno 2021: € 800,00

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 stata vincolata parte del T.F.R. maturato dai dipendenti in servizio e che, ad oggi, ne rappresenta la voce principale.

Anno 2019: € 12.500,00

Anno 2020: € 11.500,00

Anno 2021: € 11.000,00

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 e che, quindi, andranno a confluire nelle “Rimanenze di prodotti finiti, in corso di lavorazione, semilavorati e finiti” di cui ai conti n.° 41.02.01 e 41.02.21; 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 2019 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 l’aggiornamento del progetto da porre a base di gara per il nuovo affidamento dei lavori a fine 2020 con conclusione nel 2022.

Dette lavorazioni, in particolare, attengono al completamento dei n.° 33 alloggi di cui n.° 19 destinati alla vendita e n.° 14 alla locazione a canone moderato (Social Housing) ed i valori inseriti nel budget oggetto della presente relazione illustrativa, detratta la relativa I.V.A. al 10%, sono stati desunti dal Programma Triennale dei Lavori 2019-2021.

Anno 2019: € 36.000,00

Anno 2020: € 350.826,00

Anno 2021: € 2.520.000,00

Come già anticipato ai conti n.° 41.04.01 e n.° 41.04.02, l’Azienda ha provveduto a variare la propria metodologia di “capitalizzazione” dell’attività di costruzione/manutenzione applicando un metodo diretto, per cui tra gli oneri della

produzione rimangono solamente i costi a carico dell'Ente che per loro natura non possono essere in alcun modo capitalizzati. Di seguito, comunque, al fine garantire la più ampia illustrazione degli interventi di prossima realizzazione di cui al Piano Triennale 2019-2021, saranno oggetto di trattazione anche i cantieri i cui costi andranno interamente ad aumentare l'attivo patrimoniale dell'Ente.

Conto n.° 520606 - Corrispettivi di appalto per lavori per alloggi destinati alla locazione.

Non si prevede per il triennio 2019-2021 alcuna nuova costruzione di immobili da destinare alla locazione E.R.P./E.R.S. .

Anno 2019: € 0,00

Anno 2020: € 0,00

Anno 2021: € 0,00

Conto n.° 520607 - 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) per il quale, in conseguenza delle vicende giudiziarie che hanno interessato le imprese appaltatrici, allo stato non risultano avanzamenti nella sua realizzazione. Inoltre, a seguito delle indagini e delle verifiche sulle strutture per l'aggiornamento dello stato di fatto dell'immobile oggetto di recupero, si ritiene di poter revisionare nel corso del 2019 il progetto definitivo per l'ottenimento del titolo abitativo cui seguiranno la redazione ed approvazione della nuova progettazione esecutiva per l'espletamento della gara finalizzata all'individuazione dell'esecutore dei lavori che presumibilmente potranno essere avviati nel 2020 con conclusione nel 2023.

Al momento si ritiene di poter capitalizzare interamente gli oneri previsti in sede di Piano Triennale dei Lavori 2019-2021.

Anno 2019: € 0,00

Anno 2020: € 0,00

Anno 2021: € 0,00

Conto n.° 520608- 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 ed in particolare:

- 1) adeguamento canne fumarie in Savona, Via Quintana 3-13 e Via Bresciana 13,17,21 – l'intervento riguarderà la sostituzione delle canne fumarie esistenti con la contestuale realizzazione di canne fumarie in acciaio in aderenza agli edifici.

Anno 2019: € 150.595,00

- Anno 2020: € 271.550,00;
- 2) recupero alloggi sfitti di risulta di proprietà e/o gestiti.
Anno 2019: € 297.000,00;
- 3) rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Celle Ligure, Via Sanda 73 – trattasi di un intervento di riqualificazione energetica riguardante la coibentazione delle facciate con rivestimento a cappotto ed il rifacimento del tetto con posa di isolamento termico totalmente finanziato dai fondi di cui alla L. n.° 80/2014 – Linea “B”. Per loro natura detti oneri saranno capitalizzati.
Anno 2019: € 0,00
Anno 2020: € 0,00;
- 4) rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Albenga, Via Trieste 12 – anche in questo caso l’Azienda provvederà alla riqualificazione energetica dell’edificio con rivestimento a cappotto delle facciate ed rifacimento del tetto con posa di isolamento termico con fondi a totale carico della L. n.° 80/2014 – Linea “B”.
Anno 2019: € 0,00
Anno 2020: € 0,00;
- 5) riqualificazione energetica nell’ambito dei “Fondi FESR” degli edifici di Millesimo, Via Moneta 24-26A, 20C, 22C – detto ammodernamento delle strutture consiste nella coibentazione completa dell’involucro dell’edificio e nella sostituzione degli infissi al fine di ridurre le dispersioni e le spese di riscaldamento, nonché nell’eliminazione delle criticità legate allo stato di degrado delle facciate e delle coperture. Detti lavori potranno usufruire di un finanziamento pari al 70% del costo totale proveniente dal FESR – Fondo Europeo di Sviluppo Regionale. Si ritiene anche in tal caso di poter capitalizzare l’intervento.
Anno 2019: € 0,00;
- 6) riqualificazione energetica nell’ambito dei “Fondi FESR” di Quiliano, Via Bertolotto 4-5 – il finanziamento al 70% a carico dei fondi FESR è stato riconosciuto anche per l’intervento in oggetto volto alla coibentazione delle facciate, alla sostituzione dei serramenti ed al rifacimento della centrale termica e relativo sistema di contabilizzazione e termoregolazione. I costi connessi saranno interamente capitalizzati.
Anno 2019: € 0,00;
- 7) rifacimento di cornicione, frontalini, ciellini e pavimenti dei balconi in Cengio, Via 2 Giugno 2-16 a seguito di ripetuti interventi di messa in sicurezza con spicconamento delle parti pericolanti.
Anno 2019: € 117.000,00;
- 8) nel conto sono stati inseriti anche ulteriori oneri per spese non capitalizzabili per eventuali interventi di rimozione amianto, di messa in sicurezza, di natura

imprevista comunque al di sotto dei € 100.000,00 e, quindi, non inclusi nel Piano Triennale dei Lavori 2019-2021.

Anno 2020: € 70.000,00

Anno 2021: € 70.000,00.

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 (calcolato sulla base della percentuale precedentemente applicata dalla Regione Liguria), alla quota contributiva a carico dell'Azienda e ad eventuali rimborsi.

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, nonché il compenso riconosciuto all'Organismo di Vigilanza di cui al D.Lgs. n.° 231/2001 come da decreti A.U. n.° 240 del 05.09.2016 e n.° 87 del 30.07.2018.

Anno 2019: € 121.500,00

Anno 2020: € 123.000,00

Anno 2021: € 125.000,00

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 2019: € 1.500,00

Anno 2020: € 1.500,00

Anno 2021: € 1.500,00

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

Nel conto sono ricompresi le polizze assicurative, 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 in primo luogo 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 2019: € 39.500,00

Anno 2020: € 41.500,00

Anno 2021: € 42.500,00

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 (in attesa di disporre della nuova infrastruttura software in acquisizione per il tramite di Liguria Digitale spa) 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 intende proseguire 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 della gestione dei RID/SEPA 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 softwares, 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 2019: € 59.000,00

Anno 2020: € 61.000,00

Anno 2021: € 63.000,00

Conto n.° 52070105 - Cancelleria e stampati

Il conto rappresenta la previsione di spesa per materiale di cancelleria, carta, 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.

Anno 2019: € 13.000,00

Anno 2020: € 13.500,00

Anno 2021: € 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; a tal proposito, l'Ente ipotizza per il 2019 di rottamare l'automobile più obsoleta e contestualmente sperimentare l'acquisizione di una nuova vettura con la formula del leasing operativo che prevede la corresponsione di un canone mensile omnicomprendivo senza alcun obbligo di acquisto o riscatto; nel caso di positiva valutazione, detta modalità potrà essere utilizzata anche per la futura sostituzione degli altri autoveicoli aziendali.

Anno 2019: € 11.500,00

Anno 2020: € 11.750,00

Anno 2021: € 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 2019: € 2.000,00

Anno 2020: € 2.000,00

Anno 2021: € 2.000,00

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, anche se in ritardo rispetto alle tempistiche preventivate, 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 2019: € 21.500,00

Anno 2020: € 22.000,00

Anno 2021: € 22.500,00

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 2019: € 12.500,00

Anno 2020: € 10.000,00

Anno 2021: € 10.000,00

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.

Anno 2019: € 35.000,00

Anno 2020: € 37.000,00

Anno 2021: € 39.000,00

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 2019, nonché la gestione del mutuo ipotecario sottoscritto in data 28.12.2018 contestualmente all'acquisto del complesso immobiliare "Balbontin" 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 2019: € 5.500,00

Anno 2020: € 5.500,00

Anno 2021: € 5.500,00

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. Si sottolinea che, conseguentemente all'acquisto del complesso "Balbontin", è stato aperto presso Banca CA.RI.GE. un nuovo conto corrente per la gestione delle somme mutate, dei pagamenti delle rate a scadenza e dei flussi finanziari (fonti di finanziamento) afferenti l'operazione nel rispetto del Regolamento di Contabilità vigente.

Anno 2019: € 5.800,00

Anno 2020: € 6.100,00

Anno 2021: € 6.400,00

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.

Dopo la risoluzione della Convenzione C.O.N.S.I.P. con QUIgroup spa a seguito di grave inadempimento da parte della ditta aggiudicataria e la conseguente rescissione del contratto sottoscritto dall'Azienda (di cui al Decreto A.U. n.° 86 del 25.07.2018), nelle more dell'attivazione di una nuova Convenzione, l'Ente ha sopperito con un affidamento diretto ad altra impresa. Ad oggi, essendosi ormai concluso l'iter per l'individuazione di un altro affidatario del servizio sempre in ambito C.O.N.S.I.P., si è provveduto alla sottoscrizione del nuovo contratto biennale a far data da febbraio 2019.

Anno 2019: € 29.232,00

Anno 2020: € 29.232,00

Anno 2021: € 28.000,00

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 2019: € 7.000,00

Anno 2020: € 7.000,00

Anno 2021: € 7.000,00

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.

A proposito, per quanto attiene il compendio immobiliare "Balbontin", la decisione di includere il fabbricato in detta polizza dovrà essere eventualmente assunta in sede di assemblea condominiale; per il momento, come di norma, le relative spese di assicurazione sono state inserite nelle "Quote di amministrazione per alloggi in condominio" – conto n.° 52.7.20105.

Anno 2019: € 87.000,00

Anno 2020: € 89.000,00

Anno 2021: € 91.000,00

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 anche delle maggiori spese direttamente connesse all'acquisizione del complesso in area ex "Balbontin".

Anno 2019: € 4.500,00

Anno 2020: € 4.600,00

Anno 2021: € 4.600,00

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 2019: € 35.000,00

Anno 2020: € 30.000,00

Anno 2021: € 30.000,00

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.

Anno 2019: € 144.000,00

Anno 2020: € 135.000,00

Anno 2021: € 135.000,00

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 2019: € 4.000,00

Anno 2020: € 4.000,00

Anno 2021: € 4.000,00

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 per notifica atti, per diritti di cancelleria, per APE, etc... .

Anno 2019: € 22.500,00

Anno 2020: € 22.000,00

Anno 2021: € 22.000,00

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.

Anno 2019: € 4.000,00

Anno 2020: € 4.000,00

Anno 2021: € 4.000,00

Conto n.° 5207020110 - Spese traslochi e custodia mobili

Tale conto si riferisce alle spese necessarie per lo sgombero degli alloggi di risulta di norma riacquisiti per decesso dell'unico assegnatario o ad esito di procedura coattiva di rilascio per le quali, laddove ne sussistono i presupposti, viene attivata la procedura per il recupero legale.

Anno 2019: € 9.500,00

Anno 2020: € 10.000,00

Anno 2021: € 10.500,00

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 2019: € 6.500,00

Anno 2020: € 6.500,00

Anno 2021: € 6.500,00

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 2019: € 55.000,00

Anno 2020: € 60.000,00

Anno 2021: € 65.000,00

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 2019: € 5.000,00

Anno 2020: € 5.000,00

Anno 2021: € 5.000,00

Conto n.° 5207020202 - Corrispettivi d'appalto

Coerentemente al Programma Triennale dei Lavori 2019-2021, 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.

Ad oggi, si rileva un contratto già in essere che andrà a scadere a settembre 2020 per cui gli importi inseriti nel sopraccitato Piano Triennale sono stati calcolati al netto del ribasso praticato in sede di gara ed al lordo dell'I.V.A. al 10%.

Si specifica che l'importo totale previsto nel Programma Triennale per la "manutenzione del patrimonio gestito" comprende i "materiali utilizzati" - conto n.° 52.7.20201, il "rimborso quote manutenzione alloggi autogestiti" - conto n.° 52.7.20204, le "quote manutenzione per alloggi in condominio" - conto n.° 52.7.20205, nonché i "corrispettivi di appalto per lavori di recupero e risanamento per alloggi in condominio" - conto n.° 52.6.9.

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 2019: € 597.000,00

Anno 2020: € 712.000,00

Anno 2021: € 707.000,00

Conto n.° 5207020204 - Rimborso quote manutenzione alloggi autogestiti

Anno 2019: € 3.000,00

Anno 2020: € 3.000,00

Anno 2021: € 3.000,00

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

Anno 2019: € 25.000,00

Anno 2020: € 30.000,00

Anno 2021: € 35.000,00

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 2019: € 85.000,00

Anno 2020: € 90.000,00

Anno 2021: € 95.000,00

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 Programma Triennale 2019-2021 e dei relativi cronoprogrammi.

Anno 2019: € 5.000,00

Anno 2020: € 5.000,00

Anno 2021: € 5.000,00

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 2019: € 5.000,00

Anno 2020: € 5.000,00

Anno 2021: € 5.000,00

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 2019: € 40.000,00

Anno 2020: € 35.000,00

Anno 2021: € 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 rispettivamente 30.06.2020 e 05.10.2021. Al termine del periodo di locazione sarà cura dell'Azienda verificare la sussistenza di nuovi accordi quadro cui far riferimento per la fornitura di tale servizio.

Anno 2019: € 6.000,00

Anno 2020: € 6.500,00

Anno 2021: € 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 condominiali Ingest, per la gestione delle morosità InMora, per la gestione dei cartellini dei dipendenti INAZ e per il calcolo delle prestazioni energetiche degli immobili. In ritardo rispetto alle previsioni iniziali e, quindi, probabilmente a partire dall'esercizio 2019, 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 Regione Liguria e Liguria Digitale spa, 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, al momento non quantificabile, mentre il costo di acquisto del prodotto sarà sostenuto direttamente dalla Regione Liguria. Per qualche mese e, comunque fino a quando la nuova infrastruttura informatica non sarà perfettamente funzionante e non saranno eseguiti tutti i passaggi dei dati storici, i due sistemi dovranno necessariamente coesistere in parallelo.

Anno 2019: € 16.500,00

Anno 2020: € 15.000,00

Anno 2021: € 15.000,00

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 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, ci si attende un ulteriore adeguamento economico, seppur minimo, che dovrebbe essere riconosciuto con il nuovo CCNL 2019-2021.

Nei prossimi esercizi, considerata la riforma pensionistica appena varata e, quindi, la possibilità offerta dalla cosiddetta "Quota 100", nonché le indicazioni di massima fornite dai dipendenti, l'Azienda prevede il collocamento a riposo nel 2019 di n.° 1 dipendente di livello "B1" e nel corso del 2020 di n.° 2 Quadri "Q1" con loro sostituzione con n.° 1 livello "B3" e n.° 2 livelli "Q2" a tempo indeterminato attraverso le ordinarie procedure concorsuali e conseguente riduzione del costo del lavoro. A fronte, l'Ente ipotizza di assumere a tempo determinato per 12 mesi n.° 3 soggetti (presumibilmente n.° 2 livelli "B3" ed un livello "A3" per supportare 1)

l'Ufficio Assegnazioni e Vendite nella delicata fase di predisposizione e gestione del nuovo bando per la collocazione degli alloggi E.R.S. di nuova acquisizione facenti parte del compendio di C.so Ricci-Savona, nonché di gestione operativa delle alienazioni degli immobili commerciali e degli alloggi di E.R.P. (inseriti nel piano di vendita in fase di predisposizione sulla base della L.R. n.° 10/2004 e s.m.i.) individuate tra le fonti di finanziamento del programma di acquisto di "Balbontin" che dovranno svolgersi in parallelo con tutte le altre operazioni di cessione (beni ASL n.° 2 SV, L. n.° 80/2014, etc...), 2) il Servizio Gestioni Condominiali a parziale copertura di una prolungata malattia di n.° 1 dipendente e 3) il Servizio Tecnico nelle attività di progettazione anche alla luce dei necessari aggiornamenti richiesti per il prosieguo degli interventi in Lavagnola - Savona e San Fedele – Albenga.

Anno 2019: € 1.095.000,00

Anno 2020: € 1.062.000,00

Anno 2021: € 995.000,00

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 2019: € 101.500,00

Anno 2020: € 101.500,00

Anno 2021: € 101.500,00

Conto n.° 52090103 - Lavoro straordinario

L'importo del conto riguarda le spese previste per il lavoro straordinario che si rende necessario per far fronte al continuo aumento degli adempimenti e delle incombenze di legge.

Anno 2019: € 15.000,00

Anno 2020: € 15.000,00

Anno 2021: € 15.000,00

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 2019: € 1.200,00

Anno 2020: € 1.300,00

Anno 2021: € 1.400,00

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, considerati i pensionamenti attesi e le nuove assunzioni in programma.

Anno 2019: € 330.000,00

Anno 2020: € 326.000,00

Anno 2021: € 310.000,00

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, considerati i pensionamenti attesi e le nuove assunzioni in programma.

Anno 2019: € 6.000,00

Anno 2020: € 5.700,00

Anno 2021: € 5.200,00

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 31/12/2018 sulla base della pianta organica in essere al 01/01/2019 e delle seguenti variazioni previste.

Anno 2019: € 95.000,00

Anno 2020: € 92.000,00

Anno 2021: € 86.000,00

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 2019: € 2.500,00

Anno 2020: € 2.500,00

Anno 2021: € 2.500,00

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 2019: € 600,00

Anno 2020: € 600,00

Anno 2021: € 600,00

5210 - AMMORTAMENTI SVALUTAZIONI

521001 – AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

52100102 – Quota dei software in licenza d'uso

Anno 2019: € 3.500,00

Anno 2020: € 3.200,00

Anno 2021: € 2.900,00

5210502 – Quota licenze software

Anno 2019: € 1.200,00

Anno 2020: € 1.000,00

Anno 2021: € 800,00

Le voci indicano la quota di ammortamento – pari al 20% - che si prevede di applicare per i softwares (e per eventuali loro personalizzazioni) 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 2019: € 800,00

Anno 2020: € 650,00

Anno 2021: € 500,00

Conto n.° 52100212 – Quota ammortamento arredi

Anno 2019: € 500,00

Anno 2020: € 450,00

Anno 2021: € 450,00

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 2019-2021 e calcolato rispettivamente al 12% e 15% come previsto dalla vigente normativa fiscale.

Conto n.° 52100213 – Quota ammortamento macchine ufficio elettroniche

Anno 2019: € 3.571,00

Anno 2020: € 300,00

Anno 2021: € 300,00

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

Anno 2019: € 200,00

Anno 2020: € 200,00

Anno 2021: € 200,00

Conto n.° 52100501 – Quota ammortamento macchine diverse

Anno 2019: € 500,00

Anno 2020: € 500,00

Anno 2021: € 500,00

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.° 52100217 – Quota ammortamento altri beni

La voce si riferisce all'ammortamento annuale del 15% calcolato sulle centrali termiche recentemente cedute dalla partecipata ARTE SI in liquidazione e che saranno gestite direttamente dall'Ente al suo interno.

Anno 2019: € 2.550,00

Anno 2020: € 2.550,00

Anno 2021: € 2.550,00

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 2019: € 2.970,00

Anno 2020: € 495,00

Anno 2020: € 0,00

5212 – ACCANTONAMENTO PER RISCHI

Conto n.° 521203 – Accantonamento per spese impreviste obbligatorie e di manutenzione

Il conto racchiude gli accantonamenti per spese di manutenzione non prevedibili dall'Ente in sede di programmazione triennale/annuale e, quindi, in sede di redazione del presente Bilancio, derivanti di norma da Ordinanze Sindacali aventi carattere di eccezionalità e/o estrema urgenza, nonché altre spese inattese ed obbligatorie.

Anno 2019: € 80.000,00

Anno 2020: € 160.000,00

Anno 2021: € 110.000,00

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, ...).

Scendendo nel dettaglio, innanzitutto si ritiene di non dover prevedere ulteriori accantonamenti al "Fondo svalutazione crediti verso utenti", in quanto quello esistente appare congruo e ben strutturato ed al "Fondo svalutazione crediti verso partecipate", poiché ARTE SI risulta ben patrimonializzata ed in grado di far fronte alle proprie passività, mentre per Progetto Ponente al momento sono confermate le precedenti ipotesi in termini di grado di soddisfazione dei creditori (sulla base del quale l'Azienda ha già provveduto a rettificare il valore dei propri crediti commerciali verso tale società).

Per quanto attiene il contenzioso IMU in essere, si ricorda che il Comune di Savona, con avviso di accertamento notificato in data 18.12.2017, ha contestato somme non corrisposte per € 699.686,00 che, unitamente a sanzioni per € 33.201,00 ed interessi per € 213.875,00, conducono ad una cartella di € 946.762,00. Detta richiesta attiene a) al mancato versamento della "quota statale" (0,38%) al quale lo Stato, in sede di modifica legislativa, aveva rinunciato per l'anno di introduzione in via sperimentale

dell'IMU e per gli alloggi degli ex IACP regolarmente assegnati e b) alla differenza tra la percentuale deliberata dal Comune (1,06%) e quella di fatto applicata dall'Azienda (0,76%). Per cui A.R.T.E. Savona ha impugnato l'avviso di accertamento nati la Commissione Tributaria Provinciale di Savona costituendosi in giudizio ed eccependo l'illegittimità dell'atto sotto il profilo formale e sostanziale, nonché l'illegittimità dell'imposta richiesta per gli alloggi regolarmente assegnati e dell'imposta applicata agli immobili inagibili congiuntamente all'erronea richiesta di versamento per unità immobiliari non di proprietà di A.R.T.E. Savona. L'Azienda, in sede di consuntivo 2017, ha optato per la scelta più prudentiale andando ad accantonare all'apposito fondo "Debiti per IMU da ravvedere" precedentemente acceso ulteriori somme pari all'importo dell'imposta contestata e degli interessi passivi, ribadendo comunque la fondatezza delle eccezioni opposte, ma considerando al contempo che trattasi di una materia articolata e complessa in un contesto normativo di recente formazione, che la giurisprudenza è scarsa e che, di conseguenza, su di un siffatto giudizio grava un certo grado di aleatorietà. Nel prosieguo, in data 20.11.2018 si è svolta l'udienza di discussione nati la Commissione Tributaria Provinciale di Savona che all'esito si è riservata e, ad oggi, siamo ancora in attesa di conoscere le determinazioni che verranno assunte dal Giudicante; per cui, allo stato, la situazione appare invariata, non essendo possibile produrre alcun aggiornamento e, considerato il congruo accantonamento precedentemente approntato, si ritiene di non dover prevedere ulteriori incrementi del fondo rischi.

Successivamente in data 04/04/2018 sono pervenute all'Azienda, sempre dal Comune di Savona, ulteriori tre avvisi di accertamento per IMU 2014, 2015 e 2016 per un totale di € 2.932.829,00 (€ 2.245.691,00 per tributi non versati, € 673.895,00 per sanzioni e la restante quota per interessi e spese) nelle quali si nega il riconoscimento della caratteristica di "alloggio sociale" ai fabbricati facenti parte del patrimonio E.R.P. aziendale ovvero l'applicabilità dell'esenzione di cui alla lett. b), II comma, art. n.° 13 del D.L. n.° 201/2011 convertito in Legge n.° 214/2011 così come modificato dal comma n.° 707 della Legge di Stabilità n.° 147/2013. L'Azienda, anche in tal caso, si è immediatamente opposta chiedendone l'annullamento dopo aver inutilmente intentato apposita istanza in autotutela alla quale non è stato dato alcun riscontro; per cui in data 23.11.2018 si è svolta la prima udienza di discussione nati la Commissione Tributaria Provinciale di Savona, conclusasi con ordinanza di rinvio al fine di predisporre un quadro più completo della situazione fattuale degli immobili in ragione dell'imposta. Contestualmente il Presidente ha invitato le parti a trovare un accordo rinviando la causa al 22.02.2019.

Nel frattempo, in conseguenza della moltitudine di contenziosi IMU che i Tribunali si sono trovati a dover affrontare, sono stati emessi orientamenti giurisprudenziali favorevoli ed in particolare: 1) la Commissione Tributaria Provinciale di Milano a seguito di ricorso dell'ALER Milano ha sancito la peculiarità degli immobili E.R.P. che "non sono destinati ad essere collocati sul mercato secondo le regole privatistiche, ma assoggettati alla differente disciplina riguardante gli "alloggi

sociali” di cui al DM 22.04.2008 con conseguente particolare trattamento tributario”;
2) la Commissione Tributaria Provinciale di Rieti a seguito di ricorso dell’ATER Rieti ha riconosciuto le caratteristiche di “alloggio sociale” ai beni immobili di proprietà dell’Azienda e gestiti con le caratteristiche dell’E.R.P. con la conseguente applicabilità dell’esenzione ai fini IMU degli immobili.

Tuttavia l’Azienda solo successivamente al 22.02.2019 potrà eventualmente capire verso quale direzione la causa andrà a svilupparsi; per cui, ribadendo anche in tal caso la fondatezza delle eccezioni opposte e preso atto dei recenti orientamenti giurisprudenziali, si ritiene di non prevedere ancora alcun accantonamento prudenziale al fondo rischi, ma di rimandare al bilancio consuntivo 2018 di prossima redazione le decisioni da assumersi in merito, considerato altresì che gli avvisi di accertamento sono pervenuti nel corso di tale esercizio per cui diviene doveroso darne informazione in tale contesto.

Si rammenta che ARTE SI ed il suo socio unico A.R.T.E. Savona sono entrambe coinvolte nella causa R.G. n.° 2713/2016 instaurata nanti il Tribunale di Savona dall’impresa aggiudicataria dei lavori di riqualificazione energetica, funzionale ed ambientale di edifici, aree residuali e sistema del verde di vicinato nel quartiere di Piazzale Moroni in Savona a partire da fine 2008. In particolare, detta impresa ha eccettato ritardi e difficoltà esecutive conseguenti a carenze progettuali che, a suo parere, avrebbero condotto alle n.° 3 perizie di variante e suppletive, peraltro formalizzate con altrettanti atti di sottomissione dalla stessa sottoscritti ad integrazione del contratto originario. A.R.T.E. Savona, da parte sua, ha contestato integralmente quanto sopra, adducendo l’infondatezza e l’inammissibilità di dette eccezioni, in quanto le ulteriori lavorazioni derivano da circostanze sopravvenute imprevedibili, non imputabili al nostro Ente e finalizzate al miglioramento dell’opera ed alla sua funzionalità senza che queste, comunque, vadano a comportare modifiche sostanziali dell’intervento originario (come previsto dall’art. 132, lettera b), D. Lgs. n.° 163/2006 e dall’art. 161 del Regolamento D.P.R. n.° 207/2020). Inoltre, la riserva più gravosa dal punto di vista economico-finanziario, oltre ad essere stata quantificata tardivamente ed in modo irrituale – e ciò dovrebbe condurre all’improcedibilità del giudizio - appare carente di una precisa indicazione delle ragioni sulle quali essa si fonda. Per cui sulla base delle sopraccitate motivazioni, tenuto conto, comunque, dell’alea che ogni giudizio comporta e valutato l’aggiornamento prodotto dagli Avvocati difensori di A.R.T.E. Savona, l’Azienda allo stato ritiene, quindi, di non dover procedere ad alcun accantonamento prudenziale.

ARTE SI, dal canto suo, è stata chiamata in causa in quanto incaricata da A.R.T.E. Savona della redazione del progetto esecutivo dell’opera, la quale, a sua volta, ha però conferito detto incarico al socio di allora GESI srl; in detto contesto, la difesa della società partecipata si è associata a quella di A.R.T.E. Savona nel richiedere al Giudice di pronunciarsi sull’inammissibilità per tardività delle riserve ad oggi quantificate nella loro totalità in € 1.910.128,39.

Ancora, nel luglio 2017 si è concluso il giudizio amministrativo proposto dall'impresa appaltatrice dei lavori da realizzarsi in Savona, loc. Lavagnola ed in Albenga, loc. San Fedele contro la Prefettura di Napoli ed A.R.T.E. Savona; il TAR Liguria ha, infatti, dichiarato estinto il ricorso dell'impresa esecutrice, per cui il provvedimento impugnato è da ritenersi definitivo. Tuttavia, detta impresa in data 18.06.2018 ha notificato all'Azienda un atto di citazione per risarcimento danni derivante dall'annullamento dei contratti di appalto per informativa interdittiva tipica e per riserve contestate negli atti di appalto e nel giudizio. Ad oggi, pur dando atto dell'estrema complessità del contenzioso che verte su norme antimafia ed in materia di appalto e, quindi, della fisiologica aleatorietà del giudizio, non abbiamo ancora elementi a disposizione per poter quantificare un eventuale accantonamento rischi, per cui rimandiamo ogni eventuale decisione al Bilancio Consuntivo 2018 o, comunque, al momento in cui avremo a disposizione informazioni sufficienti a formulare una ragionevole ipotesi circa il futuro sviluppo della causa.

Da ultimo, stante quanto sopra premesso, nonché valutati l'elevato numero e la complessità delle attività e procedure che l'Azienda si trova a gestire quotidianamente, si evidenzia che è stato predisposto un accantonamento rischi sulla base dell'esperienza maturata nel corso degli anni.

Anno 2019: € 75.000,00

Anno 2020: € 80.000,00

Anno 2021: € 85.000,00

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.° 41.5.101, da utilizzarsi di norma a sostegno dell'attività di manutenzione straordinaria, recupero/risanamento e nuova costruzione di patrimonio E.R.P. gestito dall'Ente.

Anno 2019: € 400.000,00

Anno 2020: € 400.000,00

Anno 2021: € 400.000,00

Conto n.° 52140401 – Contributi associativi

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

Anno 2019: € 16.300,00

Anno 2020: € 16.700,00

Anno 2021: € 17.100,00

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, La Stampa, Legislazione Tecnica, Pluris Legale, Aste ed Appalti).

Anno 2019: € 4.750,00

Anno 2020: € 5.000,00

Anno 2021: € 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 2019: € 800,00

Anno 2020: € 800,00

Anno 2021: € 800,00

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 2019: € 269.000,00

Anno 2020: € 272.000,00

Anno 2021: € 275.000,00

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 2019: € 50.000,00

Anno 2020: € 45.000,00

Anno 2021: € 40.000,00

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..

Anno 2019: € 8.000,00

Anno 2020: € 7.500,00

Anno 2021: € 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 2019: € 5,00

Anno 2020: € 5,00

Anno 2021: € 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.° 41.1.20206, 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 2019: € 77.000,00

Anno 2020: € 77.000,00

Anno 2021: € 110.000,00

Conto n.° 52140503 – Tassa concessioni governative

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

Anno 2019: € 2.000,00

Anno 2020: € 2.000,00

Anno 2021: € 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.° 41.5.110, 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 2019: € 61.100,00

Anno 2020: € 60.500,00

Anno 2021: € 60.000,00

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 2019: € 19.000,00

Anno 2020: € 22.000,00

Anno 2021: € 19.000,00

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 31.12.2018) 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., compreso quello di recente acquisizione.

Anno 2019: € 306.400,00

Anno 2020: € 317.300,00

Anno 2021: € 267.800,00

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 2017 - ovvero il più recente esercizio per il quale al momento è disponibile il dato definitivo - la percentuale di indetraibilità si è attestata al 75%.

Anno 2019: € 190.000,00

Anno 2020: € 205.000,00

Anno 2021: € 205.000,00

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, a tal proposito, di trasformare a partire dal secondo semestre 2019 l'attuale apertura di credito in mutuo

ipotecario assumendo un tasso di interesse pari all'1,5% che appare congruo considerato l'andamento del mercato e risulta in linea con il tasso che Banca CA.RI.GE. ha applicato per l'acquisizione del complesso "Balbontin". A fronte, per cautela, al momento non si è prevista alcuna alienazione dei sopraccitati beni ASL n.° 2 SV fatto che contribuirebbe a ridurre il capitale mutuato e, quindi, i relativi oneri passivi.

Nel conto in oggetto è ricompresa anche la quota interessi da corrispondere per la compravendita di "Balbontin" a partire dall'esercizio 2019 con rate semestrali posticipate ed in coerenza con il piano di ammortamento di cui alla nota prot. n.° 12903 del 18.12.2018 regolarmente approvato da Regione Liguria con note prot. n.° 12990 del 20.12.2018 e n.° 13040 del 21.12.2018.

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 2019-2021.

Anno 2019: € 694.000,00

Anno 2020: € 608.000,00

Anno 2021: € 720.000,00

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 sulla base di un'aliquota ridotta del 12%; infatti, dopo la recente abrogazione in sede di Legge di Stabilità 2019 dell'art. n.° 6 del D.P.R. n.° 601/73 con conseguente applicazione dell'aliquota IRES al 24% anche per gli IACP comunque denominati, è stato approvato un emendamento per il quale detti Enti continueranno ad essere assoggettati all'imposta agevolata in via transitoria fino a quando non sarà approvato "un nuovo regime fiscale di favore, compatibile con il diritto dell'Unione Europea, nei confronti dei soggetti che svolgono con modalità non commerciali attività che realizzano finalità sociali nel rispetto dei principi di solidarietà e sussidiarietà".

La sopraccitata Legge di Stabilità ha altresì stabilito che a partire dall'anno d'imposta 2019 l'IMU corrisposta per gli immobili strumentali delle aziende potrà essere dedotta ai fini IRES al 40% anziché al 20% come precedentemente stabilito; a fronte l'Ente sarà chiamato a versare una maggiore imposta in conseguenza dell'acquisizione del compendio di "Balbontin".

Anno 2019: € 185.378,00

Anno 2020: € 205.000,00

Anno 2021: € 208.000,00

Conto n.° 552202 – IRAP

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

Anno 2019: € 84.000,00

Anno 2020: € 86.000,00

Anno 2021: € 89.000,00

5523 – UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO

Conto n.° 552301 – UTILE DELL'ESERCIZIO

Il Bilancio di Previsione per il triennio 2019-2021 pareggia con un utile atteso rispettivamente pari a:

Anno 2019: € 156.931,00

Anno 2020: € 98.123,00

Anno 2021: € 484.838,00

Savona, 25.02.2019 .

Il Dirigente
f.to Avv. Sabrina PETRONI