



Arte
SAVONA

Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Savona

Via Aglietto 90, Savona - tel. 019/84101 - fax 019/8410210 - P.IVA 00190540096

<http://www.artesv.it> - info@artesv.it - posta@cert.artesv.it

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO
BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2019

Savona, 23/07/2020.

Sommario

SOMMARIO	1
1. – CONSIDERAZIONI GENERALI	2
2. – ATTIVITA' COSTRUTTIVE E DI RECUPERO	5
2.1 – ATTIVITÀ COSTRUTTIVE PER NUOVI ALLOGGI DESTINATI ALLA VENDITA	5
Villanova d'Albenga Lotti "A" e "C"	5
Località Fornaci – Loano	5
2.2 – ATTIVITÀ COSTRUTTIVE PER NUOVI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE	5
Località San Fedele – Albenga	6
2.3 – RECUPERO E RISANAMENTO DI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE	6
Recupero ex-Centrale Enel – Lavagnola – Savona	6
2.4 – MANUTENZIONI STRAORDINARIE	7
Manutenzione straordinaria 22 alloggi patrimonio e.r.p. di proprietà ARTE Savona –“Fondo Strategico Regionale 2019”	7
Riqualificazione energetica Millesimo via Moneta “ fondi FESR”	7
Rifacimento facciate e copertura edificio e.r.p. in Vado Ligure via Piave 252 - Finanziamento linea B L. 80/2014	7
Riqualificazione energetica Quiliano via Bertolotto “ fondi FESR”	8
3. – EVOLUZIONE ASPETTI DI GESTIONE	8
Alienazione immobili ASL 2	8
Manutenzioni	8
Morosità	9
Sistema fiscale	9
4. – SOCIETA' PARTECIPATE	11
Progetto Ponente s.r.l.	11
Arte SI s.r.l.	11
5. – CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	12

1. – CONSIDERAZIONI GENERALI

Il Bilancio dell'Azienda è composto da:

- 1) Stato Patrimoniale;
- 2) Conto Economico;
- 3) Nota Integrativa;
- 4) Rendiconto finanziario in termini di cassa.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 può essere così schematizzato:

a) Stato Patrimoniale

Totale attività	€	176.544.389,02
Totale passività	€	179.337.284,85
Saldo a pareggio	- €	2.792.895,83

b) Conto Economico

Totale ricavi	€	9.732.255,77
Totale costi	€	12.525.151,60
Perdita di esercizio	- €	2.792.895,83

Il Bilancio è stato redatto con l'osservanza delle disposizioni previste dalla normativa vigente statale e regionale ed in conformità ai principi contabili nazionali OIC. Il Bilancio di Esercizio si chiude con una perdita ante imposte pari ad € 2.792.895,83 e dopo le imposte pari ad € 0,00 con una perdita complessiva pari a € 2.792.895,83 .

Il risultato negativo di esercizio è stato determinato principalmente dall'IVA indetraibile sull'operazione di acquisto del complesso immobiliare "Balbontin" sito in Savona - C.so Ricci. Infatti, l'Azienda è tenuta ad applicare un regime "pro-rata" con la conseguenza che non tutta l'IVA a credito può essere compensata, ma bensì deve essere registrata come costo sulla base della percentuale definitiva di indetraibilità che per il 2019 è pari al 91%. Trattandosi, infatti, di IVA non "oggettivamente" indetraibile detto maggior onere non può neppure essere imputato al cespite che lo ha generato e, quindi, capitalizzato. Per questi motivi, quindi, solo la sopraccitata compravendita ha comportato IVA indetraibile per € 2.522.115,00 complessivi.

Inoltre, a partire da giugno 2019 abbiamo cominciato ad imputare a bilancio le prime due rate semestrali posticipate a rimborso del mutuo acceso sempre per "Balbontin" che hanno comportato maggiori oneri in termini di interessi passivi pari ad € 442.907,56.

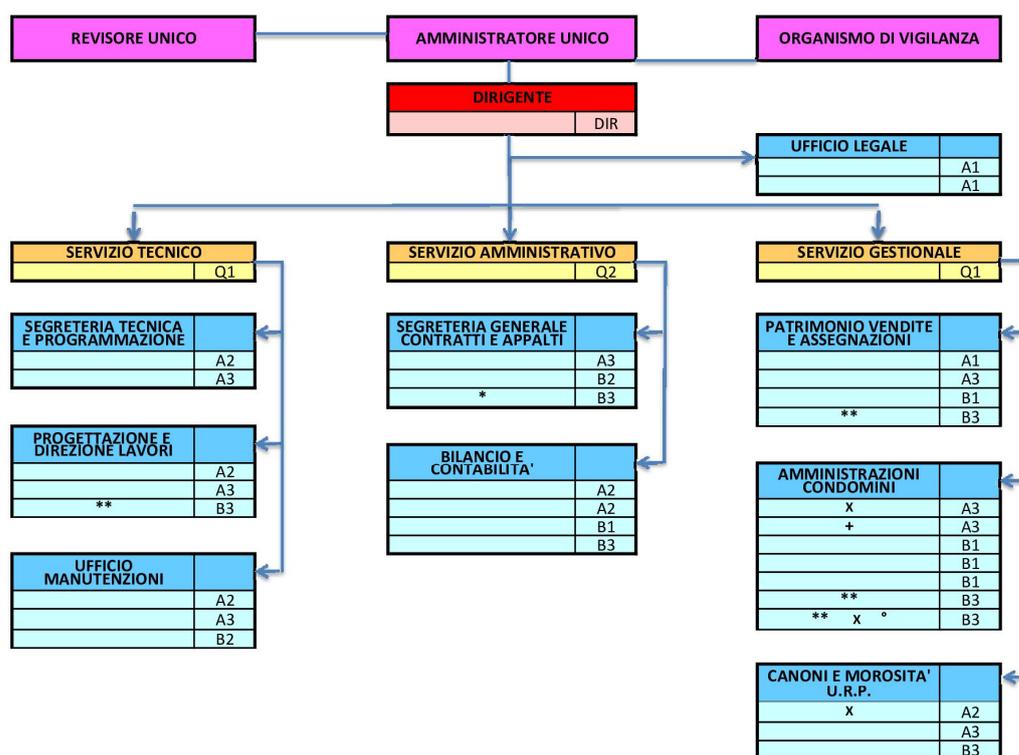
Si precisa che la spesa corrente non ha pressoché subito variazioni significative ed, in particolare, per le spese generali, le spese per il personale e la gestione immobiliare sono state rispettate le previsioni di spesa per l'anno in esame.

I debiti verso fornitori per fatture ricevute e da ricevere si sono stabilizzati su livelli coerenti con il volume di affari dell'Azienda.

Conclusa la fase di riorganizzazione interna dell'Azienda iniziata nel 2018, nel corso dell'anno 2019 sono state portate a conclusione le procedure concorsuali finalizzate all'assunzione di tre dipendenti a tempo determinato, uno per il Servizio Tecnico e due per il Servizio Gestionale.

Si ricorda che la struttura organizzativa è stata articolata in tre Servizi distinti in maniera funzionale, con conseguente armonizzazione ed unificazione dei processi amministrativi.

L'organizzazione aziendale in vigore al 31.12.2019 risulta così articolata:



Totale dipendenti in servizio: 33
Totale dipendenti da assumere: 1

- ° figura non in pianta organica
- X personale in part-time
- * personale a tempo indeterminato da assumere in sostituzione dipendente in quiescenza con apposita selezione esterna
- ** personale a tempo determinato 12 mesi
- + posto che verrà ricoperto a seguito di apposita selezione interna da indire (con successiva soppressione del posto del dipendente che risulterà vincitore)

Permangono le criticità legate al periodo di forte crisi economica ed al conseguente rallentamento delle compravendite nel settore immobiliare. Inoltre, le ridotte risorse proprie dell'Ente e la riduzione progressiva dei finanziamenti, avvenuta negli ultimi anni, hanno comportato una necessaria contrazione della spesa dedicata alle manutenzioni ordinarie/straordinarie, con conseguente sempre maggiore degrado del patrimonio dell'Azienda e diminuzione degli alloggi di risulta da riassegnare.

Quanto sopra nonostante il fondamentale contributo regionale di cui alla L.R. n.° 18/2015.

In particolare, si ricorda:

- anche nel corso dell'anno 2019 la mancanza di vendite di immobili non E.R.P., attività che in passato aveva supportato i ricavi, si è fatta sentire;
- gli oneri finanziari che l'Azienda continua a sostenere per l'acquisto degli immobili dall'ASL n.° 2 Savona avvenuto con convenzione stipulata in data 12.09.2008 e successivi atti aggiuntivi. Nel 2019 l'onere degli interessi passivi sostenuti con specifico riferimento all'ex ospedale Marino Piemontese di Loano ammonta a € 395.873,53;
- la diminuzione progressiva del canone medio dovuta principalmente all'assegnazione di nuovi alloggi a soggetti molto deboli con redditi vicini allo zero, oltre all'abbassamento dei valori ISEE degli assegnatari dovuto alla difficoltà economica in atto che determina una bollettazione in diminuzione del canone (diminuzione, in parte, compensata con l'erogazione del contributo regionale ex L.R. n.° 18/2015).

L'Azienda esercita altresì attività di Direzione e Coordinamento ex art. 2497 Codice Civile:

- della Società "Progetto Ponente s.r.l." della quale detiene il 100% del capitale sociale pari a € 200.000,00 (patrimonio netto - €3.944.208,10), in liquidazione dal 07/12/2016;
- della Società "ARTE SI s.r.l." della quale detiene il 100% del capitale sociale pari ad € 100.000,00 (patrimonio netto +€ 160.483,00), in liquidazione dal 17/07/2017.

L'Azienda possiede inoltre quote di capitale sociale di società partecipate dalla Regione Liguria, in particolare: 0,67977% del capitale sociale di "I.R.E. s.p.a." (*Infrastrutture Recupero Energia*) corrispondente ad euro 10.378,00 – la percentuale si è ridotta rispetto al precedente esercizio 2018 in conseguenza di due successivi aumenti di capitale - oltre a n.° 1 azione della società "Liguria Digitale s.p.a." corrispondente ad euro 263,93. Inoltre, l'Azienda ha sottoscritto anche una quota nel Consorzio Energia Liguria per € 2.400,00.

Per quanto riguarda l'analisi dettagliata delle singole voci di bilancio, con particolare riferimento ai costi ed ai ricavi, si rimanda alla Nota Integrativa.

2. – ATTIVITA' COSTRUTTIVE E DI RECUPERO

Le spese sono suddivise in quattro voci principali:

- attività costruttive per nuovi alloggi destinati alla vendita (par. 2.1);
- attività costruttive per nuovi alloggi destinati alla locazione (par. 2.2);
- recupero e risanamento di alloggi destinati alla locazione (par. 2.3);
- manutenzioni straordinarie (par. 2.4).

Si riporta di seguito la descrizione sintetica sullo stato dei singoli cantieri aggiornato alla fine dell'esercizio 2019.

2.1 – Attività costruttive per nuovi alloggi destinati alla vendita

Rientrano in questo ambito tutte le iniziative immobiliari, finalizzate alla vendita in regime di edilizia convenzionata, in corso nell'anno 2019.

Villanova d'Albenga Lotti "A" e "C"

Già nel 2018 restavano da vendere nel lotto "A" un locale commerciale, alcuni box e soffitte, nel lotto "C", invece, sei alloggi realizzati da ARTE Savona nell'ambito del P.E.E.P. in loc. Lerrone di Villanova di Albenga.

In merito al lotto "C" ARTE già in precedenza si era attivata per la costituzione del collegio arbitrale a cui deferire il giudizio per la definizione della controversia in relazione al perdurare dell'inadempimento del Comune di Villanova di Albenga relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, necessarie ed indispensabili per l'ottenimento dell'agibilità delle sei unità abitative realizzate del lotto "C" dello stesso Piano di Zona di cui sopra e, quindi, per la vendita delle stesse.

Attualmente è in corso la definizione della vertenza, mediante accordo con il Comune di Villanova D'Albenga, in quanto il Comune ha eseguito le opere di urbanizzazione a servizio del fabbricato di ARTE Savona. Sarà pertanto possibile richiedere l'agibilità delle sei unità abitative oltre che riattivare le procedure di vendita.

Località Fornaci – Loano

Sono proseguite le attività propedeutiche all'alienazione del terreno nel Comune di Loano, loc. Fornaci. Infatti, ad oggi il previgente progetto per la realizzazione di tre fabbricati, costituiti da n.° 12 alloggi di edilizia convenzionata ciascuno, non è più praticabile per le criticità urbanistiche-edilizie sorte per le quali si dovrà provvedere alla risoluzione. Attualmente l'Azienda ha incaricato l'Ufficio progettazione di sviluppare una nuova soluzione di massima nel rispetto delle nuove normative.

2.2 – Attività costruttive per nuovi alloggi destinati alla locazione

Si relaziona di seguito sugli interventi di nuova costruzione realizzati principalmente con cofinanziamenti regionali di Social Housing.

Località San Fedele – Albenga

Permangono le difficoltà per il riavvio del cantiere di nuova costruzione – di n.° 33 alloggi di cui n.° 19 destinati alla vendita e n.° 14 alla locazione a canone moderato (Social Housing) - nel Comune di Albenga in località San Fedele, fermo, come precedentemente illustrato, dal dicembre 2012 a seguito di informativa antimafia interdittiva emessa nei confronti dell'impresa esecutrice.

E' in corso la predisposizione della documentazione utile all'ottenimento del permesso a costruire, essendo nel frattempo scaduto, nonché all'esecuzione di analisi ed accertamenti per le verifiche resesi necessarie per la redazione dell'eventuale progetto da porre a base di gara per il nuovo affidamento dei lavori.

Inoltre è in corso di approfondimento con l'Amministrazione Comunale la revisione della concezione urbanistica.

2.3 – Recupero e risanamento di alloggi destinati alla locazione

Trattasi di interventi di recupero del patrimonio di proprietà o gestito dell'Azienda, fruente in parte di finanziamenti statali o regionali, con realizzazione di alloggi di E.R.P. come di seguito sintetizzato.

Recupero ex-Centrale Enel – Lavagnola – Savona

L'intervento di recupero dell'ex centrale Enel in Savona località Lavagnola, in parte da realizzarsi con finanziamenti statali ed in parte con fondi propri ARTE Savona, prevede la realizzazione di n.° 88 alloggi di E.R.P.. Come noto, il primo contratto stipulato per l'esecuzione dei lavori è stato risolto nel dicembre 2012 a seguito di informativa antimafia interdittiva emessa nei confronti dell'impresa esecutrice. Nel febbraio 2014 è stato stipulato il contratto d'appalto con la seconda impresa in graduatoria, alla quale sono stati consegnati i lavori nel luglio 2014. A seguito del fallimento della suddetta seconda impresa si era deciso di attendere la definizione del procedimento amministrativo.

Essendo nel frattempo scaduto il permesso a costruire, allo stato attuale si ritiene di poter effettuare le indagini sulle strutture (per il fisiologico deterioramento subito), le verifiche sulla documentazione a suo tempo consegnata al Comune di Savona per l'ottenimento del titolo abitativo e l'eventuale aggiornamento del progetto definitivo, anche alla luce della normativa vigente, per l'acquisizione del nuovo permesso a costruire cui seguirà la redazione ed approvazione della nuova progettazione esecutiva propedeutica allo sviluppo della relativa gara di appalto.

I lavori di ristrutturazione edilizia nell'ambito del P.R.U. in Savona Lavagnola, consistenti nel recupero dell'ex centrale Enel, con realizzazione di n.° 88 alloggi di E.R.P., erano iniziati nel terzo trimestre 2012. Quindi, per le vicende giudiziarie che hanno interessato le imprese appaltatrici allo stato non risultano avanzamenti nella realizzazione dell'intervento.

Nel 2019 si è provveduto all'intervento di messa in sicurezza della facciata dell'ex centrale prospiciente la via Santuario, con posa di rete di nylon su tutta la superficie per scongiurare la caduta al suolo di calcinacci.

Occorre procedere alla richiesta di nuovo titolo abilitativo provvedendo alla revisione del progetto in relazione alle sopravvenute modifiche delle normative relative alla parte strutturale ed impiantistica.

2.4 – Manutenzioni Straordinarie

Manutenzione straordinaria 22 alloggi patrimonio e.r.p. di proprietà ARTE Savona –“Fondo Strategico Regionale 2019”

Al fine di riassegnare agli aventi diritto gli alloggi sfitti a seguito del rilascio, nel 2019 si sono avviati i lavori di manutenzione straordinaria relativi al primo lotto di n.° 22 alloggi, individuati nei Comuni di Savona, Millesimo e Bormida, con una spesa prevista totale di Euro 418.000,00, di cui Euro 270.000,00 da imputarsi al “Fondo Strategico Regionale 2019-2021” ed Euro 148.000,00 da imputarsi al fondo E.R.P.. Trattasi di lavori di manutenzione straordinaria, consistenti in particolare nell'adeguamento degli impianti tecnologici e nelle relative opere edili di immobili ubicati nei sopracitati comuni di Millesimo, Bormida e Savona e di proprietà ARTE Savona.

Riqualificazione energetica Millesimo via Moneta “fondi FESR”

L'intervento di riqualificazione energetica del complesso di E.R.P. composto da tre palazzine e n.° 21 alloggi in Millesimo, Via Moneta 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 nell'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 (cofinanziamento pari al 70% del costo complessivo e sino all'importo massimo di Euro 366.143,26) sono stati affidati nel 2018 e terminati nel 2019.

Il costo complessivo dell'intervento di Euro 809.508,48, desunto dal quadro economico di progetto e quindi poi soggetto a diminuzione a seguito dell'applicazione del ribasso di gara, aveva inizialmente trovato copertura per Euro 366.143,26 nella quota parte di Euro 700.000,00 localizzato a favore di ARTE Savona e per Euro 443.365,22 nel fondo E.R.P.

Rifacimento facciate e copertura edificio e.r.p. in Vado Ligure via Piave 252 - Finanziamento linea B L. 80/2014

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 80/2014” con l'intervento di rifacimento facciate e copertura dell'edificio E.R.P. di proprietà, in Vado Ligure via Piave 252, n. 12 alloggi, riconosciuto ammissibile nella graduatoria di cui alla linea b) per l'importo richiesto di Euro 270.511,20, giusta D.G.R. n. 6080 in data 15.12.2016.

Trattasi di un intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica, consistente nella coibentazione delle facciate con rivestimento a cappotto e nel rifacimento del tetto con posa di isolamento termico.

I lavori iniziati a fine 2019 saranno ultimati nel 2020 con una spesa a Programma Triennale in detto anno di Euro 270.511,20, pari al costo complessivo dell'intervento che trova copertura nel finanziamento suindicato ovvero nelle entrate aventi destinazioni vincolate per legge.

Riqualficazione energetica Quiliano via Bertolotto “fondi FESR”

Per l'edificio E.R.P. in Quiliano via Bertolotto 4-5, composto da n.° 23 alloggi, è stato previsto l'intervento di riqualficazione energetica consistente nella coibentazione delle facciate, nella sostituzione dei serramenti e nel rifacimento della centrale termica e del sistema di contabilizzazione e termoregolazione (questi ultimi due interventi resi urgenti dalla necessità di sostituire la caldaia esistente e di adeguare la contabilizzazione del calore alla vigente normativa di settore), da eseguirsi con l'utilizzo del finanziamento FESR, Fondo Europeo di Sviluppo Regionale, (cofinanziamento pari al 70% del costo complessivo e sino all'importo massimo di Euro 333.856,74) localizzato a favore di ARTE Savona. Il costo complessivo dell'intervento di Euro 618.570,93 desunto dal quadro economico di progetto e, quindi soggetto a diminuzione a seguito dell'applicazione del ribasso di gara, aveva trovato copertura per Euro 333.856,74 nella quota parte del finanziamento FESR, Fondo Europeo di Sviluppo Regionale, di Euro 700.000 localizzato a favore di ARTE Savona e per Euro 284.714,19 nel fondo E.R.P..

I lavori, nel rispetto delle tempistiche previste dal bando europeo, sono stati affidati nel quarto trimestre 2018 e si sono conclusi nel 2019.

3. – EVOLUZIONE ASPETTI DI GESTIONE

Alienazione immobili ASL 2

In merito all'acquisizione nel 2008 dei beni ASL 2, regolata dalla convenzione a suo tempo sottoscritta, si deve sottolineare che complessivamente l'operazione di acquisto contava un valore di € 14.899.539. L'operazione si rese necessaria per il completamento del nuovo ospedale di Albenga. Dal 2008 ad oggi sono stati venduti beni per € 3.873.480 e restano invenduti immobili per un valore di € 11.026.059, di cui € 8.197.000 relativi al Marino Piemontese di Loano. A seguito di valorizzazione immobiliare ed acquisizione della necessaria autorizzazione a vendere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, sono state avviate numerose procedure ad evidenza pubblica (manifestazioni di interesse ed aste pubbliche di vendita) per l'ex Ospedale Marino Piemontese di Loano, andate però tutte deserte. Sono in corso le procedure per la preparazione di nuovi bandi ad evidenza pubblica finalizzati alla vendita dei beni Asl, compreso il complesso del "Marino Piemontese" e si sta proseguendo per addivenire alla trasformazione della relativa apertura di credito in mutuo ipotecario.

Manutenzioni

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili gestiti dall'Azienda è una problematica che richiede la massima attenzione onde evitare:

- l'aggravamento dello stato conservativo del patrimonio,
- e garantire il contenimento delle sempre più crescenti richieste di risarcimento da parte degli inquilini per danni materiali.

Come già precisato il canone di assegnazione, oltre a non costituire una remunerazione sufficiente per l'Azienda, non è adeguato a supportare economicamente le manutenzioni straordinarie necessarie.

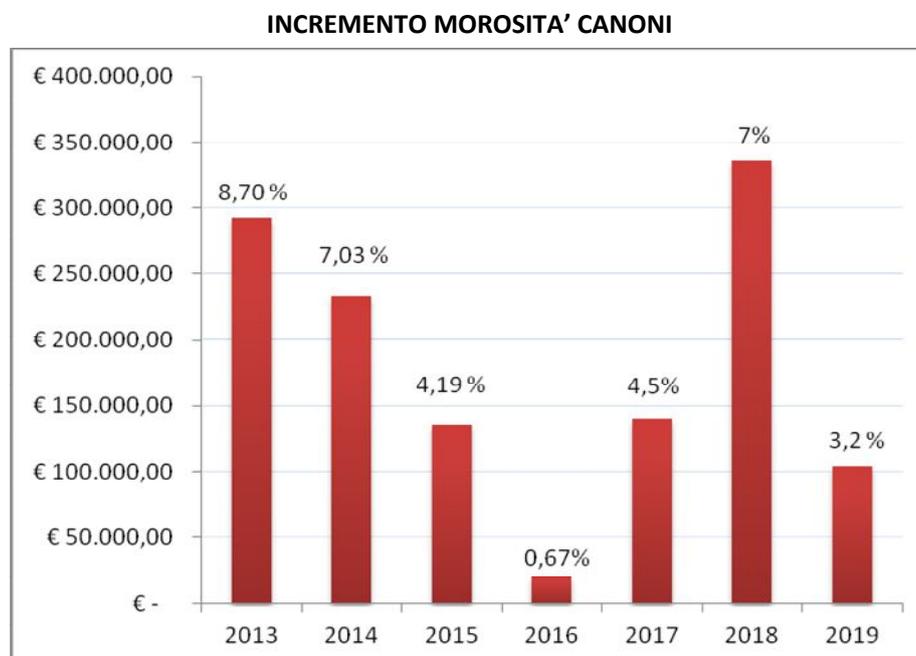
In questo ambito risulta interessante il progetto "Enershift" promosso dalla Regione Liguria, finanziato dal Programma europeo "Horizon 2020", il quale è partito il 1° febbraio 2016 con durata di 36 mesi. EnerShift, presentato rispondendo al bando "EE20 Project Development Assistance", è uno dei due progetti, sui 28 totali presentati, che ha ricevuto il finanziamento comunitario. I partner del progetto, oltre a Regione Liguria in qualità di capofila e coordinatore, sono l'Agenzia Regionale Ligure Infrastrutture,

Recupero, Energia - Ire spa, le quattro Arte liguri e Sunia, Uniat e Sictet come sindacati degli inquilini. EnerShift è stato centrato sulla riqualificazione energetica di edifici residenziali pubblici delle ARTE dislocati sul territorio ligure, attraverso un meccanismo di autofinanziamento basato sull'utilizzo di ESCo che dovranno effettuare gli investimenti ripagandosi con il risparmio energetico. Ha come obiettivo finale l'elaborazione di un capitolato di gara che la Regione potrà bandire per selezionare una o più ESCo.

Il progetto, oggi in corso, interessa i fabbricati siti in Millesimo, via Moneta civ. 20-26 ed in Quiliano, via Bertolotto civ. 4-5 ed, inoltre, i partecipanti al progetto hanno convenuto di utilizzare le risorse ottenute con l'adesione al bando "FESR-Fondo Europeo di Sviluppo Regionale 2014-2020" per finanziare ulteriori interventi di ammodernamento su detti immobili che per le ESCo non risulterebbero convenienti in termini di ritorno dell'investimento.

Morosità

Nonostante il periodo di particolare crisi e difficoltà delle famiglie nelle fasce sociali più fragili, l'Azienda negli ultimi anni ha svolto un controllo costante e puntuale sugli introiti dei canoni rispetto al bollettato. Tralasciando la morosità incolpevole, si è potuto constatare un buon recupero da parte dell'ufficio competente nelle situazioni in cui la morosità, se seguita e accompagnata, poteva essere recuperata. In particolare, quest'anno l'incremento della morosità, con riguardo al bollettato emesso, si è attestata intorno al 3,2% rispetto alla percentuale dell'8,70% registrata nel 2013 e rispetto ad un 5% di media degli ultimi 7 anni rappresentati nel seguente grafico:



Sistema fiscale

A.R.T.E. Savona svolge un ruolo sociale importantissimo favorendo l'accesso alla casa alle fasce più deboli attraverso canoni non commerciali ed in alcuni casi simbolici, regolati da norme in favore di soggetti

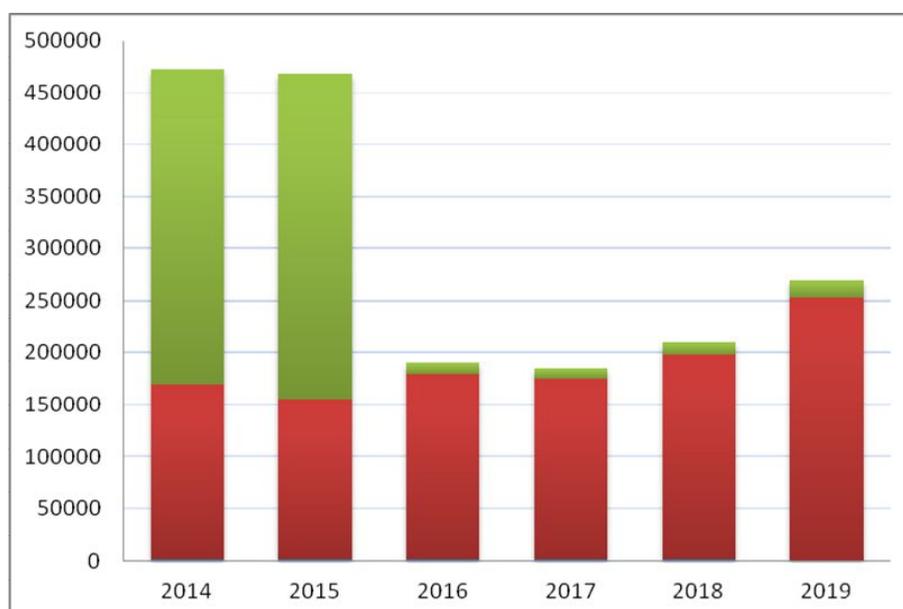
beneficiari di prestazioni sociali agevolate sulla base del calcolo ISEE e anche in favore di soggetti a reddito zero e/o invalidi ed inabili al lavoro.

Il 2015 è stato l'ultimo anno in cui ARTE Savona e tutte le aziende incaricate della gestione dell'edilizia residenziale pubblica in Italia hanno sostenuto un costo fiscale dell'alloggio sproporzionato ed incongruente rispetto alla destinazione e ai ricavi delle locazioni. Infatti dal 2016 gli "alloggi sociali" sono stati equiparati alla prima casa, riportando così l'alloggio sociale alla fiscalità prevista fino al 2011.

Tuttavia, come meglio specificato in nota integrativa alla quale si rimanda per le informazioni di dettaglio, l'Azienda si è costituita in giudizio essendole state notificate cartelle I.M.U. da parte del Comune di Savona per le annualità 2012-2014-2015 e 2016.

Il maggior versamento IMU/TASI rispetto al precedente esercizio 2018, come evidenziato dal seguente grafico, è diretta conseguenza dell'assunzione a patrimonio del complesso immobiliare "Balbontin":

IMU e TASI



Si ricorda che le Aziende di gestione dell'edilizia residenziale pubblica sono soggette anche a IRES, IRAP, IVA indetraibile, imposte di registro oltre che ad IMU e TASI. Complessivamente l'Azienda ha avuto ricavi dalla gestione immobiliare per € 3.476.101,54 ed ha avuto esborsi fiscali complessivamente per € 3.137.878,84.

4. – SOCIETA' PARTECIPATE

Progetto Ponente s.r.l.

La società Progetto Ponente s.r.l. in liquidazione, partecipata da A.R.T.E. Savona al 100%, nel 2019 ha chiuso il bilancio di esercizio conseguendo una perdita pari ad euro 67.283,84 come da bilancio regolarmente approvato in data 29.07.2020.

Nel corso del 2016, non essendo variato lo scenario di riferimento, la società partecipata è stata sciolta e collocata in stato di liquidazione con delibera assembleare del 7 dicembre 2016. L'attività liquidatoria sta proseguendo regolarmente e, come noto, l'Azienda con nota prot. part. n.° 6605 del 05.06.2017 ha sottoposto all'attenzione della Regione Liguria un piano di sostenibilità per l'acquisto dell'intero complesso immobiliare realizzato dalla Progetto Ponente in area ex-Balbontin – Corso Ricci Savona, al fine di richiederne la condivisione ed assicurarne la realizzabilità considerato che trattasi di un'operazione pluriennale di acquisizione del patrimonio. Recependo poi le indicazioni fornite dalla Regione Liguria stessa, considerata la necessità di un suo adeguamento alle coperture finanziarie previste dalle norme ad oggi vigenti, si è provveduto a rimodulare il piano di acquisto precedentemente formulato e ad inviarlo con nota prot. n.° 9156 del 03.08.2017 all'Ente controllante. La Regione Liguria, quindi, con note prot. n.° 8579 del 18.07.2017 e n.° PG/2017/271390 del 04.08.2017, a firma congiunta dell'Assessore e dei Dirigenti di Settore competenti, ha espresso parere favorevole all'operazione.

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.

Quindi, dopo un ulteriore aggiornamento del piano e delle relative asseverazioni ed approvazioni regionali di cui alle note prot. n.° PG/2018/349283 del 19/12/2018 e n.° PG/2018/351831 del 21/12/2018, l'operazione di acquisto si è conclusa positivamente con la sottoscrizione dell'atto alla data del 28/12/2018.

Si ricorda inoltre che, oltre agli alloggi ed ai locali commerciali del complesso immobiliare "Area ex Balbontin", la società "Progetto Ponente s.r.l." all'interno del proprio patrimonio disponibile comprende anche:

- n.° 19 alloggi invenduti presso il condominio "Vera" sito in Vado Ligure per un valore di vendita totale di circa 4 milioni di euro - anche tale l'operazione immobiliare ha risentito della crisi economica generale;
- una porzione del complesso dell'ex Ospedale di Albenga del valore circa di 2 milioni di euro;
- l'intero piano terreno di "Palazzo Celesia" in Finalborgo (oltre alla mansarda oggetto di permuta) costituito da locali commerciali ad oggi tutti locati.

Arte SI s.r.l.

Per quanto riguarda la società partecipata Arte S.I. (100% A.R.T.E. Savona), essa ha chiuso il bilancio di esercizio 2019 (regolarmente approvato in data 17.07.2020) con una perdita dopo le imposte di € 27.517,00 in conseguenza della totale cessazione dell'attività produttiva.

La società in oggetto era stata costituita nel 2004 al fine di potenziare e migliorare l'attività istituzionale di A.R.T.E. Savona di gestione del patrimonio pubblico attraverso la progettazione, fornitura e conduzione

degli impianti di riscaldamento. Tuttavia, nel tempo, l'attività di supervisione della gestione degli impianti termici di proprietà del nostro Ente svolta da ARTE SI non è risultata essere più così consistente da giustificare il mantenimento. Considerato che la vigente normativa in tema di imprese partecipate da Enti pubblici impone la razionalizzazione della spesa e vieta la costituzione o la detenzione di quote in società non strettamente necessarie per il perseguimento delle proprie finalità e che Arte SI presentava importanti costi fissi di gestione, è stato ritenuto auspicabile addivenire allo scioglimento della partecipata con la relativa messa in liquidazione deliberata in sede di Assemblea Straordinaria il 17 luglio 2017, garantendo al contempo continuità al servizio attraverso la sua internalizzazione da parte di A.R.T.E. Savona.

5. – CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Come precedentemente illustrato, il Bilancio di Esercizio si chiude con una perdita ante imposte pari ad € 2.792.895,83 e dopo le imposte con una perdita complessiva pari a € 2.792.895,83. Nel complesso si è registrato un contenimento delle spese di gestione dell'Azienda, in adeguamento ai principi di riduzione dei costi e di razionalizzazione della spesa sollecitate dalla Regione Liguria. L'Azienda prosegue nel costante monitoraggio delle spese per il contenimento dei costi di gestione. Il costante controllo consente di poter ottenere risparmi su ogni voce di competenza che complessivamente determinano un risultato apprezzabile; in particolare, si sottolinea l'attenzione agli indici di morosità.

Per quanto riguarda i ricavi del 2019, si deve rilevare la mancanza delle vendite del patrimonio abitativo non E.R.P. di proprietà A.R.T.E. che, oltre ad essere oramai un patrimonio esiguo, ha visto bloccati progetti come Albenga - San Fedele per anni a causa dell'esistenza di informativa antimafia tipica da parte della Prefettura di Napoli e Villanova d'Albenga per fatti non riconducibili alla volontà dell'Azienda.

E' importante precisare che, oltre agli sforzi profusi dall'Azienda per il contenimento dei costi e ottimizzare i ricavi, è essenziale per ARTE Savona il contributo della Regione Liguria, erogato ai sensi della L.R. 18/2015.

In ultimo si vuole evidenziare che ARTE Savona nell'anno 2019 ha emanato due nuovi bandi per la vendita e la locazione degli alloggi situati nel complesso residenziale "Balbontin". Il primo bando, andato tuttavia deserto, ha riguardato la vendita di alloggi da subito abitabili con trattativa diretta ovvero senza intermediazioni oppure attraverso la formula del "rent to buy".

Il secondo bando, invece, ha riguardato la locazione degli alloggi, da affittare a canone moderato a partire da 350 euro al mese. Questo bando, in particolare, si è rivolto ai residenti nella città di Savona, a chi prestava la propria attività lavorativa esclusiva o principale nel comune di Savona ed, infine, ai residenti in uno dei seguenti comuni: Albisola Superiore, Albisola Marina, Bergeggi, Celle Ligure, Quiliano, Vado Ligure, Varazze, Giusvalla, Mioglia, Pontinvrea, Sassello, Stella e Urbe.

Il Bando si è concluso in maniera positiva per l'Azienda, con la presentazione di un considerevole numero di istanza (circa 90) e con l'assegnazione dei 40 alloggi messi a gara.

L'AMMINISTRATORE UNICO
(Alessandro Revello)

