

RELAZIONE AMMINISTRATORE UNICO AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2021-2023

Il presente documento, allegato al Bilancio di Previsione 2021-2023 congiuntamente alla relazione tecnico-illustrativa ed al piano delle attività, ha lo scopo di porre in evidenza ed illustrare le opportunità ed i rischi che l'Azienda si troverà a dover gestire nel prossimo triennio 2021-2023 sulla base delle informazioni ad oggi disponibili.

Il Bilancio Economico di Previsione 2021-2023 è stato redatto in conformità con quanto prescritto dalla Delibera di Giunta Regionale n.° 1746 del 27/12/2004 in relazione agli schemi-tipo di Conto Economico e Stato Patrimoniale, tenuto conto delle novità normative introdotte dal D.Lgs. n.° 139/2015 attuativo della Direttiva U.E. n.° 34/2013. Inoltre, il documento ha provveduto a recepire anche il D.Lgs. n.° 118/2011 in materia di armonizzazione contabile.

Permangono per ARTE Savona le minori disponibilità, in quanto in relazione al piano di cessione degli alloggi ai sensi della L. n.° 80/2014 sono in corso le procedure finalizzate ad eventuali vendite che, ad oggi, non hanno avuto un rilevante riscontro, mentre il piano ai sensi della L.R. n.° 10/2004 è in corso di approvazione.

Grazie ai finanziamenti relativi alla linea B della Legge n.° 80/2014, al Fondo Strategico Regionale 2019 ed ai residui del D.L. 1.10.2007 n.° 159 sarà possibile intervenire nel 2021 su due ulteriori fabbricati di E.R.P. (siti in Celle Ligure e Quiliano) con opere di manutenzione straordinaria sulle facciate e sulla copertura (oltre agli interventi già effettuati nel 2020 su due fabbricati siti in Albenga e Vado Ligure) e recuperare oltre 200 alloggi sfitti non agibili, come meglio descritto in seguito.

Restano comunque numerose criticità sulle condizioni generali del patrimonio costituito dagli edifici realizzati negli anni '70/'80, che nel tempo, per mancanza di adeguata copertura finanziaria, non sono stati oggetto di puntuali interventi di manutenzione, con conseguente aggravarsi delle condizioni generali degli involucri e degli impianti tecnologici.

RICAVI E COSTI DI ESERCIZIO

Si riportano in sintesi i dati aggregati della previsione di bilancio: da inserire con i dati definitivi

Conto	Descrizione	Previsione 2020	Variazione	Previsione 2021	Previsione 2022	Previsione 2023
VALORE DELLA PRODUZIONE		7.674.603	52.542	7.727.145	8.980.968	9.260.534
410101	Ricavi delle vendite	400.000	1.916.400	2.316.400	410.000	50.000

Conto	Descrizione	Previsione 2020	Variazione	Previsione 2021	Previsione 2022	Previsione 2023
410102	Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare	3.932.500	32.400	3.964.900	4.191.000	4.203.400
410103	Ricavi delle prestazioni per c/terzi	71.167	24.693	95.860	8.460	8.460
4102	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, ...	- 52.069	-1.839.400	- 1.891.469	-153.796	354.369
4103	Variazioni di lavori in corso su ordinazione	0	0	0	0	0
4104	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0	0	0
4105	Altri ricavi e proventi	3.323.005	-81.550	3.241.455	4.525.305	4.644.305
PROVENTI FINANZIARI		10.030	-1.810	8.220	8.000	8.000
4315	Proventi da partecipazioni	0	0	0	0	0
4316	Altri proventi finanziari	10.030	-1.810	8.220	8.000	8.000
RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0	0	0
4418	Rivalutazioni	0	0	0	0	0
TOTALE RICAVI DI ESERCIZIO		7.684.633	50.732	7.735.365	8.988.968	9.268.534

Conto	Descrizione	Previsione 2020	Variazione	Previsione 2021	Previsione 2022	Previsione 2023
COSTI DELLA PRODUZIONE		6.773.646	-966.251	5.807.395	7.042.135	7.307.254
5206	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	478.764	-465.134	13.630	140.900	354.370
5207	Costi per servizi	1.793.260	-270.070	1.523.190	1.479.430	1.490.580
5208	Costi per godimento beni di terzi	27.800	-1.000	26.800	16.000	16.000
5209	Costi per il personale	1.753.150	17.550	1.770.700	1.677.600	1.677.600
5210	Ammortamenti e svalutazioni	18.567	933	19.500	19.800	19.400
5211	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, ...	0	0	0	0	0
5212	Accantonamento per rischi	0	0	0	100.000	110.000
5213	Altri accantonamenti	0	0	0	0	0
5214	Oneri diversi di gestione	2.702.105	-248.530	2.453.575	3.608.405	3.639.304
ONERI FINANZIARI		612.000	82.100	694.100	634.500	767.200
5317	Interessi su mutui ed altri oneri	612.000	82.100	694.100	634.500	767.200
RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0	0	0
5419	Svalutazioni	0	0	0	0	0
5522	Imposte sul reddito di esercizio	288.000	50.969	338.969	575.318	566.900
5523	Utile o perdita di esercizio	10.987	883.914	894.901	737.015	627.180
TOTALE COSTI DI ESERCIZIO		7.684.633	50.732	7.735.365	8.988.968	9.268.534

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

PRINCIPALI ATTIVITA' PREVISTE

Si ritiene opportuno procedere ad una disamina delle principali attività in conto capitale analizzando ogni investimento previsto per il periodo 2021-2023.

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

RECUPERO EX CENTRALE ENEL IN SAVONA, LOC. LAVAGNOLA

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., sono iniziati nel terzo trimestre 2012. Per le vicende giudiziarie che hanno interessato le imprese appaltatrici allo stato non risultano avanzamenti nella realizzazione dell'intervento, il cui titolo abilitativo è nel frattempo scaduto. 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. In questa fase di revisione del progetto, alla luce dei nuovi orientamenti delle politiche abitative e del modificato contesto urbano esistente e a seguito di confronti con il Comune di Savona e gli uffici regionali avvenuti nel corso del 2020, si condivide con detti Enti la scelta di valutare altre opzioni progettuali che favoriscano il processo di integrazione sociale.

L'intervento è stato proposto dall'Azienda per la partecipazione, in collaborazione con il Comune di Savona, al "Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell'abitare" di cui all'art. 1, comma 437, L. n. 160/2019, le cui procedure per la presentazione delle proposte sono state pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale del 16.11.2020 con il Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020. A tal fine è stato approvato con decreto n. 61 del 10.03.2021 la bozza del Protocollo d'intesa che è stato sottoscritto con il Comune di Savona per l'attuazione delle azioni di cui al Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare, in relazione alla proposta "il Letimbro ed i quartieri di Villapiana e Lavagnola". In tale Protocollo d'intesa si prevede che ARTE Savona sia il soggetto attuatore di tre interventi che riguardano immobili di sua proprietà, tra cui, il "Recupero dell'ex centrale Enel, in loc. Lavagnola - nuovi alloggi ERP, servizi e spazi pubblici".

L'avvio della procedura di affidamento lavori è procrastinata al 2022/2023 al fine di definire le scelte progettuali e realizzare nel corso del 2021 e 2022 la nuova progettazione. E' stata inserita nel Programma Biennale di servizi e forniture 2021-22 la necessità di affidare nel 2021 incarichi professionali per l'avvio della nuova progettazione per un importo pari a Euro 80.000,00.

Il costo complessivo dell'intervento indicato nel Quadro Economico a seguito dell'espletamento della gara d'appalto del 2012 risultava pari a di Euro 14.751.390,26, di cui

Euro 4.553.000,00 da finanziare mediante apertura di credito, attualmente non rinnovata e non rinnovabile, oltre alle risorse di cui al fondo ERP dedicato (vendite alloggi e L. 560/93) ed è stato rivalutato nella bozza di quadro economico inviata alla Regione Liguria – prot. n. 14797 del 27.11.2020 - finalizzata ad una valutazione preliminare circa la nuova copertura finanziaria dell'intervento in oggetto. Detta bozza di quadro economico è stata redatta ipotizzando quale costo di costruzione Euro 14.735.482,20, ovvero il prezzo originario del progetto esecutivo (rif.to decreto n. 168 del 07/06/2011) rapportato con coefficiente ISTAT pari a 1,064, depurato di un ipotetico ribasso d'asta pari al 27,5% per un importo totale pari a Euro 10.683.224,60 ed aggiornando tutte le altre voci quali imprevisti, accertamenti, allacciamenti, accantonamenti per contenziosi, prove di laboratorio con la percentuale del 0,15% sul costo costruzione. Il costo complessivo dell'intervento risulta essere pari a Euro 16.312.905,29 (tenuto conto della spesa sostenuta per l'acquisizione dell'area, degli oneri di urbanizzazione con ipotesi di rivalutazione, delle spese per la pubblicità dell'appalto, delle spese tecniche).

Nel 2021 si ipotizza la spesa di Euro 80.000,00 per procedere alla progettazione esecutiva dell'appalto. Nel 2022 si ipotizza di procedere alla progettazione esecutiva ed alla gara d'appalto con affidamento ed avvio dei lavori, con una spesa di € 1.970.000. Nel 2023 è prevista una spesa per lavori di € 3.760.000 e di € 10.502.905,29 per le annualità successive.

NUOVA COSTRUZIONE IN ALBENGA, LOCALITA' SAN FEDELE

I lavori relativi all'intervento di nuova costruzione in Albenga località San Fedele - 33 alloggi di cui 19 destinati alla vendita e 14 alla locazione a canone moderato (Social Housing) – sono stati sospesi nel dicembre 2012 e non sono ancora stati ripresi a causa delle vicende giudiziarie che hanno interessato l'impresa appaltatrice.

Per il completamento occorre ottenere il nuovo titolo abilitativo – richiesto al Comune di Albenga con nota prot. ARTE n. 1648 del 29.12.2020 - e procedere alla progettazione esecutiva, con rivalutazione dei costi attraverso il computo metrico estimativo delle opere necessarie con l'applicazione dei prezzi correnti.

Nelle more della redazione della progettazione esecutiva restano in corso le valutazioni in ordine alla cessione del cantiere, per la parte relativa ai 19 alloggi di edilizia convenzionata destinata alla vendita, ad un operatore economico che mantenga le attuali destinazioni di edilizia sociale e convenzionata. Pertanto, allo stato attuale si ritiene opportuno non inserire l'intervento nell'Elenco Annuale del 2021 e rinviare l'avvio della procedura di affidamento dei lavori al 2022 al fine di poter individuare un operatore economico interessato al completamento dell'operazione immobiliare.

Si ritiene di poter ancora considerare congruo il costo complessivo dell'intervento di cui al quadro economico a seguito perizia suppletiva e di variante, redatto nel 2012, pari ad Euro 8.236.349,18, in considerazione della somme accantonate per imprevisti di Euro 2.658.109,57 in cui può trovare capienza l'aumento fisiologico del costo di costruzione determinato dall'aggiornamento dei prezzi.

Il costo del completamento si stima in Euro 3.229.806,60, con copertura della relativa spesa nel residuo finanziamento Social Housing per Euro 429.786,60 (60% del finanziamento totale di Euro 716.311,00) e per la restante parte di Euro 2.800.020,00, che deve essere finanziata con risorse proprie, per motivi di natura economico finanziaria, tramite ricerca di un operatore economico interessato alla cessione di parte del cantiere.

La spesa per le indagini, prove e progettazione da sostenersi nel 2022 è stimata in Euro 40.000,00, si prevede di affidare i lavori nel 2023 e di completarli nel 2024 con spesa di Euro 389.806,60 nel 2023, di Euro 2.800.000,00 nel 2024.

2) Manutenzione ordinaria e straordinaria.

MANUTENZIONE PATRIMONIO GESTITO DA ARTE SAVONA CONTRATTO BIENNALE 2020-2022

I lavori di manutenzione del patrimonio gestito dall'Azienda, costituito da circa 2.900 alloggi, riguardanti opere edili, idrauliche, elettriche, termotecniche e impianti ascensori, da effettuarsi con puntuali interventi non predeterminati nel numero, ma resi necessari secondo la necessità della stazione appaltante, individuati dai tecnici dell'ufficio manutenzione su segnalazione degli assegnatari o degli organi preposti o degli stessi tecnici, sono stati consegnati all'impresa aggiudicataria a seguito di gara d'appalto a novembre 2020 per una durata di due anni, allo scadere dei quali si procederà con una nuova gara di appalto per l'individuazione dell'impresa aggiudicataria per il successivo biennio. Trattasi di contratto stipulato "a misura". L'ultimazione è fissata contrattualmente nel quarto trimestre 2022. Per il 2021 è prevista una spesa di Euro 617.500 da coprire con fondi propri di bilancio.

A conclusione del contratto di manutenzione del patrimonio gestito dall'azienda 2020-2022, previa gara d'appalto per l'individuazione dell'impresa affidataria, si procederà alla stipula del nuovo contratto 2022-2024.

MANUTENZIONE PATRIMONIO GESTITO DA ARTE SAVONA CONTRATTO BIENNALE 2022-2024

Alla scadenza del contratto in corso relativo alla manutenzione del patrimonio di proprietà o gestito dall'azienda per conto dei Comuni, per un totale di circa 2.900 alloggi, si ritiene necessario reiterare per il periodo dicembre 2022 – novembre 2024 il "contratto aperto", riguardante opere edili, idrauliche, elettriche, termotecniche e impianti ascensore con puntuali interventi non predeterminati nel numero ma resi necessari secondo la necessità della stazione appaltante, individuati dall'ufficio manutenzione su segnalazione degli assegnatari o degli organi preposti o degli stessi tecnici ARTE. Il contratto di appalto verrà stipulato "a misura", con liquidazione delle opere calcolata applicando alle unità di misura delle singole parti del lavoro eseguito i prezzi unitari dedotti dal contratto, così come definito dall'art. 3) Definizioni lettera eeeee) del D.Lgs. n.° 50/2016 e ss.mm.ii.

ADEGUAMENTO CANNE FUMARIE SAVONA, VIA QUINTANA E VIA BRESCIANA

A seguito dell'effettuazione dei rilievi e dei calcoli per il dimensionamento del nuovo sistema di smaltimento dei fumi degli impianti di riscaldamento autonomi, realizzati a suo tempo a cura e spese degli allora assegnatari dei fabbricati di E.R.P. in Savona, Via Quintana 3,5,7,9,13 e Via Bresciana 13-17-21 si procederà alla sostituzione delle canne fumarie esistenti e alla eliminazione degli scarichi in facciata. Si realizzeranno canne fumarie in acciaio in aderenza agli edifici. I lavori relativi al fabbricato di Via Bresciana verranno affidati e realizzati nella stagione estiva del 2021, mentre quelli relativi al fabbricato di Via Quintana verranno affidati e realizzati nella stagione estiva del 2022.

La spesa complessiva, allo stato stimata in Euro 469.050,00 troverà copertura nel fondo E.R.P.

Tali interventi verranno capitalizzati trattandosi di lavori che vanno ad incrementare in modo significativo la sicurezza dell'immobile con l'introduzione di canne fumarie innovative, che, tramite l'applicazione di nuova tecnologia, vanno a implementare l'impianto di scarico fumi dell'edificio.

Si prevede per il 2021 una spesa di Euro 234.525,00 e per il 2022 di Euro 234.525,00.

RIFACIMENTO CORNICIONE, FRONTALINI, CIELINI E PAVIMENTI BALCONI EDIFICIO E.R.P. CENGIO, VIA 2 GIUGNO 2-16

Il fabbricato E.R.P. in Cengio, Via 2 Giugno 2-16, n.° 16 alloggi, necessita dell'intervento di manutenzione straordinaria consistente nel rifacimento dei frontalini, dei pavimenti e dei cielini dei balconi nonché del cornicione, oggetto negli ultimi anni di numerosi interventi di messa in sicurezza con spicconamento delle parti pericolanti. Si prevede il ripristino delle parti ammalorate, con rifacimento dei pavimenti e dei cielini dei balconi e del cornicione, adeguata impermeabilizzazione e sostituzione delle basi dei piantoni delle ringhiere.

L'inizio dei lavori del costo complessivo di Euro 130.000,00 è previsto nell'ultimo trimestre del 2021 con una spesa in detto anno di Euro 15.000,00 e di Euro 115.000,00 nel 2022.

RIFACIMENTO FACCIATE E COPERTURA EDIFICIO E.R.P. IN CELLE L. VIA SANDA 73 E IN QUILIANO VIA VALLETTA ROSSA 6

Trattasi di interventi sarà di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica, consistenti nella coibentazione delle facciate con rivestimento a cappotto e nel rifacimento del tetto con posa di isolamento termico. Queste manutenzioni sui due edifici E.R.P. sono oggetto di finanziamento in quanto ammessi alla graduatoria per il "Programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi ERP, D.L. n. 47/2014 convertito con modificazione della L. n. 80/2014 "Piano Renzi"- Linea "B".

In relazione al rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Celle L. Via Sanda 73, con Decreto del Dirigente Regione Liguria n. 8314 del 31/12/2019 era stato concesso il contributo di Euro 59.460,76; successivamente con Decreto del Dirigente Regione Liguria n. 5688 del 28/09/2020 è stata assegnata la seconda quota del finanziamento pari a Euro 211.050,44, per un totale di Euro 270.511,20; si prevede pertanto, al fine del rispetto delle tempistiche dettate dal finanziamento, che i lavori vengano affidati ed iniziati entro il mese di settembre 2021.

La spesa complessiva di Euro 350.000,00 trova copertura nel finanziamento suindicato per Euro 270.511,20 ed in fondi ERP per Euro 79.488,80.

Si prevede una spesa di Euro 200.000,00 nel 2021 e di Euro 150.000,00 nel 2022.

In relazione all'intervento di rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Quiliano Via Valletta Rossa 6, con Decreto Regione Liguria n. 6679 del 28/10/2020 è stato concesso il contributo richiesto di Euro 262.704,96, pertanto si prevede, al fine del rispetto delle tempistiche dettate dal finanziamento, che i lavori vengano affidati ed iniziati entro il mese di ottobre 2021. La spesa complessiva di Euro 340.000,00 trova copertura nel finanziamento suindicato per Euro 262.704,96 e in fondi ERP per Euro 77.295,04. Sprevede una spesa di Euro 200.000,00 nel 2021 e di Euro 140.000,00 nel 2022.

Nel corso del 2020 si sono già realizzati interventi su due fabbricati siti in Albenga e Vado Ligure finanziati tramite il "Programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi ERP, D.L. n. 47/2014 convertito con modificazione della L. n. 80/2014 "Piano Renzi"- Linea "B".

RECUPERO 23 ALLOGGI SFITTI IN SAVONA E CAIRO M.TTE, D.L. 1 OTTOBRE 2007 N.° 159

Il M.I.T. nel giugno 2019 ha espresso parere favorevole alla riallocazione delle economie realizzate sul finanziamento di cui al D.L. 1/10/2007 n.° 159, convertito con modificazioni nella Legge 29/11/2007 n.° 222, relativo ai lavori di manutenzione straordinaria necessari per la riassegnazione di n.° 88 alloggi nei comuni di Cairo M.tte e Savona. Per quanto sopra si può procedere all'appalto dei lavori per il recupero di 23 alloggi ubicati nei Comuni di Savona e Cairo M.tte ed elencati nella nota prot. ARTE n.° 3928 del 17.04.2019 inviata alla Regione Liguria. Trattasi di interventi di adeguamento degli impianti tecnologici per rendere agibili gli alloggi attualmente sfitti, del costo globale di Euro 250.000,00 di cui Euro 175.775,09 oggetto del finanziamento di cui al D.L. 1/10/2007 n.° 159 suindicato ed Euro 74.224,91 finanziato con fondi propri ARTE.

I lavori verranno realizzati nel 2021.

In relazione al recupero di alloggi sfitti, si rammenta che ARTE Savona a seguito della redazione del Progetto di fattibilità tecnico economica, ha ottenuto dalla Regione Liguria, giusto D.D. n.° 3857/2019, in attuazione della D.G.R. n.° 236/2019, il contributo di Euro 1.800.000,00 a valere sulle risorse del "Fondo Strategico Regionale 2019-2021" per l'intervento di manutenzione straordinaria su 198 alloggi del patrimonio E.R.P. di proprietà ARTE Savona del costo complessivo stimato in Euro 2.000.000,00 di cui Euro 200.000,00 a carico dell'azienda.

Nel 2019 sono stati ultimati i lavori relativamente al primo gruppo di 22 alloggi distribuiti nei comuni di Millesimo, Bormida e Savona e nel 2021 saranno terminati i lavori di recupero degli altri 176 alloggi, distribuiti in vari comuni della provincia, ripartiti in ulteriori due gruppi, denominati "ponente" e "levante", rispettivamente di 93 e 83 appartamenti.

Inoltre in base al Fondo strategico 2020, nel 2021 saranno ultimati i lavori di recupero di n. 46 alloggi siti nella Provincia di Savona.

ALIENAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA NON FACENTI PARTE DELL'ERP E DELL'ERS

Le vendite di immobili di proprietà dell'Azienda – non facenti parte dell'ERP e dell'ERS - costituiscono un obiettivo strategico per l'Ente, ai fini di garantire la sua capacità finanziaria, anche in relazione ai beni immobili che per la perdurante situazione di crisi del mercato immobiliare non sono stati ancora alienati e i cui prezzi sono stati rimodulati o necessitano di rimodulazione, al fine dell'allineamento con l'attuale situazione del mercato immobiliare.

In tale contesto, con Decreto n. 204 del 4.11.2020 è stato approvato il Regolamento per la disciplina delle acquisizioni, delle alienazioni, delle permutate e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di proprietà dell'Azienda, improntato ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità, trasparenza e libertà di concorrenza e che garantisce anche la necessaria elasticità operativa statutariamente connessa all'attività di un'azienda, quale ARTE Savona, che deve operare sul mercato di riferimento con strumenti il più possibile comparabili con quelli utilizzati dai soggetti privati.

ALIENAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDUALI FACENTI PARTE DEL LOTTO "A" E "C" IN VILLANOVA DI ALBENGA - CESSIONE DEL TERRENO SITO IN LOANO – LOC. FORNACI – ALIENAZIONE DUE ALLOGGI SITI IN ALBENGA VIA PAGLIARI E CELLE LIGURE, VIA BIESTRI E IMMOBILI SITI IN FINALE LIGURE, VIA PINETA E PIAZZA DELEDDA

A seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Villanova d'Albenga si ritiene di vendere le unità immobiliari residuali facenti parte del lotto "A" e "C" siti in loc. Lerrone. A tal fine, è stata redatta in data 02.03.2021 da Funzionario di A.R.T.E Savona "Relazione relativa al più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà A.R.T.E. siti nel Comune di Villanova d'Albenga lotti A e C del P.E.E.P loc Lerrone".

Ad integrazione di quanto ricavato dalle vendite di Villanova, con riferimento al piano di cui alla nota inviata alla Regione Liguria n. 11859 del 13.10.2020, finalizzato a coprire il disavanzo di gestione anno 2019 e le perdite residue portate a nuovo degli esercizi precedenti (per un totale di € 3.144.405,11, che prevedeva € 622.809,00 quale plus valenza derivante dalla vendita degli immobili siti in Villanova d'Albenga, si ritiene di realizzare nel 2021 anche 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.

Nel corso del 2022 si prevede di procedere alla vendita di due unità immobiliari site rispettivamente in Albenga, Via Pagliari e in Celle Ligure, Via Biestri.

Nel 2023 si ipotizza di procedere alla vendita di alcuni immobili siti in Finale Ligure, Via Pineta, previo espletamento della pratica volta allo svincolo della destinazione E.R.P. degli stessi.

Nel 2023 si ipotizza altresì di vendere un terreno residuale da interventi costruttivi sito in Finale Ligure, P.zza Deledda.

PERMUTA CON CONGUAGLIO DI DUE LOCALI COMMERCIALI SITI NEL COMUNE DI
ALASSIO (SV), VIA MAZZINI N. 41 E 43

Nel corso del 2021 si intende realizzare una permuta con conguaglio di due locali commerciali siti nel Comune di Alassio (SV), Via Mazzini n. 41 e 43 - che sono nella disponibilità giuridica di ARTE Savona in forza di atto preliminare di acquisto di cui alla convenzione tra l'Azienda e l'ASL 2 Savonese del 12 settembre 2008 ed ai quattro atti aggiuntivi alla stessa stipulati il 28 gennaio 2010, il 13 aprile 2010, il 14 febbraio 2011 e il 29 novembre 2019 - con un appartamento di proprietà del Comune di Alassio sito nel Comune stesso in Via Mazzini n. 39/4. Si intende procedere a tale operazione dal momento che l'attuale congiuntura economica conseguente al diffondersi della pandemia "Covid 19" ha colpito in modo particolare le attività commerciali rendendo difficoltoso e comunque antieconomico alienare immobili destinati a tali attività, mentre analogo riflesso negativo non si riscontra nel mercato immobiliare concernente gli immobili destinati ad alloggio.

OPERAZIONE STRAORDINARIA DI ACQUISIZIONE DI PATRIMONIO E.R.S.

Si evidenzia che l'operazione di acquisto del complesso immobiliare "Balbontin" (acquisito in data 28/12/2018), 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. Si rileva la necessità di un aggiornamento del piano di ammortamento relativo all'acquisto del suddetto complesso immobiliare, a seguito del tempo trascorso, dello slittamento delle alienazioni anche a seguito di conflitto di attribuzioni fra Stato e Regioni in materia di vendite E.R.P. e della emergenza in corso per l'epidemia da Covid 19, tenuto conto delle dinamiche proprie del mercato immobiliare e della intervenuta modifica della Convenzione urbanistica con il Comune di Savona.

SOCIETA' PARTECIPATE

Procedono le attività di messa in liquidazione della società Progetto Ponente srl, in stato di liquidazione dal 07.12.2016. Nel corso del 2019 si sono concluse le sottoscrizioni degli accordi con i creditori, da parte del liquidatore, per la definizione delle posizioni debitorie pregresse e le operazioni di liquidazione sono proseguite nel corso del 2020. Si ipotizza di concludere la liquidazione, con vendita di tutti gli assets, nel medio periodo.

Prosegue anche per la società partecipata ARTE SI srl l'attività di messa in liquidazione.

Continua l'internalizzazione delle attività di progettazione termotecnica, gestione e contabilizzazione del calore precedentemente svolte da ARTE SI srl, anch'essa posta in liquidazione in virtù del verbale di assemblea straordinaria del 17.07.2017.

Si evidenzia che la chiusura dell'attività è strettamente correlata alla definizione di una causa pendente con un'impresa appaltatrice, in relazione alla quale è intervenuta sentenza di primo grado che diverrà eventualmente definitiva decorso il termine per l'impugnazione. In

caso di assenza di impugnazione della sentenza entro i termini di legge si potrà valutare di procedere con gli adempimenti finalizzati alla chiusura della società.

PARTECIPAZIONE AL BANDO “PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL’ABITARE” DI CUI ALL’ART. 1, COMMA 437, L. N. 160/2019

L’Azienda, come già significato sopra, ha sottoscritto in data 11.03.2021 un Protocollo d’intesa - la cui bozza è stata approvata con decreto n. 61 del 10.03.2021 - con il Comune di Savona per la partecipazione, in collaborazione con il Comune stesso, al Bando “Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell’abitare” di cui all’art. 1, comma 437, L. n. 160/2019, le cui procedure per la presentazione delle proposte sono state pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale del 16.11.2020 con il Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020, in relazione alla proposta “il Letimbro ed i quartieri di Villapiana e Lavagnola”. In tale Protocollo d’intesa si prevede che ARTE Savona sia il soggetto attuatore dei seguenti tre interventi che riguardano immobili di sua proprietà:

- “Recupero dell'ex centrale Enel, in loc. Lavagnola - nuovi alloggi ERP, servizi e spazi pubblici”;
- “Fabbricato ERP Via Milano – riqualificazione energetica e creazione nuovi spazi per il quartiere”;
- “Fabbricato ERP Via Istria – riqualificazione energetica e creazione nuovi alloggi”.

VALUTAZIONE DELL’ EVENTUALE FRUIZIONE DEL “SUPERBONUS” FISCALE AL 110% DI CUI AL D.L. N.34/2020 CONVERTITO IN LEGGE 77/2020

Considerata l’attuale contrazione dei finanziamenti pubblici per gli interventi di edilizia residenziale pubblica e il consistente numero di fabbricati/alloggi che necessitano di interventi per la vetustà degli stessi, l’Azienda si sta attivando per valutare le “modalità” di fruizione del “Superbonus” fiscale al 110% di cui al D.L. n.34/2020 convertito in Legge 77/2020 che permetterebbe di porre in essere l’efficientamento energetico di parte del proprio patrimonio. Al fine della eventuale fruizione del suddetto incentivo è anche indispensabile che si addivenga ad una soluzione relativamente alla problematica dell’IVA indetraibile – ad oggi non rientrante nel superbonus – conseguente all’applicazione del pro-rata.

ALTRE ATTIVITA’ ED AREE DI INTERESSE

In relazione ai beni acquisiti dall’ASL n.° 2 SV, che ad oggi comportano per l’Azienda oneri finanziari, dopo diverse procedure di gara ad evidenza pubblica andate deserte, si sta valutando la mutualizzazione, ovvero la trasformazione in mutuo ipotecario, dell’attuale apertura di credito che comporterebbe, secondo una presunzione ragionevole, una riduzione degli interessi passivi a carico dell’Azienda a partire dal secondo semestre 2021, anche tenuto conto della necessità dell’intervento dell’ASL 2, ancora proprietaria dei beni (eccetto che per l'ex Ospedale Marino Piemontese), come terzo datore di ipoteca.

Rimane, comunque, intendimento dell'Ente addivenire all'alienazione di detti beni, in particolare complesso immobiliare denominato ex Ospedale Marino Piemontese, posto a levante del territorio di Loano a 200 metri a nord della Statale Aurelia, in località Vignasse.

Tale complesso immobiliare è stato oggetto di diverse aste pubbliche per l'alienazione andate deserte, (tra cui l'ultima con prezzo d'asta di € 5.930.000,00 indetta con Decreto dell'Amministratore Unico A.R.T.E. Savona n. 215 del 24/12/2019) e di un avviso per manifestazione di interesse che non hanno avuto riscontro concreto dal mercato .

Alla luce di quanto sopra, cautamente il budget 2021-2023 al momento non rileva alcuna vendita di dette attività.

Il processo di digitalizzazione di A.R.T.E. Savona, precedentemente avviato con Regione Liguria, ha condotto nel 2020 all'adozione di un programma modulare "Easy home" per tutte le A.R.T.E. della Liguria e tale innovazione porterà ad attivare quelle positive dinamiche tese a semplificare e sburocratizzare il lavoro, migliorando l'efficienza e il controllo di gestione del patrimonio e dell'intera struttura. Nel contempo sono stati affidati a Liguria Digitale spa i servizi di server farm, ed è stata completata la migrazione presso i Server di tale Società in house della Regione Liguria dei dati/software presenti in precedenza sul server aziendale; anche la gestione della posta elettronica aziendale e dei sistemi di sicurezza perimetrale del sistema informativo sono gestiti da tale società. Nel corso del 2020 inoltre è stato affidato a Liguria Digitale il servizio di assistenza tecnica al proprio sistema informativo nonché eventuali servizi di assistenza tecnica per attività aggiuntive ed eventuale supporto tecnico specialistico in ambito ITC in relazione alle proprie necessità. Inoltre dovranno realizzarsi le procedure finalizzate ad adottare il sistema "Pago PA", che rappresenta una modalità di riscossione dei canoni di locazione tramite prestatori di servizi di pagamento (PSP) per cui sarà possibile effettuare il versamento di quanto dovuto direttamente sul sito dedicato o sull'applicazione mobile degli enti o attraverso i canali sia fisici che online di banche, gli home banking, gli sportelli ATM, i punti vendita SISAL, la Lottomatica e presso gli uffici postali. Tutto quanto sopra sta comportando un importante ammodernamento dell'infrastruttura informatica ed incremento dei livelli di prestazione della rete aziendale.

Proseguiranno, inoltre, tutti gli adempimenti per l'attuazione del processo di dematerializzazione e l'attuazione dell'Agenda Digitale Italiana, anche attraverso l'albo fornitori telematico dell'Azienda. In particolare, su indicazioni della Regione Liguria si è acquisito l'uso della Piattaforma Sintel di Arca Lombardia (Azienda Regionale Centrale Acquisti della Regione Lombardia) e nel corso del triennio 2021-2023 tale piattaforma continuerà ad essere utilizzata per la gestione telematica delle gare d'appalto ai sensi della vigente normativa in materia e per la gestione dell'albo fornitori telematico dell'Azienda.

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

In merito alla situazione “personale – dotazione organica dell’azienda” per dare corso ad una più proficua azione degli uffici sono stati potenziati alcuni settori, mediante assunzioni a tempo determinato, effettuate per migliorare le performance di alcuni Uffici in relazione agli aumentati carichi di lavoro (attualmente sono in corso quattro contratti di lavoro a tempo determinato). Il potenziamento degli uffici è stato effettuato in particolare per rendere più efficace il recupero della morosità e l'attività di rendicontazione dei condomini, con positive ripercussioni economiche, nonché per potenziare l'attività di emanazione e gestione dei Bandi E.R.P. anche a seguito della volontà dell’Azienda di sottoscrivere ulteriori Convenzioni con i Comuni e per la gestione dei numerosi interventi di manutenzione da contabilizzarsi a misura a seguito dei finanziamenti pubblici attribuiti a ARTE Savona.

A partire dalla seconda metà dell’esercizio 2020 ARTE Savona ha visto variare in modo consistente la propria pianta organica in conseguenza dei pensionamenti di n.° 3 dipendenti da molti anni in forza all’Azienda; in particolare, sono stati collocati a riposo n.° 2 quadri di livello “Q1” Responsabili del Servizio Tecnico e del Servizio Gestionale e n.° 1 livello “B1” collocato nell’ufficio “Amministrazione condomini”. Questo ha condotto l’Azienda alla sostituzione dei due quadri “Q1” con n.° 2 quadri di livello “Q2”, individuati con apposite selezioni interne e il dipendente cessato di livello “B1” verrà sostituito, con apposita selezione esterna, con un livello “B3”.

Inoltre, i precedenti due livelli “A2”, che hanno assunto il ruolo di quadro, saranno sostituiti rispettivamente da un livello “A3” ed un “B3”.

Il risparmio derivante dalla previsione di livelli e scatti di anzianità inferiori rispetto al passato in relazione alle sopraindicate posizioni, unitamente alla conclusione dei contratti a tempo determinato attualmente in essere, condurranno, a regime, ad una riduzione di spesa per il personale che potrebbe coprire integralmente lo stipendio di ulteriori due figure ovvero un soggetto disabile part-time di livello “B3” ed un’ulteriore livello “B3” in forza all’Ufficio Patrimonio, Assegnazioni e Vendite dall’esercizio 2022 (costo totale € 50.800,00 all’anno al lordo degli oneri previdenziali ed assistenziali a carico dell’Azienda).

ARTE Savona ha infatti necessità di inserire un’ulteriore livello “B3” nell’Ufficio Patrimonio, Assegnazioni e Vendite in quanto sta ricevendo da tempo richieste da parte di diversi Comuni per l’affidamento ad ARTE Savona delle funzioni e degli adempimenti di cui all’art. 3, c. 2 della L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. ovvero per la gestione del cosiddetto “Ufficio Casa” in conseguenza dell’elevato grado di competenze e specializzazione che tale attività comporta. L’assunzione del portatore di handicap è necessaria ai sensi della vigente normativa e dovrebbe essere inserito nell’ufficio Contratti e appalti segreteria generale per i molteplici adempimenti a cui deve adempiere tale ufficio.

Ribadiamo anche per il triennio 2021-2023 la necessità di individuare risorse esogene rispetto all’Azienda, quali i contributi/finanziamenti regionali e le vendite di patrimonio vetusto e costoso da recuperare, nonché le vendite del patrimonio non E.R.P. per far fronte al sempre maggior impegno economico finanziario che la gestione immobiliare comporta, soprattutto in termini di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Savona, 07.06.2021

L’Amministratore Unico
f.to Arch. Alessandro Revello