



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 2021-2023***

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.° 41.02.21 – “Rimanenze finali d’interventi costruttivi destinati alla vendita”).

In particolare, a seguito alla 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 una “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”. A seguito della suddetta revisione dei prezzi l’attuale plus valenza è pari ad € 116.574,15, in conseguenza del doveroso allineamento dei prezzi con l’andamento di mercato.

Si ritiene inoltre di procedere con la cessione del solo 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 anche alla vendita di due unità immobiliari site rispettivamente in Albenga, Via Pagliari e in Celle Ligure, Via Biestri.

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

Anno 2021: € 2.316.400,00

Anno 2022: € 410.000,00

Anno 2023: € 50.000,00

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 o acquisiti 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 2021-2023 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 ERP/ERS 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 2021, nonché le unità abitative che si ipotizza di ripristinare annualmente sulla base dei piani di manutenzione ordinaria/straordinaria inseriti nel Programma Triennale dei Lavori 2021-2023, cercando di limitare al massimo i periodi di sfittanza, il relativo mancato incasso degli affitti, nonché l'esborso per spese condominiali; in particolare sono stati gradualmente inseriti, sulla base dei vigenti crono-programmi, gli alloggi che saranno oggetto di recupero grazie al “Fondo Strategico Regionale 2019-2021” ed alla riallocazione delle economie di spesa di cui al D.L. n.° 159/2007. Si sottolinea che, per semplicità, i relativi maggiori introiti sono stati totalmente imputati al conto “canoni di locazione di alloggi di proprietà” – 41.01.20101 e non anche, quindi, al conto “canoni di locazione di alloggi e locali di proprietà di terzi (Comuni)” – 41.01.20104;
- le ulteriori locazioni a canone moderato di alloggi facenti parte del complesso immobiliare “Balbontin” originariamente destinate alla vendita convenzionata; infatti, nel corso dell'anno 2021 verranno assegnati n. 13 alloggi a seguito del bando sviluppato nel corso dell'esercizio 2020, che inizieranno a produrre reddito da giugno 2021; oltre a ciò, verrà pubblicato un nuovo bando per l'assegnazione di n. 10 alloggi sempre nel complesso Balbontin riservato alle forze armate e produrranno reddito anch'essi da giugno 2021;
- le vendite che l'Azienda suppone di realizzare nel corso delle tre annualità;
- il canone medio - attualmente pari a circa € 94,09 – 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.

Anno 2021: € 3.251.600,00

Anno 2022: € 3.442.200,00

Anno 2023: € 3.445.000,00

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, prudenzialmente la voce è stata valorizzata ipotizzando il mantenimento dei contratti in essere al 31.12.2020 precedentemente sottoscritti dall'Azienda, fino alla loro naturale scadenza, tenuto conto anche del patrimonio non abitativo di recente acquisizione collocato in Corso Ricci – Savona, area ex “Balbontin”.

E' stato inserito solamente un ulteriore contratto di locazione riguardante un locale commerciale ubicato nel complesso di nuova costruzione denominato “Balbontin”. Si è pattuito la rinuncia al canone per i primi sei mesi in modo da dare la possibilità al conduttore di adibire il locale all'attività che intende esercitare e una riduzione del canone annuale per i successivi 24 mesi.

Anno 2021: € 159.100,00

Anno 2022: € 168.100,00

Anno 2023: € 174.100,00

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, Vado Ligure e Quiliano 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 agevole sapere quali 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 2021-2023.

Anno 2021: € 252.500,00

Anno 2022: € 266.000,00

Anno 2023: € 268.000,00

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 a suo tempo 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 2021: € 83.300,00

Anno 2022: € 86.000,00

Anno 2023: € 86.000,00

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 considerandole scadenze alle quali occorre procedere con i rinnovi (fiscali) contrattuali che determinano un andamento non costante nel tempo di detto conto di ricavo, nonché l’adeguamento dei contratti in essere (4+4) alla nuova durata prevista dalla L.R. 13/2017 (8+8) .

Anno 2021: € 61.000,00

Anno 2022: € 25.800,00

Anno 2023: € 27.400,00

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

Il conto è dedicato ai compensi percepiti dall’Azienda per l’attività di gestione dell’Ufficio Casa già esercitata per conto dei Comuni di Savona, Albenga, Ceriale, Albisola Superiore, Vado Ligure, Cengio e Quiliano sulla base di apposite convenzioni sottoscritte dalle parti. La reciproca collaborazione con i sopraccitati Comuni prosegue ormai da molto tempo in un’ottica di dialogo e scambio di idee volte al miglioramento delle attività di assegnazione e gestione degli alloggi ed è

obiettivo dell'Azienda continuare a proporsi anche ad altri Comuni ponendo così a loro servizio il know-how e l'esperienza maturati nel tempo. Nel 2021 sono previste la sottoscrizione di ulteriori convenzioni con i Comuni di Finale Ligure Bormida, Celle Ligure e Alassio. Per il 2022 è stato manifestato un interesse da parte del Comune di Cairo Montenotte e Varazze che verrà meglio definito nel prosieguo.

Anno 2021: € 132.900,00

Anno 2022: € 177.900,00

Anno 2023: € 177.900,00

Conto n.° 4101020209 - Indennità di mora

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

Anno 2021: € 5.500,00

Anno 2022: € 5.000,00

Anno 2023: € 4.000,00

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

Il conto attiene al rimborso per danni subiti o per interventi di piccola manutenzione ordinaria, lavori di miglioria 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 2021: € 19.000,00

Anno 2022: € 20.000,00

Anno 2023: € 21.000,00

410103 - RICAVIDELLE 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 2021-2023* allegato al presente bilancio.

Inoltre sono stati previsti ulteriori compensi tecnici sulla base di un atto aggiuntivo alla convenzione a suo tempo stipulata per la gestione del patrimonio ERP di proprietà comunale, attualmente in fase di sottoscrizione con il Comune di Savona, per l'esecuzione di specifici lavori di manutenzione su n.° 3 alloggi destinati all'emergenza abitativa e collocati presso Largo Tissoni, Savona.

Anno 2021: € 87.400,00

Anno 2022: € 0,00

Anno 2023: € 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 e s.m.i.. 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 Progetto Ponente s.r.l. si prevede di addivenire alla chiusura definitiva, ovvero alla vendita di tutti i suoi assets, nel medio periodo, mentre per ARTE SI s.r.l. pur essendo intervenuta sentenza di I grado in relazione alla causa con un impresa appaltatrice ad oggi non è ancora possibile pronunciarsi in quanto la cessazione dell'attività è legata alla definizione della causa stessa e al decorso del termine per l'impugnazione della sentenza intervenuta.

Anno 2021: € 8.460,00

Anno 2022: € 8.460,00

Anno 2023: € 8.460,00

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 01/01/2021 di immobili non di E.R.P. (alloggi, box/posti moto e locali commerciali) destinati alla vendita; in particolare, esse sono rappresentate da:

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.243.621,14
- Loano, Loc. Gazzi	€ 95.187,61
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 1.799.825,85
- Albenga, Via Pagliari	€ 95.339,93
- Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
- Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
- Rimanenze varie nei Comuni di Tovo San Giacomo, Loc. Poggio - Albenga, Reg. Doria - Celle Ligure, Via Biestri 3	

affidenti beni di difficile alienazione	€ 155.600,00
RIMANENZE INIZIALI 01.01.2021	€ 4.476.709,03

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

La voce attiene alle rimanenze finali presunte a partire dal 31/12/2021, tenuto conto delle attività inserite nel Programma Triennale dei Lavori 2021-2023. Nello specifico, si ipotizzano:

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.247.165,14
- Albenga, Via Pagliari	€ 95.339,93
- Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
- Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
- Rimanenze varie nei Comuni di Tovo San Giacomo, Loc. Poggio - Albenga, Reg. Doria - Celle Ligure, Via Biestri 3	
affidenti beni di difficile alienazione	<u>€ 155.600,00</u>
RIMANENZE FINALI 31.12.2021=RIMANENZE INIZIALI 01.01.2022	€ 2.585.239,57

Analogamente per gli esercizi a seguire:

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.286.708,88
- Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
- Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
- Rimanenze varie nei Comuni di Tovo San Giacomo, Loc. Poggio - Albenga, Reg. Doria - Celle Ligure, Via Biestri 3	
affidenti beni di difficile alienazione	<u>€ 57.600,00</u>
RIMANENZE FINALI 31.12.2022=RIMANENZE INIZIALI 01.01.2023	€ 2.431.443,38

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.641.078,02
- Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
- Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
- Rimanenze varie nei Comuni di Tovo San Giacomo, Loc. Poggio - Albenga, Reg. Doria - Celle Ligure, Via Biestri 3	
affidenti beni di difficile alienazione	<u>€ 57.600,00</u>
RIMANENZE FINALI 31.12.2023	€ 2.785.812,52

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 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 da allora i conti del piano di cui al n.° 41.04.01 e n.° 41.04.02 non sono stati più movimentati.

Anno 2021: € 0,00

Anno 2022: € 0,00

Anno 2023: € 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 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, per cui nel corso dell'esercizio 2021 si provvederà a dare concreto avvio a dette procedure.

L'importo con cui è stato valorizzato il presente conto è coerente con il volume di vendita oggetto del futuro piano ex L.R. n.° 10/2004 e s.m.i., che a breve sarà formalizzato e del piano di cui alla L. n.° 80/2014 già approvato dalla Regione Liguria ed in fase di attuazione

Gli incassi derivanti dalle dismissioni di alloggi di E.R.P. potranno essere utilizzati a favore dell'E.R.S. (e quindi per il piano di ammortamento relativo all'acquisto del complesso immobiliare in area ex "Balbontin") nella percentuale condivisa con la Regione pari al 30%.

Infine, si specifica 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 l'anno 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.

Anno 2021: € 1.241.500,00

Anno 2022: € 2.773.500,00

Anno 2023: € 2.890.000,00

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 2021: € 70.400,00

Anno 2022: € 72.400,00

Anno 2023: € 74.400,00

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 2021: € 33.400,00

Anno 2022: € 35.400,00

Anno 2023: € 35.400,00

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.

In particolare, 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 ad anno coerentemente con quanto stabilito dalla L.R. n.° 31/2019– “Disposizioni collegate alla legge di stabilità per l'anno 2020” all'art. n.° 26 e dalla DGR n.° 90-2021; 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.

Inoltre, la voce di bilancio, solo per quanto attiene l'esercizio 2021, comprende € 60.000,00 riconosciuti dall'Autorità Portuale a titolo di rimborso per le spese di ripristino di n.° 2 immobili da assegnare agli attuali inquilini di altrettanti alloggi di E.R.P. in Vado Ligure che l'Azienda provvederà ad alienare e che saranno oggetto di demolizione per permettere lo sviluppo ed il completamento delle infrastrutture del porto.

E' previsto anche il contributo aggiuntivo riconosciuto dal Comune di Savona per la sistemazione di n.° 3 alloggi in emergenza abitativa siti in L.go Tissoni, come sopra descritto (euro 46.363,64).

In tale conto vengono anche registrati gli incentivi di cui al contratto per il riconoscimento degli incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni stipulato con GSE – Gestore dei servizi energetico.

Anno 2021: € 1.826.150,00

Anno 2022: € 1.570.000,00

Anno 2023: € 1.570.000,00

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 eventuali sopravvenienze attive derivanti da rimborsi/recupero di somme riconosciute all'Azienda la cui competenza risale ad esercizi precedenti non riconducibili ad altre voci presenti a conto economico

Anno 2021: € 70.000,00

Anno 2022: € 74.000,00

Anno 2023: € 74.500,00

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 2021: € 5,00

Anno 2022: € 5,00

Anno 2023: € 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 di norma degli interessi attivi incassati dall'Azienda a fronte delle rateizzazioni a suo tempo concesse per l'acquisto degli alloggi di E.R.P. e che si sono esauriti nel corso dell'esercizio 2019; per il futuro, considerato anche il ridotto costo del denaro attualmente applicato sui mutui ipotecari, si ipotizzano cessioni di alloggi con integrale versamento di quanto dovuto ad ARTE Savona a titolo di corrispettivo.

Anno 2021: € 0,00

Anno 2022: € 0,00

Anno 2023 € 0,00

Conto n.° 43160401 – Interessi su depositi presso banche

L'importo previsto è pari a zero tenuto conto degli attuali tassi d'interesse.

Anno 2021: € 0,00

Anno 2022: € 0,00

Anno 2023: € 0,00

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

Questo importo 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. Su tale giacenza media è stato applicato il tasso d'interesse attivo previsto dall'art. 7 della convenzione per il servizio di cassa stipulata con la Banca Carige (aggiudicataria di gara regionale) che prevede comunque un minimo dello 0,01%.

Anno 2021: € 220,00

Anno 2022: € 200,00

Anno 2023: € 200,00

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 assicurativo 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 2021: € 8.000,00

Anno 2022: € 7.800,00

Anno 2023: € 7.800,00

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. L'Azienda nel 2020 ha riattivato il procedimento relativo alla predisposizione della documentazione utile all'ottenimento del permesso a costruire, essendo nel frattempo scaduto il titolo edilizio originario e con decreto n. 266 del 23.12.2020 sono stati approvati gli elaborati progettuali necessari alla richiesta del nuovo permesso di costruire; detta richiesta è stata inviata al Comune di Albenga in data 28.12.2020 (rif. Prot. Arte n. 1648 del 29.12.2020)

Nelle more della redazione della progettazione esecutiva comprensiva della rivalutazione del costo di completamento, restano in corso le valutazioni in ordine alla cessione del cantiere, per la parte relativa ai 19 alloggi di edilizia convenzionata destinati alla vendita, ad un operatore economico che mantenga le attuali destinazioni di edilizia sociale e convenzionata. Si ritiene opportuno inserire l'avvio della procedura nell'anno 2022 al fine di poter individuare un operatore economico interessato al completamento dell'operazione immobiliare.

Dette lavorazioni, in particolare, attengono al completamento dei n.° 33 alloggi di cui n.° 19 destinati alla vendita, come sopra descritto 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 2021-2023.

Anno 2021: € 0

Anno 2022: € 36.360,00

Anno 2023: € 354.370,00

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 2021-2023 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 2021-2023 alcuna nuova costruzione di immobili da destinare alla locazione E.R.P./E.R.S. .

Anno 2021: € 0,00

Anno 2022: € 0,00

Anno 2023: € 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. Come per la nuova costruzione in San Fedele - Albenga, occorre procedere con l'ottenimento di un nuovo titolo abitativo.

Per l'anno 2021 è stata inserita nel Programma Biennale di servizi e forniture la necessità di affidare incarichi professionali per l'avvio della nuova progettazione, in modo da poter ottenere un nuovo titolo abitativo.

Nel 2022 si ipotizza di procedere alla progettazione esecutiva ed alla gara di appalto con affidamento ed avvio dei lavori, che prende forza nel 2023 e nelle annualità successive.

L'intervento, nel contempo, è stato proposto dall'Azienda per la partecipazione, in collaborazione con il Comune di Savona, al bando di gara denominato "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".

Al momento si ritiene di poter capitalizzare interamente gli oneri previsti in sede di Piano Triennale dei Lavori 2021-2023.

Anno 2021: € 0,00

Anno 2022: € 0,00

Anno 2023: € 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.

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.

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.

Anno 2021: € 0,00

Anno 2022: € 0,00

- 2) 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. Si prevede il ripristino delle parti ammalorate, con rifacimento dei pavimenti e dei ciellini dei balconi e del cornicione, adeguata impermeabilizzazione e sostituzione delle basi dei piantoni delle ringhiere. L'inizio dei lavori è previsto nell'ultimo trimestre del 2021. Gli interventi non saranno capitalizzati.

Anno 2021: € 13.630,00

Anno 2022: € 104.540,00

- 3) manutenzione straordinaria alloggi E.R.P. di proprietà dell'Ente – grazie alle risorse attinte dal “Fondo Strategico Regionale 2019” unitamente all'autofinanziamento dell'Ente, l'Azienda sarà in grado di recuperare e, quindi, riassegnare n.° 198 alloggi E.R.P. nell'arco del triennio 2019-2021.

Per loro natura detti oneri saranno capitalizzati.

Anno 2021: € 0,00

Anno 2022: € 0,00

- 4) rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Celle Ligure, Via Sanda 73, l'intervento sarà 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, con fondi a carico della L. n. 80/2014 “Piano Renzi”- Linea “B”. Si prevede che i lavori inizieranno nel corso dell'2021. Per loro natura detti oneri saranno capitalizzati

Anno 2021: € 0,00

Anno 2022: € 0,00

- 5) programma straordinario di recupero alloggi di cui al D.L. n.° 159/2007 – grazie alla riallocazione delle economie realizzate sul finanziamento, potranno essere ripristinati altri n.° 23 alloggi sfitti di E.R.P. in Savona e in Cairo Montenotte trattasi di interventi di adeguamento degli impianti tecnologici per rendere agibili gli alloggi attualmente sfitti. I lavori saranno affidati e realizzati nel 2021.

I costi connessi saranno interamente capitalizzati.

Anno 2021: € 0,00

- 6) rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Quiliano Via Valletta Rossa 6, trattasi di un intervento consistente nella coibentazione delle facciate con rivestimento a cappotto e nel rifacimento del tetto con posa di isolamento termico. I lavori si prevedono essere affidati ed iniziati entro il mese di ottobre

2021. Verranno utilizzati fondi a carico della L. n.° 80/2014 “Piano Renzi” – Linea “B”. I lavori saranno affidati ed iniziati entro il mese di ottobre 2021.

Per loro natura detti oneri saranno capitalizzati.

Anno 2021: € 0,00

Anno 2022: € 0,00

5207 - COSTI PER SERVIZI

520701 - SPESE GENERALI

Conto n.° 52070101 - Indennità, compensi e rimborsi Amministratore, Sindaci

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.

Anno 2021: € 123.780,00

Anno 2022: € 124.000,00

Anno 2023: € 125.000,00

Conto n.° 52070102 - Spese di rappresentanza

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

Anno 2021: € 1.500,00

Anno 2022: € 1.500,00

Anno 2023: € 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. In tale conto sono state inserite le spese finalizzate alla prevenzione dell'epidemia in corso da Covid-19.

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 2021: € 47.000,00

Anno 2022: € 47.000,00

Anno 2023: € 47.000,00

Conto n.° 52070104 - Postali e telefoniche

Nel conto sono inseriti i costi per l'invio della corrispondenza, per la trasmissione delle fatture/bollette di affitto e per la gestione, insieme ai costi della telefonia mobile e fissa ed alle spese di mantenimento del servizio ADSL (adesione ad Accordo Quadro Consip per i servizi di Pubblica Connettività per il periodo 01/04/2020-23/05/2023), delle caselle di posta elettronica certificata.

Per quanto attiene alle spese postali, prosegue il rapporto contrattuale con Poste Italiane spa avendo riscontrato adeguatezza delle tariffe e serietà nello svolgimento del servizio. momento Con riferimento al primo semestre 2021 permane, quindi, 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; grazie all'adozione del nuovo software aziendale nell'ambito del progetto comune alle quattro ARTE liguri "Easy Home" verranno implementate in Azienda, presumibilmente a partire dal secondo semestre 2021, le procedure "Pago PA", che comporteranno inevitabilmente la revisione dei sopraelencati affidamenti, rappresentando una modalità di riscossione tramite prestatori di servizi di pagamento (PSP) per cui sarà possibile effettuare il versamento di quanto dovuto direttamente sul portale 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, Banca 5 e presso gli uffici postali.

Invece Banca CA.RI.GE, gestore del nostro conto corrente di cassa, continuerà ad occuparsi dei RID/SEPA ovvero degli addebiti permanenti in conto corrente senza alcun onere aggiuntivo per l'Azienda.

Le spese relative alla telefonia mobile e fissa, invece, fanno riferimento alle tariffe agevolate derivanti dall'adesione a convenzioni Consip.

Anno 2021: € 50.200,00

Anno 2022: € 50.700,00

Anno 2023: € 51.200,00

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 ove disponibili.

Anno 2021: € 11.000,00

Anno 2022: € 11.500,00

Anno 2023: € 12.000,00

Conto n.° 52070106 - Gestione automezzi

Il conto prevede le spese per assicurazione, tassa di proprietà, eventuali collaudi, pedaggi autostradali e carburante delle n.° 3 auto in dotazione all'Azienda – n.° 1 Fiat Punto, n.° 1 Fiat Panda e n.° 1 Chevrolet Spark - nonché le spese per la manutenzione ordinaria/straordinaria da effettuare su tali mezzi. Si prevede di aderire a Convenzione CONSIP su indicazione SUAR per la fornitura di carburante per autotrazione.

Anno 2021: € 8.100,00

Anno 2022: € 8.600,00

Anno 2023: € 8.600,00

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 2021: € 1.500,00

Anno 2022: € 1.000,00

Anno 2023: € 1.000,00

Conto n.° 52070108 - Gestione sistema informativo

Il conto include le spese per la gestione e l'aggiornamento del sistema informatico aziendale. L'Azienda ha affidato a Liguria Digitale l'assistenza tecnica al sistema informativo ed eventuali servizi di attività aggiuntive di supporto specialistico a consumo. Liguria Digitale Spa gestisce anche il servizio di Server Farm che comprende anche la sicurezza perimetrale del sistema informativo unitamente alla fornitura di ulteriori servizi quali accesso ad internet ed hosting (dominio windows, caselle di posta elettronica, back-up quotidiano dei dati, etc...).

Anno 2021: € 34.500,00

Anno 2022: € 34.500,00

Anno 2023: € 34.500,00

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

Anno 2021: € 11.000,00

Anno 2022: € 11.000,00

Anno 2023: € 11.000,00

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 necessario non sia reperibile all'interno dell'Azienda. Trattasi soprattutto di consulenze in materia di assistenza fiscale e di Bilancio ed elaborazione dei cedolini per i dipendenti e consulenza in materia di lavoro, di privacy, e di eventuali pareri che di volta in volta si rendesse necessario acquisire. In tale conto è anche compreso il compenso riconosciuto all'Organismo di Vigilanza nominato ai sensi del D.L. 231/2001 s.m.i.

Anno 2021: € 37.080,00

Anno 2022: € 32.080,00

Anno 2023: € 32.080,00

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 2021, nonché la concessione di ulteriori aperture di credito e/o mutui ipotecari durante l'esercizio 2022 per la prosecuzione degli interventi costruttivi in Albenga, loc. San Fedele ed in Savona, loc. Lavagnola.

Anno 2021: € 7.000,00

Anno 2022: € 6.000,00

Anno 2023: € 10.000,00

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

Si tratta degli oneri deducibili ai fini fiscali sostenuti per la gestione dei conti correnti bancari/postali e del servizio di cassa dell'Azienda (in particolare, spese per imposta di bollo, tenuta conto e servizi on-line).

Anno 2021: € 5.000,00

Anno 2022: € 5.250,00

Anno 2023: € 5.500,00

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, tenuto conto dei pensionamenti e delle nuove assunzioni descritti nel prosieguo.

La fornitura del sostitutivo di mensa è stata affidata tramite convenzione Consip.

Anno 2021: € 28.700,00

Anno 2022: € 26.000,00

Anno 2023: € 26.000,00

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 2021: € 4.000,00

Anno 2022: € 3.000,00

Anno 2023: € 3.000,00

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 gli stabili di proprietà dei Comuni gestiti dall’Ente in conseguenza dell’adesione alla relativa gara centralizzata indetta dalla S.U.A.R. Regione Liguria; in particolare, l’Ente, in adempimento alla vigente normativa in merito alla fornitura di beni e servizi, ha aderito con Decreto n. 42 del 24.02.2021 alla Convenzione Quadro di Regione Liguria servizio di consulenza e brokeraggio sottoscritto tra Regione Liguria e Marsh spa per il periodo 01.03.2021-28.02.2024 senza alcun onere diretto a suo carico (come anche per il Contratto derivante dalla precedente convenzione). A.R.T.E. ha sottoscritto polizza assicurativa dall’1.7.2017 e anche a seguito di rinnovo, come da indicazione delle Regione Liguria, fino al 30.06.2021. Si proseguirà con ulteriore rinnovo come da indicazioni della Regione Liguria.

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

Per quanto riguarda il complesso di nuova acquisizione “Balbontin” Savona il condominio ha individuato autonomamente una propria copertura assicurativa e le relative spese di assicurazione sono state inserite nelle “Quote di amministrazione per alloggi in condominio” – conto n.° 52.7.20105.

Anno 2021: € 115.000,00

Anno 2022: € 115.500,00

Anno 2023: € 116.000,00

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 tenuto conto anche delle riassegnazioni degli immobili recuperati con il Fondo Strategico Regionale 2019-

2021 e 2020 e con il “Tesoretto”, nonché di eventuali cambiamenti derivanti dall'introduzione del sistema “Pago PA”.

Anno 2021: € 7.200,00

Anno 2022: € 7.200,00

Anno 2023: € 7.200,00

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 2021: € 26.130,00

Anno 2022: € 26.600,00

Anno 2023: € 27.000,00

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 fabbricati mediante riparto consuntivo regolarmente approvato dall'assemblea dei condomini/assegnatari.

L'importo stanziato tiene conto dell'attuale numero di immobili amministrati esternamente, del fisiologico incremento dei costi dei necessari servizi (utenze gas, telefoniche, manutenzione ascensori, compensi di gestione, assicurazioni, etc...) resi ai fabbricati organizzati in condominio, nonché della politica aziendale orientata alla graduale riassunzione della gestione diretta degli stabili compatibilmente con le risorse umane a disposizione.

L'importo è stato calcolato tenendo conto del numero di alloggi riassegnati tramite Fondo strategico 2019-2021 e Fondo strategico 2020 che comporteranno inevitabilmente un risparmio in termini di quote in capo alla proprietà per immobili sfitti.

Anno 2021: € 126.000,00

Anno 2022: € 103.000,00

Anno 2023: € 100.000,00

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 2021: € 2.000,00

Anno 2022: € 1.500,00

Anno 2023: € 1.500,00

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 2021: € 15.000,00

Anno 2022: € 10.000,00

Anno 2023: € 10.000,00

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

Trattasi di spese afferenti ad eventuali 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 2021: € 3.000,00

Anno 2022: € 3.000,00

Anno 2023: € 3.000,00

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. Per il servizio di sgombero si è aderito nel 2020 alla Convenzione della S.U.A. della Regione Liguria.

Anno 2021: € 11.000,00

Anno 2022: € 11.000,00

Anno 2023: € 11.000,00

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

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

Anno 2021: € 4.500,00

Anno 2022: € 5.000,00

Anno 2023: € 5.000,00

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

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

L'importo è stato calcolato oltre che tenendo conto del fisiologico aumento dei costi anche del numero di alloggi riassegnati tramite Fondo strategico 2019-2021 e Fondo strategico 2020.

Anno 2021: € 70.000,00

Anno 2022: € 69.500,00

Anno 2023: € 66.500,00

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 2021: € 4.500,00

Anno 2022: € 4.000,00

Anno 2023: € 4.000,00

Conto n.° 5207020202 - Corrispettivi d'appalto

Coerentemente al Programma Triennale dei Lavori 2021-2023, 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 che detti lavori sono stati consegnati all'impresa aggiudicataria a seguito di gara d'appalto a novembre 2020 per una durata di anni due, allo scadere dei quali si procederà con una nuova gara di appalto per l'individuazione dell'impresa aggiudicataria per il successivo biennio.

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

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 per lo più risale agli anni '60-'70.

Anno 2021: € 617.500,00

Anno 2022: € 613.000,00

Anno 2023: € 613.000,00

Conto n.° 5207020204 - Rimborso quote manutenzione alloggi autogestiti

Anno 2021: € 3.000,00

Anno 2022: € 3.000,00

Anno 2023: € 3.000,00

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

Anno 2021: € 50.000,00

Anno 2022: € 55.000,00

Anno 2023: € 55.000,00

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. Parte della manutenzione ordinaria degli impianti ascensori è stata compresa nella gara d'appalto della manutenzione del patrimonio gestito da Arte Savona aggiudicata nel 2020 e le relative spese sono imputate al conto "Corrispettivi d'Appalto 5207020202".

Anno 2021: € 50.000,00

Anno 2022: € 50.000,00

Anno 2023: € 60.000,00

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 2021-2023 e dei relativi cronoprogrammi.

Anno 2021: € 5.000,00

Anno 2022: € 5.000,00

Anno 2023: € 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 indispensabile 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 2021: € 5.000,00

Anno 2022: € 5.000,00

Anno 2023: € 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 2021: € 38.000,00

Anno 2022: € 30.000,00

Anno 2023: € 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 alla convenzione Consip Apparecchiature Multifunzione 31 Lotto 1 per una durata di 60 mesi e di un ulteriore fotocopiatore il cui contratto è in scadenza nel corso del 2021.

Nel corso del 2021 si aderirà a Convenzione Consip in essere per il noleggio di un nuovo fotocopiatore in sostituzione di quello in scadenza.

Anno 2021: € 4.800,00

Anno 2022: € 5.000,00

Anno 2023: € 5.000,00

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 protocollo elettronico Folium, il programma Domus, per la gestione dei cartellini dei dipendenti INAZ, per il calcolo delle prestazioni energetiche degli immobili. Nel corso del 2021 si è adottato il nuovo software modulare "Easy Home", unico per le quattro A.R.T.E. liguri che gestisce in modo organico contabilità, anagrafe aziendale, bollettazione canoni, servizi condominiali, morosità e manutenzioni e sul quale è trasferita la banca dati previgente. L'Ente, per tale innovazione, sarà chiamato a corrispondere un canone annuale, mentre il costo di acquisto del prodotto è sostenuto direttamente dalla Regione Liguria, fatte salve eventuali personalizzazioni e/o implementazioni. Inoltre nel 2021 sarà attivata la conservazione dei documenti gestiti attraverso il software di protocollo informatico (pec, registro di protocollo e contratti di appalto) sarà sostenuto un costo iniziale per l'attivazione del servizio, oltre al canone annuale di gestione

Anno 2021: € 22.000,00

Anno 2022: € 11.000,00

Anno 2023: € 11.000,00

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 attualmente ancora in fase di rinnovo per il periodo 2019-2020: per le annualità seguenti, quindi, ci si attende un ulteriore adeguamento economico, seppur minimo.

Nei prossimi esercizi, considerata l'attuale legge in materia di pensionamento e le indicazioni di massima fornite dai dipendenti, l'Azienda prevede:

- il collocamento a riposo nel 2021 di n.° 1 livello "B1" con la sua sostituzione con n.° 1 livelli "B3" a tempo indeterminato attraverso le ordinarie procedure di selezione e conseguente riduzione del costo del lavoro;
- l'assunzione di n.° 1 dipendente di livello "A3" per sostituire n. 1 dipendente di livello "A2" inserito, a seguito di selezione interna, in "Q2" nel mese dicembre 2020;
- l'assunzione di n.° 1 dipendente di livello "B3" per sostituire n. 1 dipendente di livello "A2" inserito, a seguito di selezione interna, in "Q2" nel mese settembre 2020;
- la scadenza di n.° 1 contratti a tempo determinato di livello "B3" nel mese di Giugno 2021;

- la scadenza degli attuali n.° 3 contratti a tempo determinato di livello “B3” nei mesi di Settembre, Ottobre e Dicembre 2021;
- l’assunzione part-time nel corso del 2021 di un lavoratore disabile di livello “B3” in ottemperanza alla vigente normativa;

Con riferimento al sopraccitato rinnovo contrattuale è stato inoltre ipotizzato un aumento salariale in linea con quello riconosciuto per il precedente biennio 2018-2019.

Anno 2021: € 1.162.000,00

Anno 2022: € 1.112.000,00

Anno 2023: € 1.112.000,00

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, 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. Nel 2019 con Decreto n. 152 del 7.10.2019 è stato approvato un nuovo verbale di accordo. A tal proposito, il conto è stato valorizzato sulla base dell’importo massimo di premio erogabile riconosciuto per le precedenti annualità 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 2021: € 109.000,00

Anno 2022: € 109.000,00

Anno 2023: € 109.000,00

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 2021: € 14.500,00

Anno 2022: € 14.500,00

Anno 2023: € 14.500,00

Conto n.° 52090104 - Indennità di trasferta

Il conto raccoglie le spese relative al rimborso viaggi sostenute dai dipendenti per la sorveglianza dei cantieri per manutenzione ordinaria/straordinaria e nuove costruzioni in tutta la provincia, nonché le spese di viaggio per la partecipazione a seminari di studio e di aggiornamento fuori provincia, all’indennità chilometrica per

l'impiego di mezzo proprio per il quale il CCNL ha assunto a riferimento le tariffe ACI. Si specifica che nessuna indennità oraria compete al dipendente in missione durante l'orario di lavoro.

Anno 2021: € 1.000,00

Anno 2022: € 1.000,00

Anno 2023: € 1.000,00

520902 - ONERI SOCIALI

Conto n.° 52090201 - Enti previdenziali

In detto conto sono ricomprese tutte le spese afferenti i contributi obbligatori INPS, INPDAP ed ENPDEP per il personale in servizio a carico dell'Azienda, secondo le aliquote di legge vigenti, considerati i pensionamenti attesi e le nuove assunzioni in programma.

Anno 2021: € 347.100,00

Anno 2022: € 333.700,00

Anno 2023: € 333.700,00

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 2021: € 5.700,00

Anno 2021: € 5.400,00

Anno 2022: € 5.400,00

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 31/12/2020 sulla base della pianta organica in essere al 01/01/2021 e delle variazioni previste.

Anno 2021: € 102.100,00

Anno 2022: € 97.700,00

Anno 2023: € 97.700,00

520905 - ALTRI COSTI DEL PERSONALE

Conto n. 52090501 – Altre forme di contratto

Nel corso del 2020 si è attivato un contratto di collaborazione coordinata continuativa

avente per oggetto l'attività volta alla promozione, alla vendita e/o locazione di immobili di proprietà di A.R.T.E Savona e consulenza direzionale ed operativa per l'organizzazione, l'iter di progettazione, la pianificazione, il monitoraggio ed il controllo del progetto di analisi organizzativa e di definizione delle procedure aziendali (sistema di qualità) relative all'Azienda.

Anno 2021: € 25.000,00

Anno 2022: € 0,00

Anno 2023: € 0,00

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 2021: € 2.700,00

Anno 2022: € 2.700,00

Anno 2023: € 2.700,00

Conto n.° 52090504 - Visite mediche

Detta voce si riferisce alle spese per le previste visite mediche obbligatorie di controllo dedicate al personale in servizio. Nell'anno 2021 con decreto n. 276 del 30/12/2020 è stato affidato un nuovo incarico per il periodo 01/01/2021 sino al 31/12/2022 eventualmente rinnovabile per altri 12 mesi.

Anno 2021: € 1.600,00

Anno 2022: € 1.600,00

Anno 2023: € 1.600,00

5210 - AMMORTAMENTI SVALUTAZIONI

521001 – AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

52100102 – Quota dei software in licenza d'uso

Anno 2021: € 4.100,00

Anno 2022: € 4.100,00

Anno 2023: € 4.100,00

5210502 – Quota licenze software

Anno 2021: € 1.100,00

Anno 2022: € 1.100,00

Anno 2023: € 700,00

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, Domus per la redazione dei

rendiconti consuntivo/preventivo afferenti le spese accessorie condominiali per lo meno, gara d'appalto. Il nuovo software Contaweb e Sepaweb adottato nel corso della fine del 2020 non sarà oggetto di ammortamento da parte della nostra Azienda in quanto sarà acquisito direttamente dalla Regione Liguria. Saranno oggetto di ammortamento eventuali personalizzazioni e/o implementazioni non previste nel capitolato di appalto ritenute necessarie al fine di una migliore organizzazione e dell'efficientamento delle attività aziendali

521002 – AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Conto n.° 52100211 – Quota ammortamento mobili

Anno 2021: € 450,00

Anno 2022: € 450,00

Anno 2023: € 450,00

Conto n.° 52100212 – Quota ammortamento arredi

Anno 2021: € 500,00

Anno 2022: € 500,00

Anno 2023: € 500,00

Detti conti attengono 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 2021-2023 e calcolato rispettivamente al 12% e 15% come previsto dalla vigente normativa fiscale.

Conto n.° 52100213 – Quota ammortamento macchine ufficio elettroniche

Anno 2021: € 3.300,00

Anno 2022: € 3.500,00

Anno 2023: € 3.500,00

Conto n.° 52100501 – Quota ammortamento macchine diverse

Anno 2021: € 1.000,00

Anno 2022: € 1.000,00

Anno 2023: € 1.000,00

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

Conto n.° 52100215 – Quota ammortamento autovetture

Detta voce attiene all'ammortamento dell'anno calcolato per le autovetture aziendali utilizzate dai dipendenti per l'attività strumentale (ad esempio, sorveglianza cantieri, presenza presso gli Uffici Casa dei Comuni convenzionati, sopralluoghi presso gli alloggi di proprietà e/o gestiti, partecipazione a corsi, riunioni o assemblee di

condominio, ...); in particolare, ci si riferisce all'imputazione del costo di competenza afferente n.° 1 Fiat Panda di recente acquisizione.

Inoltre, poiché gli ammortamenti sulle autovetture sono attualmente deducibili ai fini IRES solo per il 20%, la restante quota dell'80% è imputata al successivo conto n.° 52.10.0499.

Anno 2021: € 750,00

Anno 2022: € 750,00

Anno 2023: € 750,00

Conto n.° 52100217 – Quota ammortamento altri beni

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

Anno 2021: € 5.300,00

Anno 2022: € 5.400,00

Anno 2023: € 5.400,00

Conto n.° 52100499 – Ammortamenti indeducibili

La voce registra tutti quegli ammortamenti che l'Azienda, sulla base della normativa vigente, presume di non poter sottrarre dal proprio reddito allo scopo di ridurre la base imponibile.

Anno 2021: € 3.000,00

Anno 2022: € 3.000,00

Anno 2023: € 3.000,00

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 2021: € 0,00

Anno 2022: € 100.000,00

Anno 2023: € 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 per Progetto Ponente al momento sono state confermate le precedenti ipotesi in termini di grado di soddisfazione dei creditori (sulla base del quale l’Azienda in passato ha provveduto a rettificare il valore dei propri crediti commerciali verso tale società) e in relazione alla Società ARTE SI s.r.l., si rinvia la valutazione di un eventuale accantonamento in sede di consuntivo 2020.

Per quanto riguarda il contenzioso IMU anno d’imposta 2012 relativo ad un avviso di accertamento del Comune di Savona per cartella dell’importo complessivo di €. 946.762,00 lo stesso si è concluso con sentenza n.° 449/2019 depositata in data 03/12/2019 che ha accolto in toto le richieste del nostro Ente annullando l’accertamento e dichiarando non dovuto l’importo accertato e le sanzioni conteggiate. Contro la sentenza è stato proposto dalla controparte ricorso oltre i termini ordinari. L’Azienda, in sede di consuntivo 2017, ha optato per la scelta prudenziale 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, anche in considerazione della giurisprudenza scarsa e della aleatorietà del giudizio

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. 13 del D.L. 201/2011 convertito in Legge 214/2011 così come modificato dal comma 707 della Legge di Stabilità 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.

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 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 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’esonero ai fini IMU degli immobili.

Anche i sopraelencati contenziosi si sono conclusi rispettivamente con sentenza n.° 298/2019 depositata in data 20/08/2019, n.° 299/2019 depositata in data 20/08/2019 e n.° 331/2019 depositata in data 08/07/2019 accogliendo in toto le richieste dell’Azienda, annullando l’atto di accertamento e dichiarando non dovute le sanzioni; la controparte ha presentato appello ed i giudizi sono pendenti nanti la CTR della Liguria e la prima udienza di comparizione non è ancora stata fissata.

E’ altresì pendente nanti la Commissione Tributaria di Savona giudizio d’impugnazione di avviso di accertamento IMU anno d’imposta 2014 del Comune di Albisola superiore in relazione agli immobili di E.R.P. di A.R.T.E. Savona nonché di alcuni terreni identificati quali “terreno agricolo” per l’importo complessivo di €. 24.889,00 tale giudizio si trova in fase iniziale.

Sono altresì pendenti cinque ricorsi- tre relativi all’IMU anno d’imposta 2015-2016-2017 e due relativi alla TASI anno d’imposta 2016- 2017 contro la concessionaria del servizio di accertamento del Comune di Albisola Superiore per un totale di circa €. 115.000,00 il giudizio è pendente nanti la Commissione Tributaria del Comune di Savona. Anche in questo caso, la questione dibattuta è quella dell’applicabilità dell’esonero dell’IMU per gli alloggi sociali.

Tenuto conto che in relazione alla problematica del riconoscimento degli immobili E.R.P. quali alloggi sociali non sussiste una giurisprudenza univoca e considerato quindi l’aleatorietà dei giudizi sopra descritti si ritiene prudenzialmente di mantenere ed eventualmente adeguare l’accantonamento esistente “Debiti da IMU da ravvedere” la cui congruità verrà valutata in sede di consuntivo 2020.

In esito al giudizio R.G. n° 2713/2016 instaurato 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, che ha coinvolto Arte Savona e la sua partecipata ARTE S.I. (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 anch’essa chiamata in causa), è stata pronunciata sentenza 751 del 11.12.2020 del Tribunale di Savona. A fronte delle richieste dell’impresa ammontanti complessivamente a € 1.910.128,39 (totale riserve) e del rigetto di gran parte delle stesse con la sentenza suddetta, con decreto n. 13 del 31.01.2021 si è disposto il pagamento di quanto dovuto (€. 142.625,42 a favore dell’impresa appaltatrice ed €. 2.729,77 a favore del CTU) parte di questa somma- €. 82.265,94- è stata chiesta in regresso ai soggetti coinvolti nel giudizio. Tali somme verranno registrate nel consuntivo del 2020.

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. La Corte di Appello di Genova ha rinviato la causa al 26/10/2022 per le precisazioni delle conclusioni.

Quanto sopra premesso, si evidenzia che ogni decisione per eventuali accantonamenti è rimandata, in attesa di futuri sviluppi che possano ragionevolmente far prevedere un elevato grado di soccombenza e, quindi, un'eventuale quantificazione monetaria del rischio aziendale.

Anno 2021: € 0,00

Anno 2022: € 0,00

Anno 2023: € 0,00

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 integralmente a sostegno dell'attività di manutenzione straordinaria, recupero/risanamento e nuova costruzione di patrimonio E.R.P. gestito dall'Ente e per la sola quota del 30% per l'acquisizione di patrimonio E.R.S.

Per l'anno 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. A seguito dello svincolo della destinazione, verrà registrato in tale conto solo il costo di costruzione dell'immobile alienato.

Anno 2021: € 1.241.500,00

Anno 2022: € 2.773.500,00

Anno 2023: € 2.799.099,00

Conto n.° 52140401 – Contributi associativi

Il conto attiene all'importo da versare annualmente quale contributo associativo a Federcasa e a Confservizi-Cispel.

Anno 2021: € 16.100,00

Anno 2022: € 16.100,00

Anno 2023: € 16.100,00

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

Il conto si riferisce al costo sostenuto per abbonamento banca dati contabile e giuridica, pubblicazioni, nonché a riviste diverse a contenuto specialistico (Legislazione Tecnica, Aste ed Appalti, ecc.).

Anno 2021: € 5.300,00

Anno 2022: € 5.300,00

Anno 2023: € 5.300,00

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 2021: € 500,00

Anno 2022: € 500,00

Anno 2023: € 500,00

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 2021 € 239.400,00

Anno 2022: € 241.400,00

Anno 2023: € 243.400,00

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 non riconducibili ad altre voci di conto economico

Anno 2021: € 35.000,00

Anno 2022: € 30.000,00

Anno 2023: € 30.000,00

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 2021: € 10.000,00

Anno 2022: € 9.500,00

Anno 2023: € 9.000,00

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 2020: € 5,00

Anno 2021: € 5,00

Anno 2022: € 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: detta voce, quindi, è stata valorizzata considerando gli alloggi sfitti che si intende ricollocare a reddito, le dismissioni del patrimonio, nonché l'andamento delle scadenze alle quali occorre procedere ai rinnovi contrattuali.

Inoltre, nel solo esercizio 2021 è stata prevista l'imposta di registro che l'Azienda dovrà sostenere per la formale acquisizione della restante parte di beni ASL n.° 2 Savona per i quali non è ancora stata formalizzata la cessione in proprietà, sebbene il corrispettivo sia stato integralmente corrisposto.

Per l'anno 2021 si è prevista anche la trasformazione dei contratti in essere dalla durata 4+4 a 8+8 come previsto dalla Legge Regionale n. 13/2017.

Anno 2021: € 383.270,00

Anno 2022: € 51.600,00

Anno 2023: € 54.900,00

Conto n.° 52140503 – Tassa concessioni governative

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

Anno 2021: € 1.000,00

Anno 2022: € 1.000,00

Anno 2023: € 1.000,00

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. 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 e le dismissioni del patrimonio come da relativi piani di vendita.

Anno 2021: € 55.000,00

Anno 2022 € 56.500,00

Anno 2023: € 57.000,00

Conto n.° 52140505 – Altre imposte e tasse

La voce 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, contributi unificati.

Anno 2021: € 16.000,00

Anno 2022: € 15.000,00

Anno 2023: € 15.000,00

Conto n.° 52140506 – IMU/TASI...

Il conto attiene agli importi che l'Azienda dovrà versare a titolo di IMU/TASI 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 2021: € 250.000,00

Anno 2022: € 240.000,00

Anno 2023: € 240.000,00

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

Il conto accoglie l'importo per il pagamento dell'IVA non detraibile in applicazione al cosiddetto "pro rata" poiché l'Azienda pone in essere contemporaneamente operazioni esenti ai fini I.V.A. ed operazioni imponibili; la previsione di spesa è stata sviluppata considerando, per il 2021, che per l'anno 2020 - per il quale è disponibile il dato definitivo - la percentuale di indetraibilità si è attestata al 90%. Per l'anno 2022 e 2023, considerate le vendite previste (operazioni imponibili IVA), si prevede una maggior percentuale di detraibilità dell'IVA a seguito di applicazione del pro-rata.

Anno 2021: € 200.500,00

Anno 2022: € 168.000,00

Anno 2023: € 168.000,00

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 Savona 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 2021 l’attuale apertura di credito in mutuo ipotecario assumendo un tasso di interesse pari al 2,25% 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 sono stati contabilizzati introiti da eventuali alienazioni dei sopraccitati beni ASL n.° 2 Savona (e, quindi, riduzioni di capitale mutuato e di oneri passivi da restituire) in quanto eventuali plusvalenze potrebbero essere compensate da minusvalenze e/o svalutazioni di detto patrimonio in conseguenza del difficoltoso andamento di mercato.

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 2022 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 2021-2023.

Anno 2021: € 694.100,00

Anno 2021: € 634.500,00

Anno 2022: € 767.200,00

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%; ricordiamo che, dopo l’abrogazione in sede di Legge di Stabilità 2019 dell’art. 6 del D.P.R. n.° 601/73 con conseguente applicazione dell’aliquota IRES al 24% anche per gli IACP comunque denominati, era 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 Legge di bilancio 2020 (articolo 1, commi 4, 5, 772 e 773, L. 160/2019) ha rivisitato la disciplina della deducibilità dell’Imu relativa agli immobili strumentali. Per effetto della sopra citata norma, ad **oggi**, l’Imu sugli immobili strumentali è deducibile dal reddito d’impresa nella misura del: 1) 50% per il periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.2018 (si tratta del periodo d’imposta 2019 per i soggetti solari); 2) 60% per i periodi d’imposta successivi a quelli in corso al 31.12.2019 e al 31.12.2020 (periodi d’imposta 2020 e 2021 per i soggetti solari); 3) 100% dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.2021 (dal periodo 2022 per i soggetti solari).

Anno 2021: € 256.780,00

Anno 2022: € 488.869,00

Anno 2023: € 479.498,00

Conto n.° 552202 – IRAP

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

Anno 2021: € 82.189,00

Anno 2022: € 86.449,00

Anno 2023: € 87.402,00

5523 – UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO

Conto n.° 552301 – UTILE DELL’ESERCIZIO

Il Bilancio di Previsione per il triennio 2021-2023 pareggia con un utile atteso rispettivamente pari a:

Anno 2021: € 894.901,54

Anno 2022: € 737.015,81

Anno 2023: € 627.180,14

A rettifica della nota prot n.11859 del 13.10.2020, inviata alla Regione Liguria, avente ad oggetto la “Richiesta chiarimenti/elementi integrativi Bilancio Consuntivo 2019 A.R.T.E. Savona” con cui si comunicava in relazione alla perdita di bilancio registrata a fine esercizio 2019 per € 2.792.895,83, (derivata principalmente dall’imposta correlata all’operazione di compravendita del complesso immobiliare “Balbontin” che ha comportato un impegno finanziario di € 29.150.548,00 ed IVA a credito per 2.771.554,80 e in conseguenza del pro-rata definitivo 9% di detraibilità

con un onere per IVA indetraibile pari a € 2.522.114,86 e da accantonamento specifico a carattere straordinario alla voce “Fondo rischi causa ARTE-INPS” per 200.860,32) a cui si somma la perdita portata a nuovo di anni precedenti pari a € 351.509,28 per un totale di € 3.144.405,11, un piano di rientro su base quinquennale con l’obiettivo di ricondurre in equilibrio la gestione aziendale, si precisa che la perdita complessiva ammontante ad Euro 3.144.405,11 viene in parte coperta tramite l’utilizzo di riserva di rivalutazione monetaria ex L. n. 72/1983 per l’importo pari a € 693.444,72 e per la rimanenza (€ 2.450.960,39) tramite la diminuzione del Fondo di Dotazione come previsto dal “Regolamento di Contabilità” di Arte Savona, approvato con Deliberazione della G.R. n. 805 del 16/06/2009 e come da indicazioni fornite dalla Regione Liguria con nota prot. n. PG/2021/260137 del 30.07.2021.

Savona, 16/08/2021

Il Dirigente
f.to Avv. Sabrina PETRONI