

***PIANO DELLE ATTIVITA' TRIENNIO 2021-2023***  
***- D.Lgs. n.° 118/2011 -***

In adempimento al D.Lgs. n.° 118/2011 in materia di armonizzazione dei sistemi contabili, si provvede ad illustrare nel prosieguo il Piano delle Attività o Piano di Programma che A.R.T.E. Savona – Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Savona intende attuare nel corso del triennio 2021-2023 coerentemente con quanto previsto nel ***Programma Triennale dei Lavori 2021-2023*** adottato dall'Azienda con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 5 del 13.01.2021 e nel quale sono state evidenziate le seguenti priorità di intervento:

- ***manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare di proprietà e/o gestito:*** trattasi di interventi volti alla conservazione del patrimonio assegnato, non predeterminati nel numero, da realizzarsi secondo necessità che includono opere edili, idrauliche, elettriche e termotecniche; detti lavori sono stati consegnati in via d'urgenza 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. Di norma trattasi di un contratto stipulato "a misura" ovvero con liquidazione delle opere calcolata applicando alle singole parti che compongono il lavoro eseguito i prezzi unitari risultanti dal ribasso offerto in sede di gara. I lavori vengono finanziati con fondi propri dell'Ente.

- ***adeguamento canne fumarie in Savona, Via Quintana civv. 3-13 e Via Bresciana civv. 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 con sbocco sopra la copertura, capaci di ricevere l'innesto di tutti gli alloggi posti in batteria sui 4 o 5 piani dei fabbricati. 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 troverà copertura nel fondo

ERP. 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.

**- manutenzione straordinaria su alloggi E.R.P. di proprietà – “Fondo Strategico Regionale 2019”:** nel corso dell'esercizio 2019, la Regione Liguria ha riconosciuto ad A.R.T.E. Savona un importante contributo di € 1.800.000,00 attingendo dal proprio “Fondo Strategico Regionale” dedicato al finanziamento di interventi di natura non ordinaria grazie al quale, unitamente a risorse proprie dell'Ente per € 200.000,00, è possibile rendere agibili e, quindi, riassegnare nel biennio 2020-2021 circa n.° 198 alloggi sfitti. Trattasi, in particolare, di rilevanti opere di adeguamento degli impianti tecnologici a servizio degli alloggi di E.R.P. nel rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza che sono stati suddivisi e appaltati in due gruppi distinti e funzionalmente autonomi denominati “Ponente” e “Levante” in quanto collocati rispettivamente ad ovest ed a est della linea immaginaria rappresentata dal Torrente Letimbro in Savona. I lavori continueranno nel corso del 2021.

**- ristrutturazione fabbricato in Cengio, Via 2 Giugno civv. 2-16:** l'intervento interesserà un fabbricato ERP composto da 16 alloggi. Verrà effettuata una manutenzione straordinaria consistente nel rifacimento di frontalini, pavimenti e ciellini dei balconi e del cornicione con un'adeguata impermeabilizzazione (tali parti sono state messe in sicurezza negli ultimi anni) e nella sostituzione delle basi dei piantoni delle ringhiere. L'inizio dei lavori è previsto nell'ultimo trimestre del 2021. La spesa troverà copertura nel fondo ERP.

**- rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Celle Ligure, Via Sanda 73:** trattasi di intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica, consistente nella coibentazione delle facciate con rivestimento a cappotto e nel rifacimento del tetto con posa di isolamento termico. Questa manutenzione sarà oggetto di finanziamento in quanto ammesso 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”. All'eventuale

eccedenza di spesa non coperta dal finanziamento si provvederà con il fondo ERP precedentemente accantonato fondo ERP. I lavori verranno affidati ed iniziati entro il mese di settembre 2021.

- **rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Quiliano, Via Valletta Rossa 6:** trattasi di un intervento su immobile ERP, composto da n. 9 alloggi, consistente nella coibentazione delle facciate con rivestimento a cappotto e nel rifacimento del tetto con posa di isolamento termico. Questa manutenzione sarà oggetto di finanziamento in quanto ammesso 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”. L’eventuale eccedenza di spesa non coperta sarà finanziata con il fondo ERP a disposizione . I lavori si prevedono essere affidati ed iniziati entro il mese di ottobre 2021.

- **recupero n.° 23 alloggi sfitti in Savona e Cairo M.tte – D.L. n.° 159/2007:** grazie alla riallocazione delle economie realizzate sul finanziamento di cui al D.L. n.° 159/2007, convertito con modificazioni nella Legge 29.11.2007 n. 222, cosiddetto “Tesoretto”, come da nota del M.I.T. Recepita al prot. Arte (n. 5922 del 18.06.2019) verranno recuperati n.° 23 alloggi sfitti di E.R.P. collocati in Savona e Cairo Montenotte attraverso l’adeguamento degli impianti tecnologici per rendere agibili gli alloggi attualmente sfitti. In parte la spesa potrà essere coperta con il fondo ERP. I lavori verranno affidati e realizzati nel 2021.

- **intervento di recupero e risanamento del fabbricato sede ex centrale ENEL in località Lavagnola, Savona con realizzazione di n.° 88 alloggi E.R.P. relativi al P.R.U. in Savona:** le note complesse vicende giudiziarie che hanno interessato il cantiere, ovvero la risoluzione del contratto stipulato con l’impresa aggiudicataria nel dicembre 2012 a seguito di informativa antimafia interdittiva ed il fallimento dell’impresa seconda in graduatoria nel luglio 2014 con la quale era stato firmato un nuovo contratto d’appalto, hanno determinato la sospensione dei lavori; solo nel corso dell’esercizio 2017 la situazione di stallo si è sbloccata con l’estinzione del giudizio in relazione al contenzioso tra A.R.T.E. Savona e la prima impresa appaltatrice, ma nel frattempo è venuto a scadere il permesso a costruire.

Dopo aver messo in sicurezza l'intero fabbricato con posa di rete in nylon onde evitare rovinose cadute di calcinacci, si darà avvio alla revisione del progetto, anche in conseguenza dei mutamenti che le norme hanno subito in relazione alla parte strutturale ed impiantistica, al fine di ottenere un nuovo titolo abitativo.

L'intervento è stato proposto dall'Azienda per la partecipazione, in collaborazione con il Comune di Savona, 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. 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".

In attesa di conoscere se la proposta avanzata unitamente al Comune di Savona nell'ambito del sopra indicato progetto sarà oggetto di concreta ammissione al bando e, quindi, al finanziamento, 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. Nel contempo è 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.

**- nuova costruzione in Albenga, località San Fedele di n.° 33 alloggi di cui n.° 19 da destinare alla vendita e n.° 14 alla locazione a canone moderato:** anche per il cantiere di Albenga in località San Fedele - sospeso dal dicembre 2012 per le vicende giudiziarie che hanno interessato l'impresa appaltatrice – sarà necessario rivalutare i costi attraverso il computo metrico estimativo delle opere alla luce dei prezzi correnti ed addivenire all'ottenimento del nuovo permesso a costruire. L'intervento attiene al completamento di n. 33 alloggi di cui

19 destinati alla vendita e 14 alla locazione a canone moderato. 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 procrastinare l'avvio della procedura di affidamento dei lavori al 2022 al fine di poter individuare un operatore economico interessato al completamento dell'operazione immobiliare.

Nel Piano Triennale sopra illustrato non si individuano interventi di nuova costruzione volti alla realizzazione di ulteriori alloggi da destinare alla locazione E.R.P.; tuttavia, l'Azienda nel perseguire obiettivi di rinnovo del patrimonio gestito, di sostituzione degli alloggi vetusti con immobili più moderni e meno onerosi, di incremento dell'offerta abitativa e di migliore composizione della stessa (in termini di rapporto E.R.P./E.R.S.), in data 28.12.2018 ha provveduto a formalizzare la **compravendita del complesso immobiliare sito in Savona, Corso Ricci – area ex Balbontin** a suo tempo realizzato dalla società partecipata Progetto Ponente s.r.l..

La struttura originaria è composta da n.° 172 alloggi di cui n.° 30 ceduti, n.° 38 residui destinati alla vendita libera, n.° 46 residui in vendita convenzionata e n.° 58 in locazione a canone moderato (tutti assegnati in esito ad apposito bando pubblico), con attestazione energetica in classe A+ per la maggior parte delle unità abitative e per i quali ci si attendono, quindi, oneri di manutenzione ridotti e spese di gestione più contenute rispetto a quelle riscontrate per il nostro patrimonio di E.R.P. che risale per lo più agli anni '60 e '70 ed in alcuni casi è addirittura antecedente. A questi immobili devono essere aggiunti i relativi posti auto/moto e n.° 4 locali commerciali collocati a piano terra di cui solamente uno ceduto.

Il piano di acquisto del compendio è stato dapprima sottoposto all'attenzione dei competenti uffici della Regione Liguria con nota prot. n.° 6605 del 05.06.2017 (ed approvato con nota prot. n.° 8579 del 18.07.2017), dopodiché è stato rimodulato con nota prot. n.° 9156 del 03.08.2017 (e nuovamente approvato con nota prot. n.° 9719 del 16.08.2017) al fine di prevedere l'impegno di spesa a carico del bilancio regionale

all'interno del periodo temporale contemplato dalle vigenti norme ed, in particolare, dalla L.R. n.° 18/2015; infine, è stato aggiornato e proposto nella sua versione definitiva con prot. n.° 12903 del 18.12.2018 favorevolmente accolta con note prot. n.° 12990 del 20.12.2018 e n.° 13040 del 21.12.2018.

Per cui, gli immobili non precedentemente alienati sono stati acquisiti al prezzo di € 29.150.548,00 oltre I.V.A. - individuato tramite apposita perizia estimativa redatta da un soggetto terzo ed indipendente da A.R.T.E. Savona - al netto degli acconti precedentemente versati per un totale di € 2.570.000,00, attraverso l'accollo liberatorio dei due mutui ipotecari in capo alla Progetto Ponente s.r.l. a suo tempo contratti per la costruzione dei fabbricati (€ 26.490.000,00 ed € 34.220,00 residui) e la stipulazione di un ulteriore mutuo ipotecario di € 3.200.000,00 quale nuova finanza principalmente a copertura dell'I.V.A. sull'acquisto e delle spese di gestione della pratica. Il rimborso di detto capitale per un totale di € 29.724.220,00 avverrà in un arco temporale di 30 anni a partire da giugno 2019, con rate semestrali posticipate, tasso di interesse fisso pari all'1,5% ed ammortamento a rate costanti. Nel sopraccitato piano di ammortamento sono state individuate quali fonti di finanziamento necessarie per sostenere l'investimento:

- i canoni di affitto, al netto delle spese di gestione, derivanti dalla locazione a canone moderato dei n.° 58 alloggi già assegnati dalla Progetto Ponente s.r.l. e di quelli concessi in locazione in un secondo tempo da ARTE Savona unitamente ai proventi delle locazioni delle unità commerciali;
- il ricavato delle cessioni di patrimonio ad uso non abitativo di proprietà, nonché degli alloggi E.R.P. considerato che l'ultima modifica della L.R. n.° 10/2004 e dei relativi indirizzi e criteri per la redazione dei piani di cessione, ha introdotto la possibilità di utilizzare, nel limite di una percentuale predefinita, una parte degli introiti delle vendite E.R.P. a favore dell'E.R.S.; nello specifico, per quanto attiene il programma straordinario in oggetto, ARTE Savona e Regione Liguria hanno concordato una quota pari al 30% poiché di fatto l'operazione di compravendita realizzata condurrà ad una graduale sostituzione di patrimonio immobiliare ERP vetusto - e, quindi, particolarmente oneroso dal punto di vista

manutentivo e gestionale – con alloggi di nuova costruzione molto più efficienti e performanti;

- la cessione di n.° 23 alloggi attraverso contratti di “rent to buy” in un arco temporale di n.° 8 anni con corresponsione di un acconto iniziale sul prezzo di vendita, di un canone mensile a titolo di affitto per la fruizione anticipata del bene e di ulteriore acconto sul prezzo di vendita, nonché il versamento al termine del periodo prestabilito della quota residua;
- un contributo da parte della Regione Liguria per n.° 8 anni ovvero una quota parte del finanziamento di cui alla L.R. n.° 18/2015,, tenuto conto dei finanziamenti già erogati.

In relazione al piano di ammortamento/acquisto del complesso “Balbontin”, concepita come iniziativa autonoma dal punto di vista economico-finanziario, si rileva che nel prosieguo si procederà con l’aggiornamento del piano di ammortamento relativo all’acquisto del suddetto complesso immobiliare in conseguenza dello slittamento delle alienazioni per il conflitto di attribuzioni fra Stato e Regioni in materia di vendite E.R.P., della emergenza in corso per l’epidemia da Covid 19, delle dinamiche proprie del mercato immobiliare che hanno comportato una tiepida risposta alle proposte di acquisto avanzate su “Balbontin” e della intervenuta modifica della Convenzione urbanistica con il Comune di Savona.

In particolare, nel corso del 2019, con la sottoscrizione di un atto aggiuntivo alla convenzione a suo tempo stipulata con il Comune di Savona, gli alloggi invenduti di edilizia convenzionata sono stati destinati alla locazione a canone moderato considerata anche l’ampia partecipazione al primo bando emanato per la collocazione dei n.° 58 alloggi da parte della Progetto Ponente srl; quindi, l’Azienda ha sviluppato un secondo bando per l’assegnazione in locazione a canone moderato di n.° 46 alloggi, oltre a quelli che si rendano disponibili nel periodo di validità, al quale è stato dato positivo riscontro da parte del target di utenza destinatario. Successivamente nel 2020 l’Azienda ha emanato un nuovo bando per l’assegnazione in locazione a canone moderato di ulteriori n. 13 alloggi, oltre a quelli di risulta, e nel corso del 2021 verranno assegnati in locazione anche tali alloggi.

Ancora, sarà emanato un secondo bando che condurrà alla locazione dei n.° 10 alloggi riservati alle Forze dell'ordine, così come prevede la suddetta Convenzione. Le locazioni degli immobili comporteranno un incremento del flusso finanziario mensile in entrata.

In relazione alla parte commerciale del complesso, a seguito di asta pubblica, nel dicembre 2020 è stato stipulato un contratto di locazione 6+6 per un locale con annessi 3 posti auto.

Diversa sorte, invece, per il bando di vendita di n.° 38 alloggi in edilizia libera, anche attraverso la formula del “rent to buy”, in relazione al quale, nonostante se ne sia data ampia comunicazione e diffusione, non è stata effettuata alcuna alienazione. Per cui nel corso del 2021 è stata redatta “Relazione di stima relativa al più probabile valore di mercato dell’immobile con destinazione ad uso residenziale/commerciale sito in comune di Savona P.zza P. Garelli 2-4-6-8-10” da soggetto terzo con cui è stato rimodulato il valore reciproco degli immobili facenti parte del complesso lasciando pressochè inalterato quello globale. Con Decreto n. 25 del 26.01.2021 è stata approvata la suddetta perizia di stima e sono stati inseriti a trattativa diretta, con contestuale rideterminazione dei prezzi di vendita, i n. 38 alloggi e le relative pertinenze.

Con Decreto n. 49 del 02/03/2021 a seguito di ricezione di proposta spontanea ed irrevocabile di acquisto di parte di un locale commerciale sito nel suddetto complesso è stato approvato il bando d’invito ad offrire per la vendita di tale porzione d’immobile, con diritto di prelazione a favore di soggetto che ha avanzato la suddetta proposta di acquisto.

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:

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

In tale Protocollo d'intesa per la realizzazione degli interventi, in relazione alla quota non derivante da finanziamento statale, ARTE ha precisato :

- di essere destinataria di contributo regionale assegnato (finanziamento di cui alla L. 457/78 per ex centrale Enel) per un importo di euro 2.065.828,00;
- di volersi avvalere degli incentivi spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica di cui al D. L. 19.05.2020 n. 34, convertito con modificazioni con Legge 17/07/2020 n. 77, “Superbonus 110%” per un importo stimato di euro 3.161.600,00;
- di finanziare la parte residua con risorse da acquisire, mediante ricorso a finanziamento o altre risorse stanziare da Regione/Istituti/Enti pubblici in conformità alla vigente normativa.

Nel Protocollo d'Intesa viene precisato che nessuna responsabilità potrà essere ascritta ad ARTE nel caso in cui, per causa a essa non imputabile, non riuscisse a reperire i cofinanziamenti necessari per la copertura degli interventi e che tale operazione verrà sottoposta a nulla osta della Regione Liguria ai sensi della normativa regionale.

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. Si precisa che prudenzialmente il Piano dei Conti relativo al Bilancio di Previsione in oggetto non prevede la fruizione di tale Superbonus considerata l'aleatorietà e le numerose incognite che caratterizzano un programma complesso di questo genere, tra cui la problematica dell'indetraibilità dell'IVA a seguito dell'applicazione del pro rata.

A seguito di conflitto di attribuzioni fra Stato e Regioni in materia di vendite E.R.P., dopo un lungo periodo di inattività durante il quale i **Piani di Vendita** precedentemente adottati sono scaduti, 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 (unitamente alle relative ipotesi di investimento degli introiti derivanti), uno in attuazione della L. n.° 80/2014 ed uno in linea con la L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. grazie al quale si potranno anche realizzare le risorse da utilizzare anche in favore dell'E.R.S. nella percentuale per noi condivisa con la Regione stessa del 30% per l'operazione "Balbontin". Il piano di vendita di cui alla L. n.° 80/2014, già approvato dalla Regione Liguria, è in fase di realizzazione e nel corso del 2021 si darà corso anche al piano di vendita ai sensi della L.R. n.° 10/2004 e s.m.i..

Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, l'attività di vendita di immobili di proprietà da parte dell'Azienda continuerà anche per il prossimo triennio a rivestire un ruolo fondamentale, poiché non solo condurrà alla dismissione di un patrimonio obsoleto - e, quindi, eccessivamente oneroso per le importanti opere di manutenzione che richiede – ed alla sostituzione degli alloggi ceduti con immobili che garantiscono un maggior livello di efficienza e migliori prestazioni energetiche - comportando un'economia di spesa per l'Ente gestore e per i nuclei familiari assegnatari - ma contribuirà, al contempo, anche al necessario sostegno finanziario per la realizzazione del progetto di acquisto del complesso in area "ex Balbontin".

Per quanto attiene al patrimonio non ERP/ERS disponibile, 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 Regionale Territoriale per l’Edilizia della Provincia di Savona” con Decreto n. 204 in data 04 Novembre 2020 attraverso il quale viene data evidenza delle procedure che l’Azienda può adottare in relazione alle attività di vendita e locazione dei beni merce a rimanenza, con l’obiettivo di assicurarne la relativa legittimità ed al contempo flessibilità.

Per favorire dette procedure, quindi, saranno di volta, in volta, parallelamente alla definizione della correlata modalità di vendita/locazione, allestite “vetrine” ovvero vere e proprie schede indicanti le caratteristiche peculiari dei beni merce da pubblicizzare sulla pagina internet aziendale, nonché sul sito specializzato a diffusione nazionale “immobiliare.it” allo scopo di aumentare la visibilità del nostro patrimonio e, quindi, la probabilità di una sua collocazione sul mercato.

A tal proposito, **a seguito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Villanova d’Albenga, si ritiene di vendere i beni merce residuali facenti parte del lotto “A” e “C” siti in loc. Lerrone.** A tal fine, essendo trascorso molto tempo dalla realizzazione di tali interventi, è stata redatta in data 02.03.2021 da Funzionario di A.R.T.E Savona la “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” acquisita al protocollo informatico dell’azienda registro di corrispondenza interna al n. 179 del 4.3.2021, al fine di aggiornare i precedenti prezzi di vendita e, quindi, collocare i rimanenti box, locale commerciale, soffitte e villette “duplex”. Sarà cura dell’Azienda pubblicizzare nel corso del corrente esercizio le procedure concorsuali attraverso le quali collocare tali beni.

L’Azienda prevede, inoltre, di realizzare nel corso del 2021 l’alienazione di n.° **2 alloggi di E.R.P. all’Autorità Portuale di Vado Ligure** che condurrà al completamento delle infrastrutture a servizio del porto commerciale. Il corrispettivo pattuito tra le parti comprenderà, oltre al valore di vendita, anche un rimborso

forfettario per le spese di ripristino che dovranno essere sostenute per la sistemazione di altrettanti immobili da assegnare agli attuali inquilini.

E' altresì intenzione dell'Azienda proseguire con ***l'attività vendita dei beni precedentemente ceduti dall'ASL n.° 2 Savona***, in particolare dell'ex Ospedale Marino Piemontese in Loano per poter rientrare, almeno in parte, dall'onerosa esposizione bancaria che essi hanno comportato, nonché trasformare l'attuale apertura di credito in c/c in mutuo ipotecario per addivenire ad una riduzione degli oneri passivi corrisposti annualmente all'istituto di credito concedente.

Si rammenta che sono state affrontate numerose gare ad evidenza pubblica/manifestazioni di interesse per la cessione dell'ex Ospedale Marino Piemontese (che rappresenta la parte più cospicua del patrimonio ASL n.° 2 SV), ma tali procedure sono andate tutte deserte (compresa l'ultima indetta in data 24/12/2019).

Analogamente le molteplici procedure avviate per la sopraccitata trasformazione in mutuo non hanno avuto alcun riscontro. Sono pertanto in corso trattative con Banca Carige al fine della trasformazione dell'attuale concessione di apertura di credito in mutuo ipotecario dal 01.07.2021. L'ASL 2, essendo ancora proprietaria dei beni (eccetto che per l'ex Ospedale Marino Piemontese), dovrebbe intervenire come terzo datore di ipoteca.

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.

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.**

Proseguiranno nel corso del prossimo triennio i percorsi di **liquidazione delle due partecipate Progetto Ponente s.r.l. ed ARTE SI s.r.l.** già avviati in precedenza con la nomina dei rispettivi incaricati della definizione delle posizioni attive e passive ancora in essere. In particolare, per quanto attiene Progetto Ponente s.r.l., dopo l'acquisto del complesso "Balbontin" da parte di ARTE Savona e la sottoscrizione di accordi con i creditori chirografari della società circa le modalità con cui definire le posizioni debitorie pregresse, si auspica di poter concludere la procedura nel medio periodo. Per ARTE SI s.r.l., invece, ad oggi non è ancora possibile pronunciarsi in quanto la cessazione dell'attività è legata alla definizione di un causa con un impresa appaltatrice in relazione alla quale è intervenuta sentenza di primo grado. Nel caso in cui la sentenza non venga impugnata nei termini di legge, la stessa diventerà definitiva e si potrà ipotizzare di procedere alla chiusura della Società.

Con riferimento all'**acquisizione dei beni e servizi** necessari all'amministrazione delle sue attività istituzionali, l'Azienda proseguirà nel costante monitoraggio della spesa ed individuazione delle migliori condizioni economiche di fornitura anche grazie alle adesioni:

- a Convenzioni C.O.N.S.I.P.;
- alle gare centralizzate/Convenzioni/Accordi quadro della Centrale Regionale per gli acquisti (SUA Regione Liguria);
- alle gare di altre Centrali di acquisto competenti in relazione a specifiche materie;
- al S.I.I.R. con la stipulazione tramite Liguria Digitale s.p.a. dei contratti per tutte le acquisizioni hardware, software e per i relativi servizi di manutenzione ed aggiornamento.

Nel corso del 2020 si è reso necessario acquisire, spesso in via d'urgenza, materiale per la prevenzione della epidemia da Covid-19 e anche per il 2021 continuerà a sussistere tale necessità.

Tra gli obiettivi strategici dell'Azienda assume particolare rilievo ***l'ammodernamento delle infrastrutture tecnologiche e la digitalizzazione***. Nel 2020 è stato acquisito il nuovo software modulare unico per tutte le A.R.T.E. liguri, delineato nelle sue caratteristiche principali in collaborazione con Regione Liguria e Liguria Digitale spa, che consentirà una gestione unitaria di contabilità, anagrafe aziendale, gestione dei contratti, bollettazione ed incasso dei canoni, servizi condominiali, morosità, bandi ERP/ERS e manutenzioni delle quattro Aziende Regionali e, quindi, andrà a sostituire la maggior parte degli applicativi attualmente in uso presso i nostri uffici. Nel 2021, saranno portate a conclusione le attività di verifica e collaudo dei sistemi e si valuteranno eventuali necessarie implementazioni/personalizzazioni del software modulare non inserite nel capitolato di appalto per renderlo idoneo a garantire l'efficienza della gestione aziendale.

Il servizio di "Server Farm" a favore della nostra Azienda è affidato a Liguria Digitale Spa che eroga anche i servizi di sicurezza perimetrale, di hosting (gestione del DNS interno ed esterno, del dominio di windows, della posta elettronica, etc...) con corresponsione di un predeterminato canone annuale; detta miglioria ha necessariamente comportato il potenziamento del servizio di ADSL attraverso il collegamento della fibra ottica in modalità VPN MPLS Layer 3. Nel 2020 si è aderito ad Accordo Quadro Consip per i servizi di pubblica connettività.

L'Azienda nel 2020, al fine di migliorare l'efficienza in materia informatica, ha affidato a Liguria Digitale Spa 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, saranno realizzate per l'Azienda le procedure finalizzate ad adottare il sistema "Pago PA", che rappresentano 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.

Tramite adesione a Convenzione Consip nel 2020 si è acquisito nuovo centralino IP virtuale con risponditore ad albero in sostituzione della precedente centrale telefonica ormai vetusta.

Mantiene anche nel prossimo triennio rilevanza e grande priorità per l'Azienda il **contenimento della morosità sui canoni e servizi accessori** che si può ottenere solo tramite un costante e puntuale controllo delle posizioni debitorie e predisposizione di un piano di rientro sostenibile per gli assegnatari. Si ritiene opportuno procedere ad un'analisi approfondita della composizione della morosità esistente finalizzata anche a meglio individuare le azioni più efficaci di contrasto della stessa (già oggetto di ricerche e studi da parte dell'Ente): contrastare il fenomeno, infatti, non significa solamente riuscire ad incassare i canoni di locazione fatturati, ma anche rientrare delle somme anticipate ai fornitori per l'approvvigionamento di beni e servizi ai condomini gestiti. Tuttavia, a tal fine occorre procedere con il completamento del relativo modulo facente parte di "Easy Home" che allo stato appare carente di qualsiasi tipo di automatismo per quanto attiene la verifica dei mancati pagamenti contestati e di report specifici per il monitoraggio dell'andamento.

L'Ente proseguirà nella **collaborazione con i Comuni** per la gestione, sulla base di apposite convenzioni, del patrimonio di loro proprietà, per la predisposizione dei bandi per l'assegnazione degli alloggi di risulta e/o di nuova costruzione e per l'esercizio del cosiddetto "ufficio casa", cercando di estendere il servizio anche ad altre realtà. In particolare, nel corso del 2021 verranno stipulate nuove convenzioni con i Comuni di Finale Ligure, Bormida, Celle Ligure e Alassio in relazione al cosiddetto "ufficio casa" ovvero per l'emanazione e la gestione dei bandi di assegnazione ERP. A seguito di apposite trattative, presumibilmente nel corso del 2022 si prevede di attivare ulteriori convenzioni con i Comuni di Cairo Montenotte e Varazze.

Inoltre, saranno aggiornate, sulla base dei vigenti schemi e norme regionali, le convenzioni in essere più vetuste per la gestione del patrimonio immobiliare ERP dei Comuni.

Ad integrazione della convenzione “patrimoniale” a suo tempo stipulata con il Comune di Savona, già a fine 2020 si sono delineati i primi accordi finalizzati alla sottoscrizione di un atto aggiuntivo avente ad oggetto la realizzazione da parte di ARTE Savona di opere di manutenzione straordinaria su n.° 3 alloggi attualmente non assegnabili da destinare ad emergenza abitativa per le quali ci è stato riconosciuto il relativo compenso tecnico. Tale modalità operativa sarà mantenuta in futuro nel caso di eventuali ulteriori incarichi da conferirsi all’Azienda in relazione agli alloggi di proprietà comunale.

Inoltre, in ossequio all’art. 13, c. 5 ter della L.R. n.° 10/2004, così come modificata con L.R. n.° 13/2017, in passato è stata data attuazione alla nuova previsione normativa per la quale “gli enti gestori adottano un sistema di pronto intervento, di ascolto e di intermediazione sociale nei confronti dell’utenza al fine di garantire una risposta tempestiva a problemi di manutenzione, di sicurezza e di vivibilità dei quartieri. Gli enti gestori garantiscono la propria presenza negli ambiti di rispettiva competenza attraverso appositi presidi sul territorio”. L’Azienda, quindi, in collaborazione con i Comuni, ha provveduto ad individuare tre ambiti - da Noli a Varazze, da Finale Ligure ad Andora e Valbormidese – con sedi rispettivamente presso A.R.T.E. Savona, il Comune di Albenga ed il Comune di Cairo M.te nelle quali garantisce la sistematica presenza del proprio personale nelle date ed orari convenuti.

L’implementazione delle procedure “Pago PA”, la fattiva collaborazione con i Comuni e la gestione dei sopra descritti presidi si possono collocare nel più ampio e generale obiettivo di **miglioramento della qualità del servizio**, delle modalità di comunicazione/interazione con gli assegnatari e dell’efficacia dell’attività gestionale e per il quale si provvederà/continuerà a:

- garantire adeguati orari di apertura al pubblico degli uffici (ai fini della prevenzione dell’epidemia da Covid -19 sino alla durata dell’emergenza, attualmente in corso, si riceverà solo previo appuntamento e nel rispetto del documento adottato da ARTE Savona “Misure urgenti di contenimento della diffusione del Covid-19” elaborato sulla

base del Protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro del 14 marzo 2020 così come implementato in data 24 aprile 2020);

- attivare quotidianamente il centralino telefonico che dal 2020 è dotato di un risponditore ad albero che facilita lo smistamento delle telefonate agli uffici competenti;
- implementare ulteriormente il sistema di prenotazione degli appuntamenti on line sul sito internet aziendale in relazione ai bandi ERP/ERS emanati;
- fornire tempestiva risposta alle richieste pervenute al protocollo aziendale ovvero entro 30 giorni dal ricevimento;
- inviare circolari contenenti informazioni di carattere generale o comunque incrementare i canali informativi a favore dell'utenza;
- organizzare assemblee/riunioni volte a chiarire il contenuto dei rendiconti consuntivi inerenti il riparto dei servizi accessori e per cercare di trovare soluzione alle problematiche riscontrate nei diversi fabbricati, riorganizzandosi anche attraverso le modalità recentemente introdotte dall'art. 66 DDAA (videoconferenza) nel rispetto della normativa per la prevenzione dell'epidemia da Covid -19;
- presenziare con il proprio personale dipendente presso gli uffici casa dei Comuni convenzionati nel pieno rispetto della normativa per la prevenzione dell'epidemia da Covid -19;
- collaborare con le OO.SS. di settore nell'affrontare le questioni di maggiore interesse e rilevanza per l'utenza;
- aggiornare periodicamente il sito internet, anche in ottemperanza alla normativa in materia di trasparenza ed accesso ai dati, fornendo la possibilità di prelevare la documentazione di maggiore rilevanza;
- predisporre i regolamenti condominiali nei fabbricati di nuova costruzione o recuperati e disciplinari di incarico per gli amministratori professionisti che intendano assumere la gestione di fabbricati ERP/ERS data la peculiarità delle norme che regolano il settore;;
- diffondere tra i nuovi assegnatari la "Carta dei Servizi" - in fase di aggiornamento - quale strumento volto a prevenire contrasti e gestire in modo chiaro ed univoco il rapporto contrattuale;

- aggiornare le competenze che i dipendenti all'uopo individuati hanno acquisito con la partecipazione al corso organizzato da A.R.T.E. Genova in collaborazione con Federcasa nel 2017 in tema di mediazione sociale al fine di acquisire strumenti pratici per rispondere al meglio ai bisogni ed ai cambiamenti dell'utenza;
- creare una sistema a rete con le altre realtà istituzionali e non al fine raggiungere più efficacemente gli obiettivi dell'Ente in un contesto generalmente caratterizzato da scarsità di risorse;
- compatibilmente con le risorse a disposizione, orientare sempre più la nostra azione verso politiche "green", la CSR-Corporate Social Responsibility così come individuata dall'Unione Europea, di efficientamento, inclusione sociale, supporto alle categorie più fragili di utenza e di incremento del livello di digitalizzazione.

Si conferma, come per i precedenti esercizi, che, nel predisporre i propri programmi di breve/medio periodo, l'Azienda ha necessariamente dovuto prendere atto delle scarse risorse economiche e finanziarie a disposizione stabilendo all'occorrenza un loro ridimensionamento rispetto alle effettive esigenze dell'Ente e dando, quindi, priorità agli interventi urgenti ed improcrastinabili.

Savona, 16/08/2021

f.to L'AMMINISTRATORE UNICO  
Arch. Alessandro Revello

SERVIZIO AMMINISTRATIVO  
Dott.ssa Gabriella MIRENGO

IL DIRIGENTE  
Avv. Sabrina PETRONI