

PIANO DELLE ATTIVITA' TRIENNIO 2022-2024
- 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 2022-2024 coerentemente con quanto previsto nel ***Programma Triennale dei Lavori 2022-2024*** adottato dall'Azienda con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 25 del 15.02.2022 e nel quale sono state evidenziate le seguenti priorità di intervento:

- **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.**

L'intervento si propone di intervenire sulla riorganizzazione dei sistemi di smaltimento fumi degli impianti di riscaldamento autonomi, realizzati a suo tempo a cura e spese degli allora assegnatari dei fabbricati di E.R.P. in Savona Via Quintana 3,5,7,9,13 e Via Bresciana 13-17-21.

Si prevede l'abbandono delle canne fumarie collettive ramificate esistenti, la rimozione degli scarichi in facciata esistenti e la realizzazione di nuove canne fumarie collettive esterne poste sulle facciate dei fabbricati 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 e quelli relativi al fabbricato di via Quintana verranno affidati e realizzati nella stagione estiva del 2022. La spesa complessiva da sostenersi nel 2022, allo stato stimata in Euro 469.050,00, troverà copertura nel fondo E.R.P.

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

- **Rifacimento di cornicione, frontalini, ciellini e pavimenti dei balconi del fabbricato E.R.P. in Cengio, Via 2 Giugno 2-16 – 16 alloggi - 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. I lavori verranno affidati e realizzati nel 2022.

Gli interventi non saranno capitalizzati. La spesa troverà copertura nel fondo E.R.P.

- **Recupero 23 alloggi sfitti in Savona e Cairo M.te D.L. 1 ottobre 2007 n. 159.**

Il M.I.T. con nota recepita al prot. ARTE al n. 5922 in data 18.06.2019 ha espresso parere favorevole alla riallocazione delle economie realizzate sul finanziamento di cui al D.L. 1/10/2007 n. 159, convertito con modificazioni nella Legge 29/11/2007 n. 222, relativo ai lavori di manutenzione straordinaria necessari per la riassegnazione di n. 88 alloggi nei comuni di Cairo M.te e Savona. Si procederà pertanto all'appalto dei lavori per il recupero di 23 alloggi ubicati nei comuni di Savona e Cairo M.te ed elencati nella nota prot. ARTE n. 3928 del 17.04.2019 inviata alla Regione Liguria. Trattasi di interventi di adeguamento degli impianti tecnologici per rendere agibili gli alloggi attualmente sfitti, del costo globale di Euro 250.000,00 di cui Euro 175.775,09 oggetto del finanziamento di cui al D.L. 1/10/2007 n. 159 suindicato ed Euro 74.224,91 finanziato con fondi propri ARTE e se mettessimo fondo E.R.P.

I lavori verranno affidati e realizzati nel 2022.

I costi connessi saranno interamente capitalizzati.

- **Manutenzione straordinaria alloggi patrimonio E.R.P. di proprietà ARTE Savona – 3° Lotto “Fondo Strategico Regionale 2019-2021”**

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

Nel 2019 sono stati affidati e realizzati i lavori dell’importo finanziato di Euro 270.000 relativamente al primo lotto di 22 alloggi distribuiti nei comuni di Millesimo, Bormida e Savona. Detti lavori sono stati conclusi nel gennaio 2020.

Per i lavori di recupero degli altri 176 alloggi, distribuiti in vari comuni della provincia, al fine di poter procedere alla riassegnazione in tempi brevi e per motivi logistici, si è suddiviso l’intervento in due lotti, denominati “Ponente” e “Levante”, rispettivamente di 93 e 83 appartamenti di cui all’elenco allegato al Progetto di fattibilità tecnico economica di cui sopra, situati a ovest e ad est del torrente Letimbro. Il “Lotto Levante” è stato affidato nel luglio 2020 ed i lavori sono terminati nell’ultimo trimestre del 2021, mentre il “Lotto Ponente” è stato affidato nell’aprile 2020 ed i lavori sono attualmente in corso.

Con nota recepita al prot. Arte al n. 10035 del 19.03.2021 Regione Liguria, in esito alla richiesta inoltrata dall’azienda circa il riutilizzo del ribasso d’asta per il finanziamento sopracitato, ha espresso il proprio nulla osta; pertanto si prevede di affidare un ulteriore lotto di completamento per la manutenzione straordinaria degli alloggi residuali.

I lavori saranno affidati ed eseguiti nel 2022. Il costo globale dell’intervento è stimato in Euro 540.000,00; la copertura della spesa complessiva avverrà per il 90% ovvero per Euro 486.000,00 con il finanziamento regionale e per il 10%, Euro 54.000,00 con i fondi propri ARTE e se mettessimo fondo E.R.P.

I costi connessi saranno interamente capitalizzati.

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. 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 si dovrà procedere 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 tuttora 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 sono stati assegnati in locazione 5 dei 13 alloggi. I rimanenti 8 saranno assegnati nel corso del 2022. Sarà emanato nel corso del 2022 un apposito bando che condurrà alla locazione dei n.° 10 alloggi riservati alle Forze dell'ordine, così come prevede la suddetta Convenzione, e prudenzialmente si prevede di locare tali alloggi dal 01.01.2023. Le locazioni di ulteriori immobili comporteranno un incremento del flusso finanziario mensile in entrata.

In relazione alla parte commerciale del complesso "Balbontin", a seguito di aste pubbliche, sono stati locati n. 2 locali commerciali.

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. Nel corso del 2021 sono stati alienati n. tre alloggi. Ad oggi è pervenuta inoltre un'ulteriore manifestazione di interesse per l'acquisto di un alloggio facente parte del complesso Balbontin e diversi soggetti hanno contattato gli Uffici aziendali per chiedere informazioni.

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. Non essendo pervenute ulteriori proposte, si aggiudicava, con decreto n.130/2021, all'Unico proponente che, successivamente, rinunciava ad acquistare. ARTE Savona ha pertanto incamerato la somma di Euro 51.000,00 versati a titolo di garanzia dall'offerente.

Con decreto n. 78 del 23/03/2021 ARTE Savona ha affidato alla società Immobiliare.it s.p.a. il servizio annuale relativo alla pubblicazione di avvisi di vendita e di locazione di immobili di proprietà dell'Azienda sul sito internet specializzato www.immobiliare.it al fine di garantirne la massima pubblicità.

L'Azienda 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";

SERVIZIO AMMINISTRATIVO
Dott.ssa Gabriella MIRENGO

IL DIRIGENTE
Avv. Sabrina PETRONI

- 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.

Alla luce delle sopravvenute modifiche apportate dal Ministero in ordine alle riduzione dei termini per la realizzazione degli interventi che devono necessariamente essere ultimati entro il 31.03.2026, ARTE Savona che, come sopra descritto, ha partecipato come soggetto attuatore di tre interventi, ha confermato con nota prot. n. 15043 del 02.12.2021 inviata al Comune di Savona l’adesione al Programma per gli interventi 2 e 3 (“Fabbricato ERP via Milano - riqualificazione energetica e creazione nuovi spazi per il quartiere” - “Fabbricato ERP via Istria – riqualificazione energetica e creazione nuovi alloggi”) mentre in relazione all’ intervento 1: “Recupero dell'ex centrale Enel, in loc. Lavagnola - nuovi alloggi ERP, servizi e spazi pubblici” ha comunicato al Comune di Savona che “ sono stati effettuati i necessari approfondimenti in merito

ad un'eventuale compressione e sovrapposizione delle varie fasi lavorative, concludendo che per l'importanza, la complessità dell'intervento nonché per i profili inerenti alla sicurezza nell'esecuzione delle lavorazioni, non è risultato possibile ridurre le tempistiche indicate nel cronoprogramma e confermare l'impegno su detto intervento, nemmeno configurandolo come "Lotto Funzionale", alla luce di quanto suggerito dalla nota del Ministero". Si conferma comunque la volontà dell'Azienda di mantenere nella programmazione l'iniziativa volta al recupero dell'edificio ex Centrale Enel, con realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

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 è attivata 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. Si precisa che il nuovo comma 9-ter, art. 119 D.L. 19.05.2020 n. 34 ha disposto che "l'imposta sul valore aggiunto non detraibile, anche parzialmente, ai sensi degli articoli 19, 19-bis, 19-bis.1 e 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, dovuta sulle spese rilevanti ai fini degli incentivi previsti dal presente articolo, si considera nel calcolo dell'ammontare complessivo ammesso al beneficio, indipendentemente dalla modalità di rilevazione contabile adottata dal contribuente, pertanto l'IVA parzialmente indetraibile in conseguenza all'applicazione del pro-rata rientra nel Superbonus. Prudenzialmente comunque 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. Con decreto n. 233 del 04.10.2022 si è affidato ad avvocati esperti in materia del Foro di Genova l'incarico di consulenza legale stragiudiziale, anche concernente la redazione degli atti e provvedimenti amministrativi necessari nonché relativa ai profili di diritto amministrativo e civile concernenti la procedura PPP di cui all'art. 183, comma 15, D. Lgs. n. 50/2016, per l'affidamento di interventi di efficientamento energetico e sisma bonus di diversi immobili facenti parte del patrimonio di ARTE Savona usufruendo dei benefici fiscali di cui al D.L. n. 34/2020, convertito in legge n. 77/2020

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 2022 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. Si ipotizza prudenzialmente, tenuto conto dell’attuale criticità del mercato immobiliare, anche per il protrarsi della emergenza epidemiologica in atto, la vendita nel corso del 2022 di due “villette” e due box facenti parte del lotto “C” siti in loc. Lerrone e nel 2023 e 2024 la vendita, nel corso di ciascun anno, di una villetta e di un box di tale lotto “C”.

L’Azienda procederà inoltre nel corso del 2022 all’alienazione di n.° **2 alloggi di E.R.P. all’Autorità Portuale di Vado Ligure** nell’ambito del Programma di realizzazione della Piattaforma Multipurpose del Bacino di Vado Ligure, che condurrà al completamento delle infrastrutture a servizio del porto commerciale. Il corrispettivo pattuito tra le parti comprende, oltre al valore di vendita, anche la corresponsione delle indennità speciali nella misura di cui alla L.R. n. 39/2007. Il prezzo della vendita di tali alloggi viene accantonato al Fondo E.R.P. e verrà utilizzato nel corso del 2022 per la copertura finanziaria dell’intervento - inserito nel piano triennale dei lavori 2022-24 - di adeguamento canne fumarie in Savona, Via Quintana 3-13 e Via

Bresciana 13,17,21 che riguarderà la sostituzione delle canne fumarie esistenti in tali fabbricati di E.R.P. con la contestuale realizzazione di canne fumarie in acciaio in aderenza agli edifici.

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. Le molteplici procedure avviate negli anni per la trasformazione in mutuo dell'apertura di credito relativa a tali beni non hanno avuto alcun riscontro, pertanto a seguito di trattative con Banca Carige, nel 2021 l'apertura di credito in c/c è stata trasformata in mutuo ipotecario per addivenire ad una necessaria riduzione degli oneri passivi corrisposti annualmente all'istituto di credito concedente. In relazione a tale mutuo e' stato concesso un preammortamento sino al 31.12.2022. Si ritiene necessario procedere a chiedere un maggiore periodo di preammortamento per un ulteriore anno al fine di migliorare la situazione finanziaria dell'Azienda.

Con rogito notarile del 10.12.2021 l'Azienda ha proceduto all'acquisto dei beni ancora di proprietà dell'ASL 2 (eccetto che per l'Ospedale Marino Piemontese già di proprietà di ARTE Savona in virtù di rogito dell'anno 2015).

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).

Nell'esercizio 2022 si prevede la cessione di un appartamento, con relativo posto auto, facente parte del complesso immobiliare Balbontin, tale alloggio è destinato a generare un plusvalore pari a € 6.200,00. A livello prudenziale, anche tenuto conto della situazione del mercato immobiliare in atto, non sono state previste plusvalenze in relazione alle eventuali alienazioni di alloggi siti nel complesso "Balbontin" per gli esercizi 2023 e 2024.

Nel corso del 2022 si intende valutare la fattibilità di 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 valuterà 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 2023 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.

Le suddette ipotesi di realizzo di vendite di immobili nel corso del triennio 2022-24 tengono conto, prudenzialmente, del notevole stallo del mercato immobiliare causato anche dall'emergenza epidemiologica tutt'ora in corso.

E' tuttora in corso il percorso di **liquidazione della società partecipata 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.

Proseguirà nel corso del prossimo triennio la **liquidazione della società partecipata Progetto Ponente s.r.l. ed ARTE SI 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, la liquidazione sta proseguendo. Si specifica che per Progetto Ponente s.r.l., come comunicato dal Liquidatore, la previsione di portare a termine la liquidazione entro fine 2021 è stata purtroppo compromessa dall'insorgere della crisi pandemica covid—19, che ha di fatto impedito la prosecuzione dell'attività liquidatoria. La crisi economica e lo stallo pressochè totale del mercato delle compravendite immobiliari intervenuto fin dal mese di febbraio 2020 a causa della pandemia Covid-19, purtroppo tuttora perdurante, non ha consentito il realizzo della liquidità negli importi

e nel rispetto delle tempistiche quali previste originariamente dal piano. A causa di tali circostanze straordinarie e imprevedibili, il Liquidatore ha previsto che la liquidazione possa ragionevolmente concludersi entro due anni, a condizione che si riesca ad uscire definitivamente, entro la prossima primavera dalla crisi sanitaria, con conseguente stabilizzazione e ripresa dell'economia. Per ARTE SI s.r.l., invece, nel corso del 2022 si avrà la cessazione dell'attività essendo stata definita un causa con un'impresa appaltatrice essendo passata in giudicato la sentenza di primo grado.

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 e 2021 si è reso necessario acquisire, spesso in via d'urgenza, materiale per la prevenzione della epidemia da Covid-19 e anche per il 2022 continua, ad oggi, 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 consente 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, tale applicazione ha sostituito la maggior parte degli applicativi attualmente in uso presso i nostri uffici. Nel 2021, si sono concluse le attività di verifica e collaudo dei sistemi. Attualmente si stanno valutando le 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 sino al 23.05.2023. Si prevede di aderire, allo scadere dell'attuale Accordo Quadro Consip, a nuova iniziativa di Consip.

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 nonchè eventuali servizi di assistenza tecnica per attività aggiuntive ed eventuale supporto tecnico specialistico in ambito ITC in relazione alle proprie necessità.

Inoltre nel 2022 si concluderanno 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 che ha migliorato notevolmente le gestione delle chiamate in arrivo agli Uffici ARTE.

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 sta procedendo gradualmente 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.

Si sta valutando anche il conferimento nel 2022 di apposito incarico esterno a Società specializzata nel recupero crediti al fine di garantire un'azione sinergica con i Legali interni all'Azienda finalizzata alla diminuzione della morosità in essere.

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 sono state stipulate nuove convenzioni con i Comuni di Finale Ligure e Bormida; 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, nel 2021 si è sottoscritto 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.tte 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 e successivamente aggiornato in base all’evoluzione normativa relativa alle misure di prevenzione dell’epidemia in corso);
- 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 disp. att.c.c. (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, 01/03/2022

L'AMMINISTRATORE UNICO
f.to Arch. Alessandro Revello

SERVIZIO AMMINISTRATIVO
Dott.ssa Gabriella MIRENGO

IL DIRIGENTE
Avv. Sabrina PETRONI