



RELAZIONE AMMINISTRATORE UNICO AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2022-2024

Il presente documento, allegato al Bilancio di Previsione 2022-2024 congiuntamente alla relazione tecnico-illustrativa ed al piano delle attività, ha lo scopo di porre in evidenza ed illustrare le opportunità ed i rischi che l'Azienda si troverà a dover gestire nel prossimo triennio 2022-2024 sulla base delle informazioni ad oggi disponibili.

Il Bilancio Economico di Previsione 2022-2024 è stato redatto in conformità con quanto prescritto dalla Delibera di Giunta Regionale n.° 1746 del 27/12/2004 in relazione agli schemi-tipo di Conto Economico e Stato Patrimoniale, tenuto conto delle novità normative introdotte dal D.Lgs. n.° 139/2015 attuativo della Direttiva U.E. n.° 34/2013. Inoltre, il documento ha provveduto a recepire anche il D.Lgs. n.° 118/2011 in materia di armonizzazione contabile.

In relazione al vetusto patrimonio di ARTE Savona continuano ad avere importante rilevanza i finanziamenti erogati per effettuare manutenzione straordinaria. Nello specifico per quanto concerne il finanziamento previsto da D.D. n. 3857/2019, in attuazione della D.G.R. n. 236/2019 – Fondo strategico regionale 2019-2021 - la Regione Liguria, in esito alla richiesta inoltrata dall'Azienda circa il riutilizzo del ribasso d'asta, ha espresso il proprio nulla osta. L'Azienda pertanto prevede di affidare un ulteriore lotto per il completamento di tutti gli alloggi previsti nel Piano, distribuiti nei vari Comuni della Provincia di Savona. In relazione al finanziamento di cui alla D.G.R. n. 85 del 14.02.2020 – Fondo strategico regionale 2020 – in esito alla richiesta inoltrata dall'Azienda circa il riutilizzo delle "economie", pari ad Euro 66.351,12, la Regione ha autorizzato il recupero di ulteriori n. 5 alloggi nel Comune di Savona.

In relazione ai residui del finanziamento di cui al D.L. 1.10.2007 n.° 159 convertito con modificazioni nella L. 29.11.2007 n. 222 sarà possibile intervenire nel 2022 su ulteriori 23 alloggi sfitti, come meglio descritto in seguito.

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

In relazione alle vendite di alloggi E.R.P. per quanto concerne il piano di cessione degli alloggi ai sensi della L. n.° 80/2014 sono in corso le procedure finalizzate ad eventuali vendite che, ad oggi, non hanno avuto un rilevante riscontro, mentre il piano ai sensi della L.R. n.° 10/2004 è in corso di approvazione.

RICAVI E COSTI DI ESERCIZIO

Si riportano in sintesi i dati aggregati della previsione di bilancio:

Conto	Descrizione	Previsione 2021	Variazione	Previsione 2022	Previsione 2023	Previsione 2024
VALORE DELLA PRODUZIONE		7.727.146	-777.020	6.950.126	8.871.859	10.682.880
4101	Ricavi delle vendite	6.377.160	-2.143.200	4.233.960	4.538.660	4.127.500
410101	Ricavi delle prestazioni gestione immobiliare	2.316.400	-1.876.700	439.700	642.100	229.400
410102	Ricavi delle prestazioni gestione immobiliare	3.964.900	-184.700	3.780.200	3.891.100	3.898.100
410103	Ricavi delle prestazioni per c/terzi	95.860	-81.800	14.060	5.460	0
4102	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	-1.891.469	1.476.830	-414.639	71.094	2.576.475
4103	Variazioni di lavori in corso su ordinazione	0	0	0	0	0
4104	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0	0	0
4105	Altri ricavi e proventi	3.241.455	-110.650	3.130.805	4.262.105	3.978.905
PROVENTI FINANZIARI		8.220	380	8.600	8.600	8.600
4315	Proventi da partecipazioni	0	0	0	0	0
4316	Altri proventi finanziari	8.220	380	8.600	8.600	8.600
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0	0	0
4418	Rivalutazioni	0	0	0	0	0
TOTALE RICAVI DI ESERCIZIO		7.735.366	-776.640	6.958.726	8.880.459	10.691.480

Conto	Descrizione	Previsione 2021	Variazione	Previsione 2022	Previsione 2023	Previsione 2024
COSTI DELLA PRODUZIONE		5.807.395	280.215	6.087.610	7.370.771	9.468.965
5206	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	13.630	144.565	158.195	389.806	2.800.000
5207	Costi per servizi	1.523.190	163.710	1.686.900	1.597.200	1.588.700
5208	Costi per godimento beni di terzi	26.800	-8.900	17.900	17.900	17.900
5209	Costi per il personale	1.770.700	-33.850	1.736.850	1.736.850	1.716.450
5210	Ammortamenti e svalutazioni	19.500	-2.740	16.760	17.010	16.610
5211	Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0	0	0
5212	Accantonamento per rischi	0	100.000	100.000	100.000	100.000
5213	Altri accantonamenti	0	0	0	0	0
5214	Oneri diversi di gestione	2.453.575	-82.570	2.371.005	3.512.005	3.229.305
ONERI FINANZIARI		694.100	-130.000	564.100	644.400	625.500
5317	Interessi su mutui ed altri oneri	694.100	-130.000	564.100	644.400	625.500
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0	0	0
5419	Svalutazioni	0	0	0	0	0

Conto	Descrizione	Previsione 2021	Variazione	Previsione 2022	Previsione 2023	Previsione 2024
5522	Imposte sul reddito di esercizio	338.969	-254.847	84.122	237.089	163.582
TOTALE COSTI DI ESERCIZIO		6.840.464	-104.631	6.735.833	8.252.260	10.258.047
5523	UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO	894.902	-672.008	222.893	628.199	433.433

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

PRINCIPALI ATTIVITA' PREVISTE

Si ritiene opportuno procedere ad una disamina delle principali attività in conto capitale analizzando ogni investimento previsto per il periodo 2022-2024.

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

RECUPERO EX CENTRALE ENEL IN SAVONA, LOC. LAVAGNOLA

I lavori di ristrutturazione edilizia nell'ambito del P.R.U. in Savona Lavagnola, consistenti nel recupero dell'ex centrale Enel, con realizzazione di n. 88 alloggi di E.R.P., sono iniziati nel terzo trimestre 2012 e non sono proseguiti a causa del lungo contenzioso instauratosi nel 2012 con l'impresa appaltatrice a seguito della risoluzione contrattuale operata dall'Azienda.

Allo stato occorre procedere alla richiesta di nuovo titolo abilitativo, in quanto quello originario risulta scaduto, provvedendo alla revisione del progetto in relazione alle sopravvenute modifiche delle normative sia sulla parte strutturale che su quella impiantistica.

Nel 2021, l'Azienda, al fine di programmare il completamento dell'intervento, ha elaborato e presentato congiuntamente con il comune di Savona una proposta progettuale denominata "Il Letimbro e i quartieri di Villapiana e Lavagnola" che prevedeva la partecipazione dell'Azienda quale soggetto attuatore di tre interventi tra i quali era inserito il recupero dell'ex centrale, il tutto per l'attuazione delle azioni di cui al "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" (PINQUA).

Il 07.10.2021 il Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile ha firmato il decreto di finanziamento del Programma Qualità dell'Abitare, con il quale vengono finanziate le prime 157 proposte con fondi di cui al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), motivo per cui, diversamente dal decreto iniziale, i termini per la realizzazione degli interventi risultano molto più stringenti (collaudo e rendicontazione interventi al 31.03.2026).

Per quanto sopra il Comune di Savona, in relazione alla proposta presentata con ARTE Savona classificatasi al 166 posto, ha dovuto comunque presentare le dichiarazioni inerenti l'accettazione del finanziamento, che prevedevano l'impegno a collaudare gli interventi del programma entro e non oltre il 31.03.2026.

Con nota prot. Arte n. 15043 del 02.12.2021, l'Azienda riportava il mancato impegno alla partecipazione del Programma sull'intervento relativo al recupero dell'ex centrale Enel in quanto, effettuati i necessari approfondimenti in merito ad un'eventuale compressione e sovrapposizione delle varie fasi lavorative, si è concluso 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 crono programma dello studio di prefattibilità di cui al PINQUA e confermare l'impegno sull'intervento in oggetto, nemmeno configurandolo come "Lotto Funzionale", alla luce di quanto suggerito dalla nota del Ministero in relazione alla rimodulazione degli interventi di cui al PINQUA.

Alla luce di tutto quanto sopra l'Azienda, mantenendo fermo l'obiettivo della realizzazione degli 88 alloggi ERP ed il recupero dell'ex centrale Enel, sta valutando l'ipotesi di reperire ulteriori finanziamenti finalizzati alla copertura della spesa dell'intervento, anche percorrendo il ricorso alla nuova programmazione FSC (Fondo per lo Sviluppo e la Coesione).

L'intervento di recupero sull'ex centrale Enel è dunque inserito nella programmazione dei lavori 2022-2024, con avvio della procedura di affidamento dei lavori prevista nell'ultima annualità 2024 nelle more del reperimento delle risorse finanziarie necessarie per il completamento e dell'aggiornamento della progettazione.

Per quanto attiene il Costo Complessivo dell'intervento, premesso che quello indicato nel Quadro Economico in fase di approvazione del progetto esecutivo ammontava a Euro 21.217.537,23 (rif.to decreto n. 168 del 07.06.2011) mentre quello a seguito dell'espletamento della gara d'appalto del 2012 risultava pari ad Euro 14.751.390,26 (rif.to decreto n. 266 del 05.12.2012) che trovavano copertura per Euro 4.553.000,00 tramite apertura di credito, attualmente non rinnovata e non rinnovabile, presso la Banca Nazionale del Lavoro oltre alle risorse di cui al fondo ERP dedicato (vendite alloggi e L. 560/93) ed al finanziamento l. 457/78 pari a Euro 6.043.062,18, è stato rivalutato nello studio di fattibilità semplificato, approvato con decreto dell'Amministratore Unico n. 68 del 12.03.2021 e redatto ai sensi dell'articolo 7 comma 5 del decreto interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 285 del 16.11.2020 per l'attuazione delle azioni di cui al "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare".

Il quadro economico prevede un costo di costruzione pari a Euro 15.403.973,58, che al netto di Euro 530.000 per lavori a carico di privati a scomputo oneri, risulta pari a Euro 14.873.973,58, ovvero il prezzo originario di cui al progetto esecutivo (rif.to decreto n. 168 del 07.06.2011) rapportato con coefficiente ISTAT pari a 1,064 al marzo 2021.

Il costo di intervento, comprensivo delle voci aggiornate relative ad imprevisti, accertamenti, allacciamenti, accantonamenti per contenziosi, prove di laboratori, spese tecniche ed IVA risulta di Euro 19.953.653,05 che, al netto dei lavori dei privati, diventa pari ad Euro 19.423.653,05 complessivi a carico di ARTE per i lavori di recupero dell'ex centrale Enel, escluse le spese già sostenute dall'Azienda che allo stato ammontano ad Euro 3.348.961,37.

Occorre dunque reperire le risorse finanziarie necessarie alla copertura dell'intervento al netto dei fondi di cui al finanziamento l. 457/78 ovvero Euro 3.977.234,58 già erogati, Euro 2.065.827,60 da erogare ed Euro 3.348.961,37 utilizzati e liquidati per l'acquisto della ex Centrale Enel e delle relative pertinenze, per la progettazione, bonifica dei luoghi, realizzazione cabina Enel ecc..

Nell'ipotesi di un'efficace reperimento della copertura finanziaria, si prevede una spesa indicativa di Euro 35.000 nel 2022 e di Euro 35.000 nel 2023 per l'avvio della nuova progettazione, rinviando la progettazione esecutiva e la gara d'appalto con affidamento ed avvio dei lavori al 2024, con una spesa pari a Euro 500.000,00 e la quota parte rimanente da ripartire nelle annualità successive.

Si precisa altresì che, in esito a nota della Provincia di Savona, Ufficio Bonifiche, recepita al prot. Arte al n. 2364 del 04.03.2021, sono attualmente in corso le operazioni necessarie al monitoraggio delle acque sotterranee prescritto in occasione della conferenza dei servizi.

Al momento si ritiene di poter capitalizzare interamente gli oneri previsti in sede di Piano Triennale dei Lavori 2022-2024.

NUOVA COSTRUZIONE IN ALBENGA, LOCALITÀ SAN FEDELE

I lavori relativi all'intervento di nuova costruzione in Albenga località San Fedele - 33 alloggi di cui 19 destinati alla vendita e 14 alla locazione a canone moderato (Social Housing) - sono stati sospesi nel dicembre 2012 e non sono proseguiti a causa del lungo contenzioso

instauratosi nel 2012 con l'impresa appaltatrice a seguito della risoluzione contrattuale operata dall'Azienda.

Premesso che l'intervento trovava parte della copertura nel finanziamento di cui al Programma Regionale per il Social Housing 2006 - Accordo di Programma Comune di Albenga, in esito alla corrispondenza intercorsa con Regione Liguria e Comune di Albenga ed alla seduta del Comitato di Coordinamento del 07.10.2020 (verbale recepito al prot. Arte al n. 12268 del 20.10.2020), l'Azienda 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 del Dirigente F.F. 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.to prot. Arte n. 1648 del 29.12.2020).

Nelle more della redazione della progettazione esecutiva comprensiva della rivalutazione del costo di completamento attraverso il computo metrico estimativo delle opere necessarie con l'applicazione dei prezzi correnti, 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.

A tal fine l'Azienda ha predisposto la redazione di un avviso pubblico finalizzato alla sollecitazione del mercato ed all'individuazione di un soggetto al quale cedere l'operazione di completamento del cantiere, nel rispetto delle destinazioni di edilizia sociale e convenzionata.

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

Il costo del completamento si stima in Euro 3.229.806,60, con copertura della relativa spesa nel residuo finanziamento Social Housing per Euro 429.786,60 (60% del finanziamento totale di Euro 716.311,00) e per la restante parte di Euro 2.800.020,00 attingendo al fondo E.R.P.

La spesa da sostenersi nel 2022 è stimata in Euro 40.000,00. Si prevede di affidare i lavori nel 2023 e di completarli nel 2024 con spesa di Euro 389.806,00 nel 2023, di Euro 2.800.000,00 nel 2024.

Si rimane comunque in attesa dell'esito che avrà l'avviso pubblico sopracitato per definire il programma di inizio lavori.

2) Manutenzione ordinaria e straordinaria.

MANUTENZIONE PATRIMONIO GESTITO DA ARTE SAVONA CONTRATTO BIENNALE 2022-2024

I lavori di manutenzione del patrimonio gestito dall'Azienda, costituito da circa 2.900 alloggi, riguardanti opere edili, idrauliche, elettriche, termotecniche e impianti ascensori, da effettuarsi con puntuali interventi non predeterminati nel numero, ma resi necessari secondo la necessità della stazione appaltante, individuati dai tecnici dell'ufficio manutenzione su segnalazione degli assegnatari o degli organi preposti o degli stessi tecnici di cui al contratto biennale stipulato nel 2020 sono in corso.

L'ultimazione è fissata contrattualmente al quarto trimestre 2022.

A conclusione del contratto di manutenzione del patrimonio gestito dall'azienda 2020-2022, previa gara d'appalto per l'individuazione dell'impresa affidataria, si procederà alla stipula del nuovo contratto 2022-2024. Il costo globale dell'intervento viene stimato in Euro 2.170.000,00.

Si prevede per l'anno 2022 – ultimo trimestre – una spesa pari ad Euro 170.000,000, per il 2023 Euro 1.100.000,00 e per il 2024 Euro 900.000, con imputazione alla voce di bilancio relativa ai fondi propri A.R.T.E. Savona.

ADEGUAMENTO CANNE FUMARIE SAVONA, VIA QUINTANA E VIA BRESCIANA

A seguito dell'effettuazione dei rilievi e dei calcoli per il dimensionamento del nuovo sistema di smaltimento dei fumi degli impianti di riscaldamento autonomi, realizzati a suo tempo a cura e spese degli allora assegnatari dei fabbricati di E.R.P. in Savona, Via Quintana 3,5,7,9,13 e Via Bresciana 13-17-21 si procederà alla sostituzione delle canne fumarie collettive ramificate esistenti, alla rimozione degli scarichi in facciata esistenti e alla 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 CORNICIONE, FRONTALINI, CIELINI E PAVIMENTI BALCONI EDIFICIO E.R.P. CENGIO, VIA 2 GIUGNO 2-16

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

I lavori verranno affidati e realizzati nel 2022 e non saranno capitalizzati

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

Il M.I.T. nel giugno 2019 ha espresso parere favorevole alla riallocazione delle economie realizzate sul finanziamento di cui al D.L. 1/10/2007 n.° 159, convertito con modificazioni nella Legge 29/11/2007 n.° 222, relativo ai lavori di manutenzione straordinaria necessari per la riassegnazione di n.° 88 alloggi nei comuni di Cairo M.tte e Savona. Per quanto sopra si può

procedere all'appalto dei lavori per il recupero di 23 alloggi ubicati nei Comuni di Savona e Cairo Montenotte ed elencati nella nota prot. ARTE n.° 3928 del 17.04.2019 inviata alla Regione Liguria. Trattasi di interventi di adeguamento degli impianti tecnologici per rendere agibili gli alloggi attualmente sfitti, del costo globale di Euro 250.000,00 di cui Euro 175.775,09 oggetto del finanziamento di cui al D.L. 1/10/2007 n.° 159 suindicato ed Euro 74.224,91 finanziato con fondi propri ARTE.

I lavori verranno realizzati nel 2022 e saranno interamente capitalizzati.

ALIENAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA NON FACENTI PARTE DELL'E.R.P. E DELL'E.R.S.

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

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

ALIENAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDUALI FACENTI PARTE DEL LOTTO "A" E "C" IN VILLANOVA DI ALBENGA - CESSIONE DEL TERRENO SITO IN LOANO - LOC. FORNACI -

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

Si ritiene di vendere nel 2022 due "villette" e due box facenti parte del lotto "C" siti in loc. Lerrone. Nel 2023 e 2024 si ipotizza prudenzialmente la vendita, nel corso di ciascun anno, di una villetta e di un box di tale lotto "C". Si procederà comunque ad apposite procedure ad evidenza pubblica finalizzate all'alienazione di tali immobili.

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.

In caso di ripresa del mercato immobiliare anche a seguito dell'eventuale cessazione dell'emergenza epidemiologica in corso, l'Azienda ha intenzione di procedere anche alla vendita di unità immobiliari site in Albenga, Via Pagliari (sul quale pende un contenzioso) e in Celle Ligure, Via Biestri, di alcuni immobili siti in Finale Ligure, Via Pineta, previo espletamento della pratica volta allo svincolo della destinazione E.R.P. degli stessi e di un terreno residuale da interventi costruttivi sito in Finale Ligure, P.zza Deledda e del "complesso della Papessa" sito in Savona.

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

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.

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

Si evidenzia che l'operazione di acquisto del complesso immobiliare "Balbontin" (acquisito in data 28/12/2018), così come sviluppata dall'Azienda con il piano di ammortamento approvato da Regione Liguria, prevede in particolare la dismissione del patrimonio più vetusto ed ammalorato e l'inserimento a patrimonio di alloggi E.R.S. di nuova realizzazione e, quindi, più efficienti. Si dovrà procedere ad un aggiornamento del piano di ammortamento relativo all'acquisto del suddetto complesso immobiliare, a seguito del tempo trascorso, dello slittamento delle alienazioni anche a seguito di conflitto di attribuzioni fra Stato e Regioni in materia di vendite E.R.P. e della emergenza in corso per l'epidemia da Covid 19, tenuto conto delle dinamiche proprie del mercato immobiliare e della intervenuta modifica della Convenzione urbanistica con il Comune di Savona.

SOCIETA' PARTECIPATE

Procedono le attività di messa in liquidazione della società Progetto Ponente srl, in stato di liquidazione dal 07.12.2016. Nel corso del 2019 si sono concluse le sottoscrizioni degli accordi con i creditori, da parte del liquidatore, per la definizione delle posizioni debitorie pregresse e le operazioni di liquidazione sono proseguite nel corso del 2020 e del 2021. In relazione a 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 la società partecipata ARTE SI srl, posta in liquidazione in virtù del verbale di assemblea straordinaria del 17.07.2017, l'attività di messa in liquidazione cesserà nel corso del 2022, essendosi definito un contenzioso con un'impresa appaltatrice, in relazione alla quale è intervenuta sentenza di primo grado divenuta definitiva essendo decorso il termine per l'impugnazione.

Continua l'internalizzazione delle attività di progettazione termotecnica, gestione e contabilizzazione del calore precedentemente svolte da ARTE SI srl.

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

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

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

Alla luce delle sopravvenute modifiche apportate dal Ministero in ordine alla 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". L'Azienda intende comunque mantenere nella programmazione l'iniziativa volta al recupero dell'edificio ex Centrale Enel, con realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

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

Considerata l'attuale contrazione dei finanziamenti pubblici per gli interventi di edilizia residenziale pubblica e il consistente numero di fabbricati/alloggi che necessitano di interventi per la vetustà degli stessi, l'Azienda si 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 per ARTE Savona 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, limitatamente, allo stato, alle prime due fasi di attività. La 1^a fase riguarda l'esame della pratica, la disamina della documentazione trasmessa e della normativa applicabile e a seguito di conferenze con il Cliente, l'istruttoria e consulenza relativamente alla procedura di PPP ex art. 183, comma 15, d. lgs. n. 50/2016 con disamina delle eventuali criticità connesse. La 2^a fase è relativa alla consulenza ai fini della predisposizione degli atti relativi all'avvio della prima fase della procedura di cui al citato art. 183, comma 15 (ad es. verifica ex art. 181, comma 3, D. Lgs. n. 50/2016, invito a proporre, matrice rischi, informativa privacy, avviso pubblico, ecc). A seguito dello svolgimento da parte dei Professionisti incaricati di tali fasi con decreto n. 262 del

29.10.2021 si è approvato Avviso pubblico per la sollecitazione di proposte di Partenariato Pubblico-Privato, corredato dalle Linee Guida per la presentazione di proposte di Partenariato Pubblico-Privato, Informativa Privacy, Elenco Fabbricati in sostituzione di precedente elenco approvato con decreto n. 260 del 26.10.2021, precisando che le Linee Guida, l'Informativa Privacy e l'Elenco Fabbricati, unitamente alla matrice dei rischi di cui al decreto n. 260 del 26.10.2021, costituiscono la documentazione messa a disposizione degli operatori economici interessati previa relativa richiesta da far pervenire all'azienda tramite pec. Tale avviso è stato pubblicato sul sito internet istituzionale di ARTE Savona, sul sito internet dell'Osservatorio Regionale dei Contratti e del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ed il relativo estratto è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sulla Gazzetta Ufficiale Europea (pur non sussistendo l'obbligo di tale pubblicazione ai sensi della vigente normativa anche visti gli importi delle spese massime detraibili relativi agli interventi in oggetto che risultano superiori alle soglie di rilevanza comunitaria di cui all'art. 35 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.), nonché su un quotidiano a diffusione nazionale. A seguito della pubblicazione dell'apposito Avviso molteplici operatori economici hanno richiesto di poter visionare la documentazione dell'iniziativa e si è avuta una positiva risposta del mercato alla scadenza del termine stabilito in data 14.02.2022 (a seguito di specifica proroga del termine del 14.01.2022 disposta con decreto n. 1 del 03.01.2022). Si procederà pertanto all'esame delle proposte pervenute anche tramite la consulenza di Professionisti altamente specializzati, all'uopo incaricati, che stanno seguendo tale iniziativa relativamente alle diverse fasi di attività necessaria al fine della fruizione del superbonus da svolgersi nel corso del 2022. La 3^a fase riguarderà la consulenza ai fini della predisposizione degli atti relativi al prosieguo della prima fase della procedura di cui al citato art. 183, comma 15 (ad es. determinazioni da assumere in ordine alle eventuali richieste di chiarimenti da parte di operatori alla/e proposta/e ricevuta/e e alla relativa documentazione a corredo, alla predisposizione di uno schema di convenzione ad uso interno, all'esame della/e bozza/e di convenzione/i del/i proponente/i e alla eventuale predisposizione di modifiche e integrazioni alla/e stessa/e, alla fattibilità della proposta, alla scelta del promotore, ecc). La 4^a fase prevede la consulenza ai fini della predisposizione degli atti relativi alla eventuale seconda fase della procedura di cui al citato art. 183, comma 15 (ad es. bando di gara, disciplinare, ecc). La 5^a fase sarà relativa alla consulenza ai fini della predisposizione degli atti relativi al prosieguo della seconda fase della procedura di cui al citato art. 183, comma 15 (ad es. provvedimenti di esclusione, soccorso istruttorio, corrispondenza con gli operatori economici, aggiudicazione, ecc).

ALTRE ATTIVITA' ED AREE DI INTERESSE

In relazione ai beni acquisiti dall'ASL n.° 2 SV, che ad oggi comportano per l'Azienda oneri finanziari, dopo diverse procedure di gara ad evidenza pubblica andate deserte, si è proceduto in data 22.12.2021 alla mutualizzazione, ovvero la trasformazione in mutuo ipotecario, dell'attuale apertura di credito che comporta una riduzione degli interessi passivi a carico dell'Azienda a partire dal primo semestre 2022. Non è stato necessario l'intervento dell'ASL 2, quale terzo datore di ipoteca in quanto in data 10.12.2021 sono stati acquistati da ARTE Savona tutti i beni ASL 2 mentre il c.d. ex Ospedale Marino Piemontese era già di proprietà dell'Azienda.

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

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

Alla luce di quanto sopra, cautamente il budget 2022-2024 al momento non rileva alcuna vendita di dette attività.

Il processo di digitalizzazione di A.R.T.E. Savona, precedentemente avviato con Regione Liguria, ha condotto nel 2020 all'adozione di un programma modulare "Easy home" per tutte le A.R.T.E. della Liguria e tale innovazione sta portando a positive dinamiche tese a semplificare e sburocratizzare il lavoro, migliorando l'efficienza e il controllo di gestione del patrimonio e dell'intera struttura. Nel contempo sono stati affidati a Liguria Digitale spa i servizi di server farm, ed è stata completata la migrazione presso i Server di tale Società in house della Regione Liguria dei dati/software presenti in precedenza sul server aziendale; anche la gestione della posta elettronica aziendale e dei sistemi di sicurezza perimetrale del sistema informativo sono gestiti da tale società. Nel corso del 2020 inoltre è stato affidato a Liguria Digitale il servizio di assistenza tecnica al proprio sistema informativo nonché eventuali servizi di assistenza tecnica per attività aggiuntive ed eventuale supporto tecnico specialistico in ambito ITC in relazione alle proprie necessità. Inoltre dovranno realizzarsi – presumibilmente nel secondo semestre 2022 - le procedure finalizzate ad adottare il sistema "Pago PA", che rappresenta una modalità di riscossione dei canoni di locazione tramite prestatori di servizi di pagamento (PSP) per cui sarà possibile effettuare il versamento di quanto dovuto direttamente sul sito dedicato o sull'applicazione mobile degli enti o attraverso i canali sia fisici che online di banche, gli home banking, gli sportelli ATM, i punti vendita SISAL, la Lottomatica e presso gli uffici postali. Tutto quanto sopra sta comportando un importante ammodernamento dell'infrastruttura informatica ed incremento dei livelli di prestazione della rete aziendale.

Proseguiranno, inoltre, tutti gli adempimenti per l'attuazione del processo di dematerializzazione e l'attuazione dell'Agenda Digitale Italiana, anche attraverso l'albo fornitori telematico dell'Azienda. In particolare, su indicazioni della Regione Liguria si è acquisito l'uso della Piattaforma Sintel di Arca Lombardia (Azienda Regionale Centrale Acquisti della Regione Lombardia) e nel corso del triennio 2022-2024 tale piattaforma continuerà ad essere utilizzata per la gestione telematica delle gare d'appalto ai sensi della vigente normativa in materia e per la gestione dell'albo fornitori telematico dell'Azienda.

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

In merito alla situazione "personale – dotazione organica dell'azienda" nel corso del 2021 si sono espletate e concluse n. 4 selezioni esterne e si sono assunti n. 5 dipendenti (un dipendente livello A3 inserito nel Servizio Amministrativo - Ufficio bilancio e contabilità e gestione presenze, un dipendente livello B3 inserito nel Servizio Tecnico – Ufficio Progettazione e Direzione Lavori, un dipendente livello B3 inserito nel Servizio Amministrativo – Ufficio segreteria generale contratti e appalti e due dipendenti inseriti livello B3 inseriti rispettivamente nell'Ufficio Patrimonio vendite e assegnazioni e nell'Ufficio amministrazioni condomini a copertura di posti vacanti in pianta organica. Con nota prot. n. 13281 del 25.10.2021 la Regione Liguria è stata informata della necessità delle suddette assunzioni anche, in particolare con specifico riferimento all'Ufficio Patrimonio Assegnazioni e Vendite inserito nel servizio Gestionale in quanto tale Ufficio ha in carico, tra l'altro, la gestione onerosa delle funzioni di cui all'art. 3, comma 2 della L.R. n. 10/2004 e s.m.i. (c.d. Ufficio casa) di diversi Comuni il cui numero è stato ultimamente implementato e ulteriori Comuni sono in attesa di poter attribuire tali funzioni ad ARTE; tutto ciò comporta l'espletamento di numerosi adempimenti e l'Ufficio deve anche garantire anche la regolare presenza di incaricati presso le varie sedi Comunali. La suddetta attività espletata dall'Ufficio Patrimonio Assegnazioni e Vendite comporta importanti entrate monetarie per ARTE Savona, anche tenuto conto dei recenti aumenti dei corrispettivi spettanti all'Azienda, indispensabili in relazione alla situazione economico-finanziaria dell'Ente nonché un fondamentale supporto ai Comuni nella gestione delle assegnazioni ERP. L'assunzione del dipendente inserito con livello "B3" nell'Ufficio Patrimonio, Assegnazioni e Vendite permetterà ad ARTE Savona di assumere le funzioni e gli adempimenti di cui all'art. 3, c. 2 della L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. ovvero per la gestione del cosiddetto "Ufficio Casa" da parte di ulteriori Comuni rispetto a quelli attuali, in conseguenza dell'elevato grado di competenze e specializzazione che tale attività comporta. Nel corso del mese di marzo 2022 si concluderà anche la selezione per la copertura di un posto vacante nel Servizio Gestionale, Ufficio patrimonio assegnazione e vendite, livello A3.

A partire dalla seconda metà dell'esercizio 2020 ARTE Savona ha visto variare in modo consistente la propria pianta organica in conseguenza dei pensionamenti di n.° 3 dipendenti da molti anni in forza all'Azienda; in particolare, sono stati collocati a riposo n.° 2 quadri di livello "Q1" Responsabili del Servizio Tecnico e del Servizio Gestionale e n.° 1 livello "B1" collocato nell'ufficio "Amministrazione condomini". Questo ha condotto l'Azienda alla sostituzione dei due quadri "Q1" con n.° 2 quadri di livello "Q2", individuati con apposite selezioni interne e il dipendente cessato di livello "B1" è stato sostituito, con apposita selezione esterna, con un livello "B3". Inoltre, i precedenti due livelli "A2", che hanno assunto il ruolo di quadro, sono stati sostituiti rispettivamente da un livello "A3" ed un "B3".

Il risparmio derivante dalla previsione di livelli e scatti di anzianità inferiori rispetto al passato in relazione alle sopraindicate posizioni, unitamente alla conclusione dei contratti a tempo determinato precedentemente in essere, conduce ad una riduzione di spesa per il personale che copre integralmente lo stipendio dei due dipendenti (un soggetto assunto con livello "B3" ed un'ulteriore livello "B3" in forza all'Ufficio Patrimonio, Assegnazioni e Vendite - costo totale € 50.800,00 all'anno al lordo degli oneri previdenziali ed assistenziali a carico dell'Azienda).

Tali assunzioni permetteranno all'Azienda lo svolgimento della propria attività istituzionale in modo maggiormente efficiente.

Nel corso del 2022, al fine di migliorare ulteriormente la performance aziendale, si ritiene necessario procedere ad una riorganizzazione degli Uffici.

Ribadiamo anche per il triennio 2022-2024 la necessità di individuare risorse esogene rispetto all'Azienda, quali i contributi/finanziamenti regionali e le vendite di patrimonio vetusto e costoso da recuperare, nonché le vendite del patrimonio non E.R.P. per far fronte al sempre maggior impegno economico finanziario che la gestione immobiliare comporta, soprattutto in termini di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Savona, 01/03/2022

F. TO

L'Amministratore Unico
Arch. Alessandro Revello

