



Arte
SAVONA

Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Savona

Via Aglietto 90, Savona - tel. 019/84101 - fax 019/8410210 - P.IVA 00190540096

<http://www.artesv.it> - info@artesv.it - posta@cert.artesv.it

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2021

Savona _____

Sommario

| | |
|---|-----------|
| SOMMARIO | 1 |
| 1. – CONSIDERAZIONI GENERALI | 3 |
| 2. – ATTIVITA' COSTRUTTIVE E DI RECUPERO | 7 |
| 2.1 – ATTIVITÀ COSTRUTTIVE PER NUOVI ALLOGGI DESTINATI ALLA VENDITA | 7 |
| Villanova d'Albenga Lotti "A" e "C" | 7 |
| Località Fornaci – Loano | 7 |
| 2.2 – ATTIVITÀ COSTRUTTIVE PER NUOVI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE | 8 |
| Località San Fedele – Albenga | 8 |
| 2.3 – RECUPERO E RISANAMENTO DI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE | 8 |
| Recupero ex-Centrale Enel – Lavagnola – Savona | 8 |
| 2.4 – MANUTENZIONI STRAORDINARIE | 10 |
| Manutenzione straordinaria alloggi patrimonio e.r.p. di proprietà ARTE Savona – 2° Lotto - "Fondo Strategico Regionale 2019 - Ponente" | 10 |
| Manutenzione straordinaria alloggi patrimonio e.r.p. di proprietà ARTE Savona – 2° Lotto - "Fondo Strategico Regionale 2019 - Levante" | 11 |
| Manutenzione straordinaria 46 alloggi patrimonio e.r.p. di proprietà ARTE Savona – "Fondo Strategico Regionale 2020" | 11 |
| Rifacimento e copertura edificio E.R.P. in Celle Ligure Via Sanda 73 e in Quiliano Via Valletta Rossa 6 | 11 |
| Recupero 23 alloggi sfitti in Savona e Cairo Montenotte, D.L. 1 ottobre 2007 n° 159 | 11 |
| Manutenzione straordinaria complesso "Balbontin" | 12 |
| 3. – EVOLUZIONE ASPETTI DI GESTIONE | 12 |
| Alienazione immobili ASL 2 | 12 |
| Manutenzioni | 12 |
| Morosità | 13 |
| Svalutazione crediti | 13 |
| Sistema fiscale | 13 |

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Gestione del personale dipendente | 15 |
| 4. – SOCIETA' PARTECIPATE | 17 |
| Progetto Ponente s.r.l. | 17 |
| Arte SI s.r.l. | 18 |
| 5. – CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE | 18 |

1. – CONSIDERAZIONI GENERALI

Il Bilancio dell’Azienda è composto da:

- Stato Patrimoniale;
- Conto Economico;
- Nota Integrativa;
- Rendiconto finanziario in termini di cassa.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 può essere così schematizzato:

Stato Patrimoniale

| | | |
|------------------|------|-------------|
| Totale attività | Euro | 173.143.831 |
| Totale passività | Euro | 172.981.363 |
| Saldo a pareggio | Euro | 162.467 |

Conto Economico

| | | |
|--------------------|------|-----------|
| Totale ricavi | Euro | 6.378.060 |
| Totale costi | Euro | 6.215.593 |
| Utile di esercizio | Euro | 162.467 |

Il Bilancio è stato redatto con l’osservanza delle disposizioni previste dalla normativa vigente statale e regionale ed in conformità ai principi contabili nazionali OIC. Il Bilancio di Esercizio si chiude con un utile ante imposte pari ad Euro 520.304 e dopo le imposte pari ad Euro 162.467.

Il risultato positivo conseguito deriva anche da un puntuale controllo della spesa corrente che risulta in linea con quanto inserito a preventivo 2021. Il risultato positivo inoltre è stato determinato da ricavi straordinari che non si ripeteranno negli anni successivi, determinati da quanto segue:

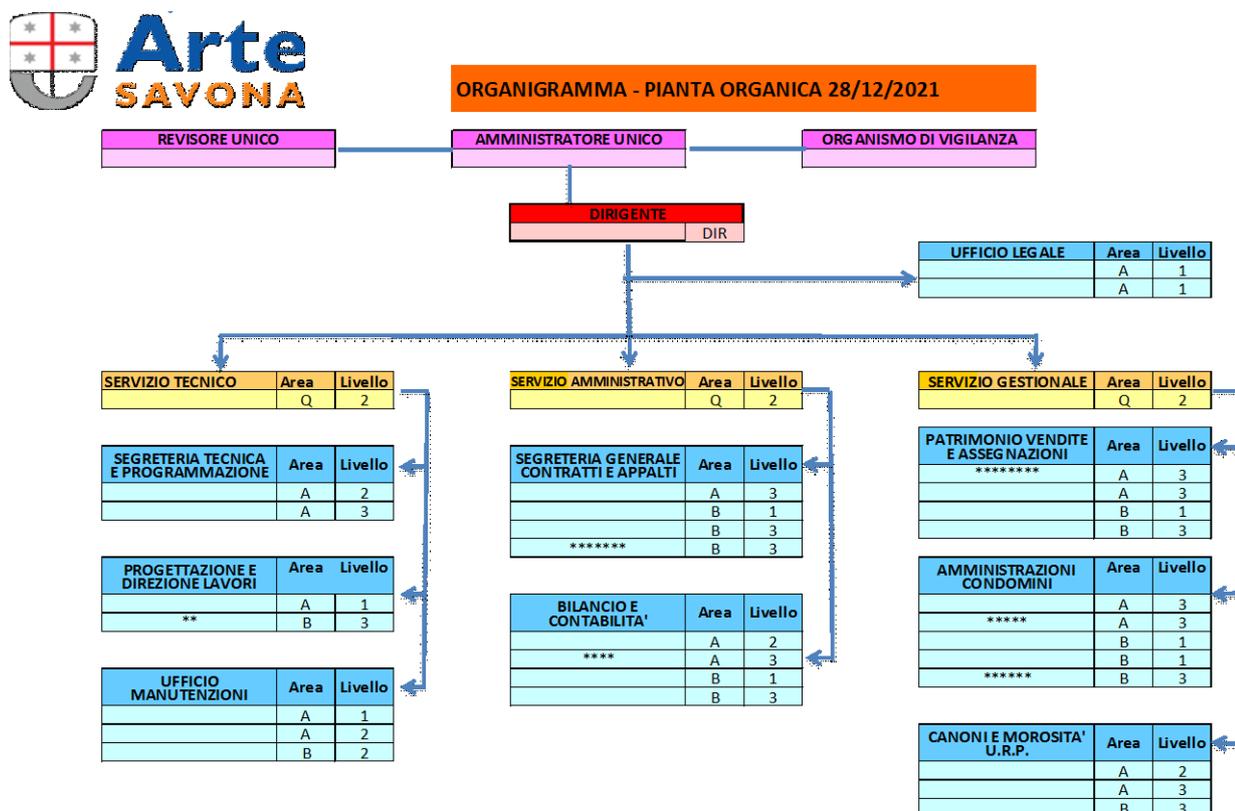
- dai rimborsi pervenuti dall’INPS per le indennità versate direttamente ai dipendenti in malattia maternità per un importo nel 2021 parti a Euro 150.309. In relazione alla c.d. contribuzione minore infatti si è avuta una causa afferente l’annoso contenzioso concernente una cartella di pagamento e l’avviso di addebiti per contribuzioni malattia e maternità dei dipendenti di A.R.T.E. Savona in relazione ai periodi gennaio, febbraio, maggio e dicembre 2009, dapprima favorevole all’Azienda in primo e secondo grado di giudizio, ma in seguito conclusosi con la sentenza della Corte di Cassazione n.° 21536 del 15.05.2019 – R.G.N. n.° 11148/2014 che, in accoglimento del ricorso INPS avverso il giudizio del 21.10.2013 della Corte d’Appello di Genova (che aveva confermato il primo grado), ha cassato detta sentenza impugnata ed ha rigettato le opposizioni a cartella ed avviso di addebiti, compensando le spese per l’intero processo. L’Azienda, quindi, su richiesta di INPS ha provveduto nel 2020 al pagamento di note di rettifica per l’importo di Euro 165.000 e, in relazione ad ulteriori somme richieste e dovute ad INPS, ARTE Savona ha

chiesto una dilazione dei pagamenti ed è stata ammessa alla rateizzazione (24 rate) del dovuto quantificato in Euro 86.591. L'Azienda è stata ammessa inoltre ad ulteriore rateizzazione (72 rate) in relazione alle due cartelle/avvisi del 23.02.2011 e del 27.12.2011 oggetto di contenzioso per l'importo di Euro 28.215. Tali pagamenti hanno evitato un'ulteriore maggiorazione delle sanzioni e hanno permesso altresì la richiesta di compensazione per quanto erogato direttamente dall'Ente nel corso del tempo a titolo di prestazioni per malattia e maternità a favore dei propri dipendenti. L'attuale procedura di recupero nei confronti dell'INPS viene svolta sulle somme erogate dall'azienda direttamente in favore dei dipendenti, avendo l'Ente sempre reso le prestazioni retributive nei casi di malattia e maternità in favore dei dipendenti, con corresponsione della retribuzione integrale (in conformità all'art. 47 del CCNL Federcasa). In merito alla procedura di recupero tuttora in corso si specifica che ad oggi è stato richiesto il rimborso per un totale complessivo di Euro 215.136. Il recupero proseguirà ancora nel 2022 in relazione a somme residue;

- dalle somme derivanti dalla rendicontazione del conto termico riguardante l'incentivo per l'isolamento termico delle superfici opache delimitanti il volume riscaldato e sostituzione dei serramenti relativo agli interventi su immobili E.R.P. siti in Via Moneta Millesimo e Via Bertolotto Quiliano (incentivo anche per sostituzione impianto di climatizzazione invernale con generatore di calore a condensazione e diagnosi energetica preliminare), € 152.378;

La struttura organizzativa dell'Ente è articolata in tre Servizi distinti in maniera funzionale, con conseguente armonizzazione ed unificazione dei processi amministrativi.

L'organizzazione aziendale in vigore al 28.12.2021 risulta così articolata:



Totale dipendenti in servizio: 28 – n. 1 Dirigente

- * personale in part-time: 0
- ** posto che verrà ricoperto a seguito di apposita selezione esterna
- **** posto trasformato dal livello A2 al livello A3 (a far data dal 01.12.2020) e che verrà ricoperto a seguito di apposita selezione esterna
- ***** posto trasformato dal livello B1 al livello B3 e che verrà ricoperto a seguito di apposita selezione esterna
- ***** posto che verrà ricoperto a seguito di apposita selezione esterna
- ***** posto trasformato dal livello A1 al livello A3 (a far data dal 01.08.2021) e che verrà ricoperto a seguito di apposita selezione esterna

Sono presenti in Azienda le seguenti tre figure a tempo determinato non inserite in pianta organica (comutate nel n. Totale dei dipendenti):

- > n. 1 figura inserita nel Servizio Tecnico Ufficio Progettazione e Direzione lavori in area B, livello economico 3 dal 15.09.2021 al 14.03.2022 per 6 mesi
- > n. 1 figura inserita nel Servizio Gestionale Ufficio Amministrazioni Condomini in area B, livello economico 3 dal 27.01.2021 per 12 mesi, sino al 26.01.2022.

Si precisa che i posti risultanti vacanti dalla pianta organica approvata il 28.12.2021 sono stati coperti, a seguito di apposite selezioni esterne, tramite assunzioni nell'anno 2021. E' ancora vacante un posto nel Servizio Gestionale - profilo professionale amministrativo di area "A" / livello "A3" che verrà coperto nel corso del 2022. In merito alla struttura organizzativa dell'Ente è in corso una riorganizzazione generale dei servizi e degli uffici, in ragione delle criticità emerse ed essendo trascorso un lasso di tempo sufficiente per rivedere quanto definito nell'organizzazione effettuata nell'anno 2015.

In generale permangono le criticità legate al periodo di forte crisi economica ed al conseguente rallentamento delle compravendite nel settore immobiliare anche se nel 2021 si è registrato una lieve ripresa dell'interesse all'acquisto di immobili e si è giunti all'alienazione di n° 3 unità immobiliari di libero mercato (patrimonio non vincolato) per complessivi Euro 563.476 facenti parte il complesso "Balbontin" Savona e si sono avuti altri contatti finalizzati ad eventuali ulteriori vendite di immobili.

Altresì, si informa che le ridotte risorse proprie dell'Ente e la riduzione progressiva dei finanziamenti, avvenuta nel tempo, hanno comportato una necessaria contrazione della spesa dedicata alle manutenzioni ordinarie/straordinarie, con conseguente sempre maggiore degrado del patrimonio dell'Azienda e diminuzione degli alloggi di risulta da riassegnare. Si precisa che negli ultimi anni sono stati comunque erogati finanziamenti finalizzati alla manutenzione straordinaria degli immobili/alloggi di E.R.P., tra cui "Piano Renzi" ex L. 80/2014, linea "B" e Fondo Strategico Regionale 2020 e 2019-2021 per il recupero alloggi sfitti ERP, che sono risultati fondamentali ai fini della sostenibilità delle attività e del servizio che l'Azienda è tenuta a rendere.

Nel 2021 è stato ceduto un immobile E.R.P. con il cui ricavato verranno sostenuti costi relativi a lavori necessari per la messa in sicurezza di alcuni immobili del patrimonio E.R.P..

Le difficoltà sopra citate permangono, nonostante il fondamentale contributo regionale di cui alla L.R. n.° 18/2015.

In particolare, si ricorda:

- nonostante le vendite effettuate nel corso dell'anno 2021 di immobili non E.R.P., permane la difficoltà a porre in essere vendite a mercato libero che consentirebbero una maggiore disponibilità liquida all'Azienda;
- gli oneri finanziari che l'Azienda continua a sostenere. In particolare per l'acquisizione degli immobili dall'ASL n.° 2 Savona avvenuto con convenzione stipulata in data 12.09.2008 e successivi atti aggiuntivi. Nel 2021 l'onere degli interessi passivi sostenuti per anticipazione di cassa con specifico riferimento all'ex ospedale Marino Piemontese di Loano ammontava a Euro 382.072. 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). Le molteplici procedure avviate negli anni, ai sensi della vigente normativa in materia di appalti pubblici, 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 è 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. Nel periodo di

preammortamento verranno corrisposte le rate annuali complessive di Euro 157.500. Successivamente verranno corrisposte rate annuali pari a Euro 334.056.

L'Azienda sostiene altresì gli oneri finanziari per i mutui accesi per l'acquisto – nel 2018 - del complesso immobiliare Balbontin. Le rate corrisposte nel 2021 (capitale più interessi) sono state pari a Euro 1.487.985 comprensive di ulteriori somme a rimborso quota capitale per le succitate vendite dei tre immobili con conseguente rimodulazione a ribasso del piano d'ammortamento del mutuo.

L'azienda deve inoltre restituire alla Regione Liguria la somma di Euro 2.808.522 corrisposta nel 2015 a titolo di anticipazione di cassa con una rata annuale pari a Euro 312.058.

- 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). Nel corso del 2021 sono pervenute alcune manifestazioni di interesse per l'acquisto del complesso immobiliare. Una proposta, a seguito della valutazione esaustiva della stessa e di parere dei competenti uffici di riferimento, è stata ritenuta non congrua con relativa comunicazione all'operatore economico interessato. In relazione ad altra proposta, l'operatore economico, previa comunicazione ed autorizzazione di Arte Savona, ha proceduto a chiedere ad Alisa un parere preventivo relativo all'attività che intenderebbe svolgere in tale immobile. Altre due manifestazioni non hanno avuto seguito. Nel corso del 2022 si intende procedere con un'ulteriore procedura ad evidenza pubblica.
- il canone medio - attualmente pari a circa Euro 102,78 – che, come già abbiamo avuto modo di sottolineare più volte, ha subito negli ultimi anni un'importante riduzione determinata in primo luogo dall'impoverimento dei redditi in conseguenza della crisi economica e delle difficoltà affrontate da parte dei nuclei familiari, oltre all'abbassamento dei valori ISEE degli assegnatari che determina una bollettazione in diminuzione del canone (diminuzione, in parte, compensata con l'erogazione del contributo regionale ex L.R. n.° 18/2015).
- In relazione all'aumento tariffario dei servizi d'utenza gas, l'Azienda si troverà a sostenere maggiori oneri anticipati per conto degli utenti e tenuto conto delle difficoltà finanziarie degli stessi, ARTE verosimilmente dovrà far fronte ad un incremento della morosità.

L'Azienda esercita altresì attività di Direzione e Coordinamento ex art. 2497 Codice Civile:

- della Società "Progetto Ponente s.r.l." della quale detiene il 100% del capitale sociale pari a Euro 200.000 (patrimonio netto - Euro 4.113.004,00), in liquidazione dal 07/12/2016;
- della Società "ARTE SI s.r.l." della quale detiene il 100% del capitale sociale pari ad Euro 100.000 (patrimonio netto + Euro 167.036,00), in liquidazione dal 17/07/2017. Tale società verrà chiusa nel corso del 2022.

L'Azienda possiede inoltre quote di capitale sociale di società partecipate dalla Regione Liguria, in particolare: 0,67977% del capitale sociale di "I.R.E. s.p.a." (*Infrastrutture Recupero Energia*) corrispondente ad euro 10.378 – la percentuale si è ridotta rispetto al precedente esercizio 2018 in conseguenza di due successivi aumenti di capitale - oltre a n.° 1 azione della società "Liguria Digitale s.p.a." corrispondente ad Euro 264. Inoltre, l'Azienda ha sottoscritto anche una quota nel Consorzio Energia Liguria per Euro 2.400,00.

Per quanto riguarda l'analisi delle voci di bilancio, con particolare riferimento ai costi ed ai ricavi, si rimanda alla Nota Integrativa.

2. – ATTIVITA' COSTRUTTIVE E DI RECUPERO

Le spese sono suddivise in quattro voci principali:

- attività costruttive per nuovi alloggi destinati alla vendita (par. 2.1);
- attività costruttive per nuovi alloggi destinati alla locazione (par. 2.2);
- recupero e risanamento di alloggi destinati alla locazione (par. 2.3);
- manutenzioni straordinarie (par. 2.4).

Si riporta di seguito la descrizione sintetica sullo stato dei singoli cantieri aggiornato alla fine dell'esercizio 2021.

2.1 – Attività costruttive per nuovi alloggi destinati alla vendita

Rientrano in questo ambito tutte le iniziative immobiliari, finalizzate alla vendita in regime di edilizia convenzionata, in corso nell'anno 2021.

Villanova d'Albenga Lotti "A" e "C"

In Villanova d'Albenga nel 2018 restavano da vendere nel lotto "A" un locale commerciale, alcuni box e soffitte e nel lotto "C" sei alloggi realizzati da ARTE Savona nell'ambito del P.E.E.P. in loc. Lerrone di Villanova di Albenga.

In merito al lotto "C" ARTE già in precedenza si era attivata per la costituzione del collegio arbitrale a cui deferire il giudizio per la definizione della controversia in relazione al perdurare della mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Villanova di Albenga, necessarie ed indispensabili per l'ottenimento dell'agibilità delle sei unità abitative realizzate del lotto "C" dello stesso Piano di Zona di cui sopra e, quindi, per la vendita delle stesse.

Attualmente è in corso la definizione della vertenza, mediante accordo con il Comune di Villanova D'Albenga, in quanto il Comune ha eseguito le opere di urbanizzazione a servizio del fabbricato di ARTE Savona. Sarà pertanto possibile richiedere l'agibilità delle sei unità abitative oltre che riattivare le procedure di vendita.

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".

Località Fornaci – Loano

Sono proseguite le attività propedeutiche all'alienazione del terreno nel Comune di Loano, loc. Fornaci. Ad oggi il previgente progetto per la realizzazione di tre fabbricati, costituiti da n.° 12 alloggi di edilizia

convenzionata ciascuno, non è più praticabile per le criticità urbanistiche-edilizie sorte. Si ritiene di realizzare nel 2023 la cessione del terreno sito in Loano – loc. Fornaci senza il relativo progetto.

2.2 – Attività costruttive per nuovi alloggi destinati alla locazione

Si relaziona di seguito sugli interventi di nuova costruzione realizzati principalmente con cofinanziamenti regionali di Social Housing.

Località San Fedele – Albenga

Relativamente al cantiere di Albenga, loc. San Fedele ed in particolare al completamento dei n.° 33 alloggi di cui n.° 19 destinati alla vendita e n.° 14 alla locazione a canone moderato (Social Housing), 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 recente 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. dell'Amministratore Unico 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).

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, in considerazione della somme accantonata per imprevisti di Euro 2.658.110, 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 3.229.807, con copertura di parte della relativa spesa nel residuo finanziamento Social Housing per Euro 429.787 (60% del finanziamento totale di Euro 716.311) mentre per la parte restante (€ 2.800.020) sarebbe necessario reperire apposite risorse finanziarie.

Con riferimento al cantiere di Albenga come concordato nell'ambito di riunione del "Comitato di Vigilanza" tenutosi in Regione in data 07.10.2020, l'Azienda intende cedere il cantiere ad altro Operatore Economico in possesso dei requisiti di legge che possa avere il ruolo di Soggetto attuatore, con subentro in tutte le posizioni in essere. Si prevede nel corso del 2022 l'approvazione e pubblicazione di apposito Avviso pubblico e la conclusione della procedura per l'individuazione di un operatore economico eventualmente interessato a subentrare nell'operazione entro la fine del corrente anno. Si prevede di riattivare il cantiere e di affidare i lavori di completamento nel 2023, anche in ragione degli sviluppi della manifestazione di interesse e della relativa risposta del mercato.

2.3 – Recupero e risanamento di alloggi destinati alla locazione

Trattasi di interventi di recupero del patrimonio di proprietà o gestito dell'Azienda, fruente in parte di finanziamenti statali o regionali, con realizzazione di alloggi di E.R.P. come di seguito sintetizzato.

Recupero ex-Centrale Enel – Lavagnola – Savona

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 e a seguito di interlocuzioni con il Comune di Savona in ordine alla stessa fattibilità attuale del relativo progetto di realizzazione di n. 88 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in un unico blocco, risalente all'anno 2011 e ritenuto non più confacente alle esigenze del Territorio alla luce dei nuovi orientamenti delle politiche abitative nazionali e del modificato contesto urbano esistente, al fine del corretto inserimento nel contesto e nel tessuto economico e sociale della Città per favorire il processo di integrazione sociale, 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 pre-fattibilità 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.

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 (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 (rif.to decreto n. 266 del 05.12.2012) che trovavano copertura per Euro 4.553.000 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 I. 457/78 pari a Euro 6.043.062, 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 15.403.974, che al netto di Euro 530.000 per lavori a carico di privati a scomputo oneri, risulta pari a Euro 14.873.974, 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 che, al netto dei lavori dei privati, diventa pari ad Euro 19.423.653 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.

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.

ARTE ha intenzione di rinnovare le interlocuzioni con il Comune di Savona volte a rivalutare il progetto, con reperimento delle risorse finanziarie per la conseguente realizzazione, anche alla luce delle considerazioni svolte e tenuto conto delle sopravvenute modifiche normative relative alla parte strutturale ed impiantistica dell'intervento in relazione ad un cantiere molto importante con valenza non solo a livello provinciale ma anche regionale.

2.4 – Manutenzioni Straordinarie

Manutenzione straordinaria alloggi patrimonio E.R.P. di proprietà Arte Savona – 2° Lotto “Fondo Strategico Regionale 2019” – Ponente”

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 di cui Euro 200.000 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 l'90% ovvero per Euro 486.000 con il finanziamento regionale e per il 10%, Euro 54.000 con i fondi propri ARTE.

Manutenzione straordinaria alloggi patrimonio E.R.P. di proprietà Arte Savona – 2° lotto “Fondo Strategico Regionale 2019” – Levante”

I lavori di manutenzione straordinaria degli 83 alloggi del lotto “levante”, equivalenti a quelli del lotto “ponente”, sono ultimanti nel corso del 2021.

Manutenzione straordinaria 46 alloggi patrimonio E.R.P. di proprietà Arte Savona –“Fondo Strategico Regionale 2020”

Al fine di riassegnare agli aventi diritto gli alloggi sfitti a seguito del rilascio nel 2020 sono stati affidati i lavori di manutenzione straordinaria relativi a 46 alloggi, individuati nei Comuni di Albenga, Albisola Superiore, Andora, Cairo M.tte, Carcare, Celle L.re, Millesimo Savona.

I lavori sono stati ultimanti nel corso del 2021.

Rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Celle L. Via Sanda 73 e in Quiliano Via Valletta Rossa 6

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

In relazione al rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Celle L. Via Sanda 73, con Decreto del Dirigente Regione Liguria n. 8314 del 31/12/2019 era stato concesso il contributo di Euro 59.460,76; successivamente con Decreto del Dirigente Regione Liguria n. 5688 del 28/09/2020 è stata assegnata la seconda quota del finanziamento pari a Euro 211.050, per un totale di Euro 270.511. I lavori sono iniziati nel mese di settembre 2021.

In relazione all’intervento di rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Quiliano Via Valletta Rossa 6, con Decreto Regione Liguria n. 6679 del 28/10/2020 è stato concesso il contributo richiesto di Euro 262.705, e i lavori sono iniziati nel mese di ottobre 2021. I pagamenti all’Appaltatore verranno effettuati nel corso del 2022 a maturazione dei SAL.

Nel corso del 2020 sono iniziati due interventi su due fabbricati siti in Albenga e Vado Ligure finanziati tramite il “Programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi ERP, D.L. n. 47/2014 convertito con modificazione della L. n. 80/2014 “Piano Renzi”- Linea “B”. L’intervento in Vado Ligure è terminato nel 2021 mentre l’intervento in Albenga è in fase di ultimazione.

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 sta procedendo all’appalto dei lavori per il recupero di 23 alloggi ubicati nei Comuni di Savona e Cairo M.tte ed elencati nella nota prot. ARTE n.° 3928 del 17.04.2019 inviata alla Regione Liguria. Trattasi di interventi di adeguamento degli impianti tecnologici per rendere agibili gli alloggi attualmente sfitti, del costo globale di Euro 250.000,00 di cui Euro 175.775 oggetto del finanziamento di cui al D.L. 1/10/2007 n.° 159 suindicato ed Euro 74.225 finanziato con fondi propri ARTE.

Manutenzione straordinaria complesso "Balbontin"

In relazione a quanto comunicato alla Regione con nota prot. n. 11859 del 13.10.2020 circa l'operazione di acquisto del complesso immobiliare "Balbontin" con accollo liberatorio in capo all'Azienda dei n.° 2 mutui già in capo alla società costruttrice Progetto Ponente srl e con stipula di un ulteriore mutuo integrativo per un totale di € 29.724.220 (€ 26.490.000,00 - 1° accollo liberatorio - € 34.220 - 2° accollo liberatorio - € 3.200.000,00 - mutuo per nuova finanza), sussistendo una differenza tra quanto mutuato e quanto portato ad incremento del patrimonio pari a € 573.672 nell'esercizio 2021 non è stato possibile effettuare manutenzioni straordinarie sul complesso immobiliare in oggetto anche per le difficoltà finanziarie dell'Ente mentre si è reso necessario un intervento di messa in sicurezza dei gocciolatoi relativi alle piane in ardesia poste sui parapetti delle facciate mediante fornitura in opera di scossalina metallica.

Allo stato attuale, pertanto, tenuto conto della situazione finanziaria dell'Ente, non è possibile programmare con tempi certi la manutenzione straordinaria di tale complesso immobiliare.

3. – EVOLUZIONE ASPETTI DI GESTIONE

Alienazione immobili ASL 2

In merito all'acquisizione nel 2008 dei beni ASL 2, regolata dalla convenzione a suo tempo sottoscritta, si deve sottolineare che complessivamente l'operazione di acquisto contava un valore di Euro 14.899.539. Dal 2008 ad oggi sono stati venduti beni per Euro 3.873.480 e restano invenduti immobili per un valore di Euro 11.026.059 di cui Euro 8.197.000 relativi al Marino Piemontese di Loano. A seguito di valorizzazione immobiliare ed acquisizione della necessaria autorizzazione a vendere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, sono state avviate numerose procedure ad evidenza pubblica (manifestazioni di interesse ed aste pubbliche di vendita) per l'ex Ospedale Marino Piemontese di Loano, andate però tutte deserte.

Con protocollo n. 0003638 del 25/03/2022 l'Azienda ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Territorio – Direzione Provinciale di Imperia la disponibilità a redigere una nuova perizia di stima per l'individuazione del valore di mercato del suddetto bene.

Manutenzioni

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili gestiti dall'Azienda è una problematica che richiede la massima attenzione onde evitare:

- l'aggravamento dello stato conservativo del patrimonio,
- garantire il contenimento delle sempre più crescenti richieste di risarcimento da parte degli inquilini per danni materiali.

Come già precisato il canone di assegnazione, oltre a non costituire una remunerazione sufficiente per l'Azienda, non è adeguato a supportare economicamente le manutenzioni straordinarie necessarie.

In questo ambito risulta interessante il progetto "Enershift" promosso dalla Regione Liguria, finanziato dal Programma europeo "Horizon 2020", il quale è partito il 1° febbraio 2016 con durata di 36 mesi. EnerShift, presentato rispondendo al bando "EE20 Project Development Assistance", è uno dei due progetti, sui 28 totali presentati, che ha ricevuto il finanziamento comunitario. I partner del progetto, oltre a Regione Liguria in qualità di capofila e coordinatore, sono l'Agenzia Regionale Ligure Infrastrutture, Recupero, Energia - Ire spa, le quattro Arte liguri e Sunia, Uniat e Sicut come sindacati degli inquilini. EnerShift è stato centrato sulla riqualificazione energetica di edifici residenziali pubblici delle ARTE dislocati sul

territorio ligure, attraverso un meccanismo di autofinanziamento basato sull'utilizzo di ESCo che dovranno effettuare gli investimenti ripagandosi con il risparmio energetico. L'Azienda ha sottoscritto il 30.01.2020 il contratto EPC con l'ATI Siram Spa/Iren Smart Solution Spa riguardante la riqualificazione energetica di tre edifici ERP di proprietà (Albenga, Via dei Partigiani 4-34, Cengio, Via Mazzini 16, Quiliano, Via Valletta Rossa 1A). La fase I della concessione, iniziata nel 2020, prevedeva la progettazione esecutiva e la realizzazione dei lavori da parte del Concessionario; la durata di tale fase, prevista in 13 mesi, è stata prorogata a causa dell'emergenza epidemiologica da Covid 19. I lavori di efficientamento energetico si sono conclusi nel settembre 2021 ed è attualmente in corso la procedura di approvazione del certificato di regolare esecuzione, in esito alla quale inizierà la fase II della Concessione (durata 12 anni) che vede il Concessionario impegnato nella gestione energetica degli impianti.

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 al fine della 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, anche a seguito di approfondimenti e di confronto con altre Aziende territoriali per l'edilizia, ha ritenuto di ricorrere alla procedura di PPP di cui all'art. 183, comma 15, D. Lgs. n. 50/2016, per la realizzazione degli interventi mediante fruizione dei correlati benefici fiscali ed ha pertanto approvato apposito Avviso pubblico per la sollecitazione di proposte di Partenariato Pubblico-Privato pubblicandolo ai sensi di legge. Entro il termine previsto per la presentazione delle offerte, all'uopo prorogato al 14.02.2022 per assenza di proposte, sono pervenute n. 8 proposte in relazione ad altrettanti lotti. Attualmente la Commissione appositamente nominata sta esaminando le proposte pervenute al fine di valutare se le stesse possano essere dichiarate di interesse pubblico.

In relazione agli interventi mediante fruizione dei correlati benefici fiscali sussistono, allo stato, rilevanti problematiche:

- tenuto conto che ai sensi della normativa vigente gli interventi di efficientamento energetico e sisma bonus devono concludersi entro il 31.12.2023 ed entro il 30/06/2023 lo stato di avanzamento lavori deve essere pari al 60%, in considerazione anche delle complesse procedure che gli Enti pubblici sono tenuti a seguire in materia di appalti pubblici, si ritiene necessaria una proroga da parte del legislatore di tali termini al fine di rendere possibile la fruizione del bonus.

- un ulteriore rilevante problema riguarda la gestione dell'Iva che rimane a carico del contribuente, anche in maniera parziale dovuta all'applicazione del pro-rata. Ai sensi della vigente normativa anche tale IVA rientra nelle spese di cui al Bonus 110%. L'Agenzia delle Entrate, successivamente, rispondendo ad un interpellato, con la Risposta n. 118/2022 ha tuttavia precisato che lo sconto in fattura potrà essere posto in essere solamente sull'importo netto e, poiché la quota di IVA pro-rata è provvisoria fino alla dichiarazione Iva dell'anno successivo, l'Iva rimasta a carico del contribuente potrà essere fruita direttamente solo nella dichiarazione dei redditi dell'anno successivo. L'attuale IVA detraibile in base al pro rata per ARTE Savona è pari al 91%. Pertanto anche per la risoluzione di tale problematica è necessario l'intervento del legislatore o di apposita circolare dell'Agenzia delle Entrate.

Morosità

Nel periodo di particolare crisi e difficoltà delle famiglie nelle fasce sociali più fragili anche tenuto conto dell'impatto economico della pandemia da Covid-19 nel corso degli anni 2020 e 2021, l'Azienda ha mantenuto la morosità costatante rispetto all'esercizio 2019 fatto salvo un lieve incremento nell'esercizio 2020.

L'Azienda svolge un controllo costante e puntuale sugli introiti dei canoni rispetto al "bollettato" e nel 2022, al fine di diminuire la morosità pregressa, si procederà a conferire apposito incarico di recupero a società specializzata in materia.

Svalutazione crediti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati numerosi e capillari controlli sull'*ageing* dei crediti verso utenti presenti in bilancio e sull'effettiva solvibilità dei medesimi.

Dall'analisi da parte dei Legali interni dell'Azienda, su indicazione dell'Organo Direttivo, è emerso che alcuni crediti risultavano essere inesigibili e/o antieconomici o/e prescritti.

Si è proceduto pertanto alla svalutazione di tali crediti per la cifra complessiva di € 188.715.

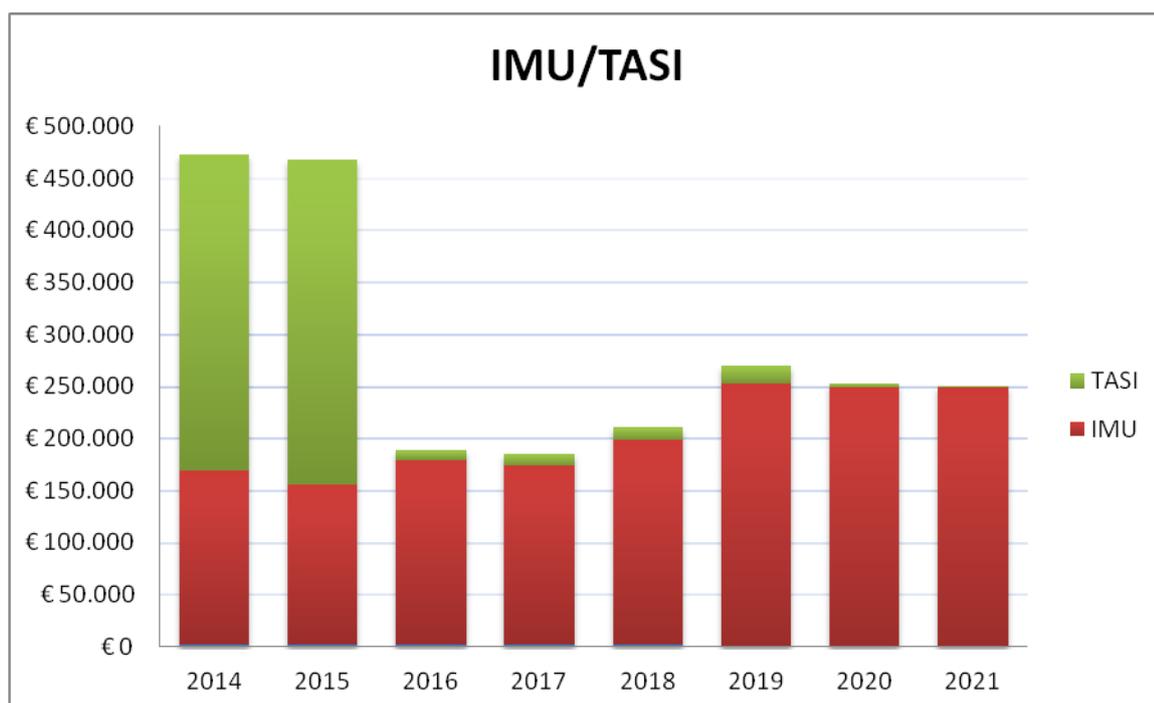
Sistema fiscale

A.R.T.E. Savona svolge un ruolo sociale importantissimo favorendo l'accesso alla casa alle fasce più deboli attraverso canoni non commerciali ed in alcuni casi simbolici, regolati da norme in favore di soggetti beneficiari di prestazioni sociali agevolate sulla base del calcolo ISEE e anche in favore di soggetti a reddito zero e/o invalidi ed inabili al lavoro.

Il 2015 è stato l'ultimo anno in cui ARTE Savona e tutte le aziende incaricate della gestione dell'edilizia residenziale pubblica in Italia hanno sostenuto un costo fiscale dell'alloggio sproporzionato ed incongruente rispetto alla destinazione e ai ricavi delle locazioni. Infatti dal 2016 gli "alloggi sociali" sono stati equiparati alla prima casa, riportando così l'alloggio sociale alla fiscalità prevista fino al 2011.

Tuttavia, l'Azienda si è costituita in giudizio essendole state notificate diverse cartelle da parte di quattro Comuni relativamente all'I.M.U. e cartelle da parte di tre Comuni relativamente alla TASI. Per maggiori dettagli relativi ai contenziosi in essere si rimanda al paragrafo dedicato nella Nota Integrativa al Bilancio d'esercizio 2021.

Il maggior versamento IMU/TASI dall'anno 2019, come evidenziato dal seguente grafico, è diretta conseguenza dell'assunzione a patrimonio del complesso immobiliare "Balbontin" (alloggi in libera vendita senza vincolo di Social Housing). Dal 2020 si rileva comunque una diminuzione di versamento rispetto all'anno 2019 in quanto in virtù di Convenzione sottoscritta con il Comune di Savona ulteriori n. 46 alloggi del complesso Balbontin sono stati destinati a locazione a canone moderato e quindi considerati alloggi sociali:



Si ricorda che le Aziende di gestione dell'edilizia residenziale pubblica sono soggette anche a IRES, IRAP, IVA indetraibile, imposte di registro oltre che ad IMU.

Gestione del personale dipendente

La politica di gestione del personale nel corso degli esercizi è stata oggetto di una accorta e puntuale valutazione.

Al 31.12.2021 il personale dipendente dell'Azienda è costituito da:

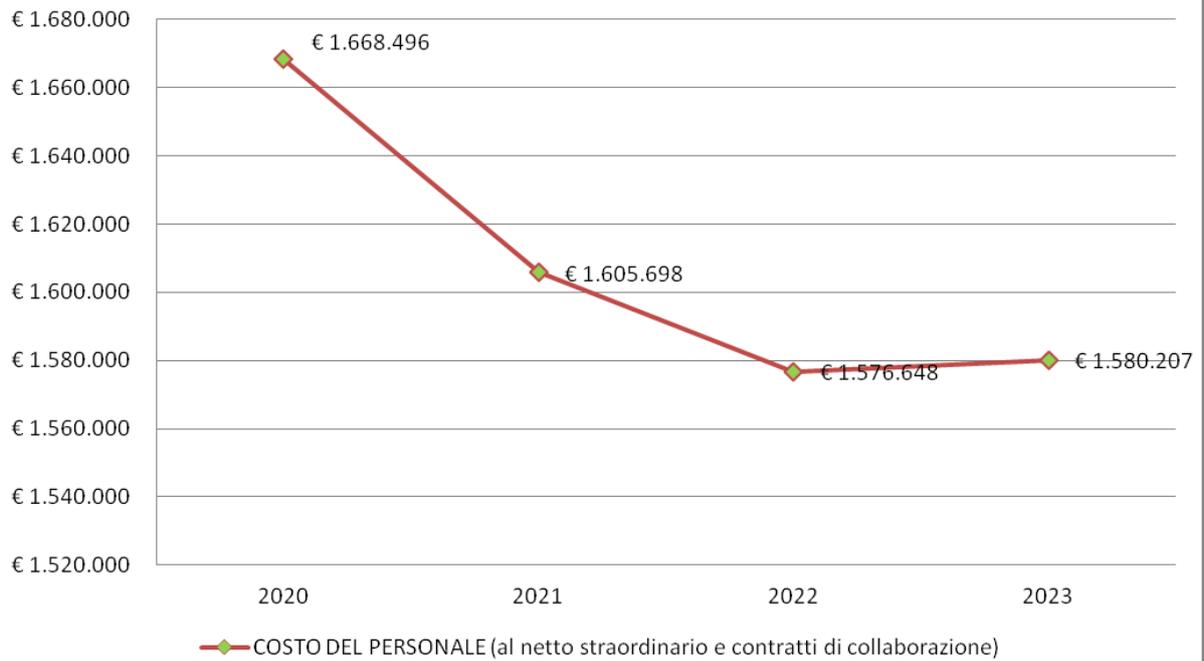
- N.° 1 DIRIGENTE
- N.° 3 QUADRI "Q2"
- N.° 4 LIVELLI "A1"
- N.° 4 LIVELLI "A2"
- N.° 7 LIVELLI "A3"
- N.° 4 LIVELLI "B1"
- N.° 1 LIVELLI "B2"
- N. 9 LIVELLI "B3"

totale n° 33 dipendenti di cui n.° 31 dipendenti a tempo indeterminato e n.° 2 a tempo determinato.

Facendo una previsione per il 2023, anno in cui la nuova "Pianta Organica" sarà a regime tramite completamento delle assunzioni programmate, l'Azienda avrà un *saving* pari a circa Euro 88.289 rispetto al 2020.

A seguito di un confronto con l'esercizio 2013 in cui il costo del personale era di € 1.683.369, si evince come l'Azienda abbia adottato nel corso degli anni una politica attenta relativamente alla forza lavoro e il suo relativo costo.

EVOLUZIONE COSTO DEL PERSONALE 2020-2023



4. – SOCIETA' PARTECIPATE

Progetto Ponente s.r.l.

Per la società Progetto Ponente s.r.l. in liquidazione, partecipata da A.R.T.E. Savona al 100%, si è in attesa di ricevere il Bilancio d'esercizio 2021.

Nel corso del 2016 la società partecipata è stata collocata in stato di liquidazione con delibera assembleare del 7 dicembre 2016. L'attività liquidatoria sta proseguendo regolarmente e, come noto, l'Azienda con nota prot. part. n.° 6605 del 05.06.2017 ha sottoposto all'attenzione della Regione Liguria un piano di sostenibilità per l'acquisto dell'intero complesso immobiliare realizzato dalla Progetto Ponente in area ex-Balbontin – Corso Ricci Savona, al fine di richiederne la condivisione ed assicurarne la realizzabilità considerato che trattasi di un'operazione pluriennale di acquisizione del patrimonio. Recependo poi le indicazioni fornite dalla Regione Liguria stessa, considerata la necessità di un suo adeguamento alle coperture finanziarie previste dalle norme ad oggi vigenti, si è provveduto a rimodulare il piano di acquisto precedentemente formulato e ad inviarlo con nota prot. n.° 9156 del 03.08.2017 all'Ente controllante. La Regione Liguria, quindi, con note prot. n.° 8579 del 18.07.2017 e n.° PG/2017/271390 del 04.08.2017, a firma congiunta dell'Assessore e dei Dirigenti di Settore competenti, ha espresso parere favorevole all'operazione.

Si sottolinea che l'operazione di acquisto del complesso immobiliare "Balbontin", 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.

Quindi, dopo un ulteriore aggiornamento del piano e delle relative asseverazioni ed approvazioni regionali di cui alle note prot. n.° PG/2018/349283 del 19/12/2018 e n.° PG/2018/351831 del 21/12/2018, l'operazione di acquisto si è conclusa positivamente con la sottoscrizione dell'atto alla data del 28/12/2018. Sussiste la necessità di un aggiornamento del piano di ammortamento relativo all'acquisto del suddetto complesso immobiliare, a seguito del tempo trascorso, dello slittamento delle alienazioni anche a seguito di conflitto di attribuzioni fra Stato e Regioni in materia di vendite E.R.P. e della emergenza in corso per l'epidemia da Covid 19, tenuto conto delle dinamiche proprie del mercato immobiliare e della intervenuta modifica della Convenzione urbanistica con il Comune di Savona.

Si ricorda inoltre che, oltre agli alloggi ed ai locali commerciali del complesso immobiliare "Area ex Balbontin", la società "Progetto Ponente s.r.l." all'interno del proprio patrimonio disponibile comprende anche:

- n.° 17 alloggi invenduti presso il condominio "Vera" sito in Vado Ligure per un valore di vendita totale di circa 2.500.000,00 di euro - anche tale l'operazione immobiliare ha risentito della crisi economica generale;
- una porzione del complesso dell'ex Ospedale di Albenga del valore circa di 2 milioni di euro;
- un locale ad uso commerciale, attualmente locato, sito al piano terreno di "Palazzo Celesia" in Finalborgo e una mansarda sita in tale immobile;

La liquidazione della Società è tuttora in corso ed il liquidatore ha comunicato che a causa della crisi economica e dello stallo pressoché totale del mercato delle compravendite immobiliari intervenuto fin dal mese di febbraio 2020 per la pandemia COVID-19, non si sono potute rispettare le tempistiche previste originariamente e ha previsto la conclusione della liquidazione entro il 2023, a condizione che si

riesca ad uscire definitivamente dalla crisi sanitaria con conseguente stabilizzazione e ripresa dell'economia.

Arte SI s.r.l.

Per quanto riguarda la società partecipata Arte S.I. (100% A.R.T.E. Savona), essa ha chiuso il bilancio di esercizio 2021 (regolarmente approvato in data 28.04.2022) con una perdita di Euro 18.895, capitale sociale di Euro 100.000,00 e patrimonio netto di Euro 148.140.

La società in oggetto era stata costituita nel 2004 al fine di potenziare e migliorare l'attività istituzionale di A.R.T.E. Savona di gestione del patrimonio pubblico attraverso la progettazione, fornitura e conduzione degli impianti di riscaldamento. Tuttavia, nel tempo, l'attività di supervisione della gestione degli impianti termici di proprietà del nostro Ente svolta da ARTE SI non è risultata essere più così consistente da giustificare il mantenimento. Considerato che la vigente normativa in tema di imprese partecipate da Enti pubblici impone la razionalizzazione della spesa e vieta la costituzione o la detenzione di quote in società non strettamente necessarie per il perseguimento delle proprie finalità e che Arte SI presentava importanti costi fissi di gestione, si è proceduto allo scioglimento della partecipata con la relativa messa in liquidazione deliberata in sede di Assemblea Straordinaria il 17 luglio 2017, garantendo al contempo continuità al servizio attraverso la sua internalizzazione da parte di A.R.T.E. Savona.

A seguito della definizione di un annoso contenzioso con un appaltatore, la Società verrà chiusa nel corso del 2022.

5. – CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Come precedentemente illustrato, il Bilancio di Esercizio 2021 si chiude con un utile di Euro 163.207.

Nel complesso si è registrato un contenimento delle spese di gestione dell'Azienda, in adeguamento ai principi di dei costi e di razionalizzazione della spesa, come disposto dalla Regione Liguria. L'Azienda prosegue nel costante monitoraggio delle spese per il contenimento dei costi di gestione anche tramite adesione a Convenzioni della SUAR e di CONSIP. Il costante controllo consente di poter ottenere risparmi su ogni voce di competenza che complessivamente determinano un risultato apprezzabile; in particolare, si sottolinea l'attenzione agli indici di morosità.

Per quanto riguarda i ricavi del 2021, si deve rilevare la mancanza quasi totalitaria delle vendite del patrimonio abitativo non E.R.P. di proprietà A.R.T.E. che, oltre ad essere oramai un patrimonio esiguo, ha visto bloccati progetti come Albenga - San Fedele per anni a causa dell'esistenza di informativa antimafia tipica da parte della Prefettura di Napoli e Villanova d'Albenga per fatti non riconducibili alla volontà dell'Azienda.

Le vendite di immobili di proprietà dell'Azienda – non facenti parte dell'ERP e dell'ERS – continuano comunque a costituire 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.

Nel 2020 sono stati collocati a trattativa diretta n. 38 alloggi in libera vendita inseriti nel complesso immobiliare "Balbontin", per i quali era già stata esperita asta pubblica per la vendita o *rent to buy* andata deserta. Le trattative, ad oggi, hanno portato ad un interessamento in relazione a diversi alloggi. Nel 2021 si è registrato una lieve ripresa dell'interesse all'acquisto di immobili e si è giunti all'alienazione di n° 3 unità immobiliari di libero mercato (patrimonio non vincolato) per complessivi Euro 563.476 facenti parte di tale complesso.

Nel 2020 è stato indetto il Bando per la locazione di n. 13 alloggi ancora disponibili nel complesso immobiliare "Balbontin" e degli eventuali alloggi di risulta. Tale Bando si è concluso il 16.12.2020 e nei mesi successivi si è provveduto a istruire le domande, a redigere la relativa graduatoria definitiva e assegnare gli immobili. Nel corso del 2022 si procederà con l'emanazione del Bando per l'assegnazione degli alloggi riservati alle forze armate, come da Convenzione.

E' in corso la valutazione della graduatoria relativa al Bando per le assegnazioni di alloggi ERP nel Comune di Savona, con termine dell'istruttoria delle domande pervenute entro giugno 2022.

Per il Comune di Quiliano è stato emanato un nuovo bando per l'assegnazione degli alloggi ERP e la definizione della relativa graduatoria è avvenuta nel corso dell'esercizio 2021.

Per quanto attiene il Comune di Albenga, d'intesa con l'ente competente, è stato emanato il bando ERP nel corso del 2021 con chiusura in data 12/10/2021 ed attualmente si è chiusa la pubblicazione della graduatoria provvisoria.

Da ultimo si evidenzia altresì l'emanazione del bando ERP per il Comune di Finale Ligure concluso in data 30/12/2021 per il quale è in corso la procedura della verifica delle domande pervenute.

E' importante precisare che, oltre agli sforzi profusi dall'Azienda per il contenimento dei costi e ottimizzare i ricavi, è essenziale per ARTE Savona il contributo della Regione Liguria, erogato ai sensi della L.R. 18/2015.

Nonostante la rimodulazione dei prezzi di diversi immobili di proprietà Arte Savona, la perdurante crisi del mercato immobiliare rende comunque difficile l'alienazione degli stessi, che potrebbe supportare la sistematica carenza di liquidità per l'Azienda che ha conseguenze anche sul rispetto dei termini di pagamento.

Le problematiche di liquidità di cui sopra sono conseguenti anche alle difficoltà di gestione illustrate con la presente relazione, dovute tra l'altro agli esigui importi dei canoni di locazione, agli ingenti interessi passivi che l'Azienda deve sostenere e alle cospicue somme dovute a titolo di tassazione.

Si evidenzia infine che nell'ultimo trimestre 2020 è stato installato in Azienda il nuovo software per la gestione immobiliare e per la gestione contabile nell'ambito del programma Regionale Easy home. Sono tuttora in corso adattamenti e operazioni finalizzate alla ottimizzazione del nuovo programma al fine di consentire il pieno ed efficace utilizzo del nuovo "software" da parte degli Uffici aziendali.

Savona, lì 13/07/2022

f.to

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Arch. Alessandro Revello)