

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2020

(allegato “D”)

Relazione sulla gestione

PREMESSA	3
1. AREA PROFESSIONALE LEGALE	6
2. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE	33
2.1 UFFICIO AFFARI GENERALI E GESTIONE RISORSE UMANE	33
ATTIVITA' AMMINISTRATIVA	35
2.2 ASPETTI GENERALI	35
2.3 Controllo di gestione	35
2.4 Andamento dei canoni di locazione e della morosità	36
2.4.1 Canoni NON soggetti alla L. R. n. 27/96	36
2.4.2 Canoni soggetti alla L. R. n. 27/96	36
2.4.3 Andamento della morosità di nuova formazione negli alloggi di ERP (canoni e servizi)	36
2.5 Gestione dell'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10	37
2.5.1 Procedure di vendita	38
2.5.2 Aspetti economici dell'operazione	39
2.5.3 Aspetti finanziari dell'operazione: ristrutturazione dell'indebitamento	41
ATTIVITA' GESTIONALE	42
UFFICIO EDILIZIA PUBBLICA	43
2.6 Assegnazioni, contratti, volture, ampliamenti	43
2.7 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia	43
2.8 Segreteria alle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.)	43
2.9 Morosità E.R.P.	43
2.10 Canoni e rilevazione redditi	44
2.11 Cambi alloggio	45
2.12 Sfitanze alloggi	45
UFFICIO LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI	45
2.13 Attività relativa alle vendite	45
2.14 Locazione degli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente	46
2.15 Locazione degli immobili di altra tipologia patrimoniale	46
2.16 Morosità	46
UFFICIO RENDICONTAZIONE CONDOMINI E AUTOGESTIONI	47
2.17 Condomini ed Autogestioni e gestione servizi a rimborso	47
3. STRUTTURA TECNICA	49
3.1 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL PIANO INVESTIMENTI	51
3.1.1 Interventi di locazione permanente (tabella 1)	51
3.1.2 Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (tabella 2)	51
3.1.3 Interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tabella 3)	52
3.1.4 Interventi diversi (tabella 4)	52
3.1.5 Interventi in locazione a termine (tabella 5)	52
3.1.6 Interventi su immobili istituzionali (tabella 6)	52
3.1.7 Interventi di manutenzione su patrimonio di e.r.p. a carico dei proventi di vendita (costi non patrimonializzati - tabella 7)	52
3.2 COMPENSI DEGLI INTERVENTI TECNICI	53

3.3 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL CONTO ECONOMICO	54
3.3.1 Interventi destinati alla vendita, conto 5206-03 (tabella 1)	54
3.3.2. Lavori per conto terzi, conto 5206-04 (tabelle 2, 2 bis e 2b)	54
3.3.2.1 Lavori per conto terzi con fatturazione diretta ad ARTE (tabella 2a).....	54
3.3.2.2 Lavori per conto terzi con fatturazione diretta al soggetto proprietario (tabella 2b)	55
3.3.2.3 Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi in condomini con amministratore (tabella 2c)	56
3.3.3 Manutenzione patrimonio di terzi, conto 5207-02-0210 (tabella 3)	56
3.3.4 Manutenzione servizi non residenziali, conto 5207-02-0211 (tabella 4)	56
3.3.5 Messa in sicurezza stabili di ERP, conto 5207-02-0212 (tabella 5)	57
3.3.6 Messa in sicurezza stabili NON di ERP, conto 5207-02-0215 (tabella 5BIS).....	57
3.3.7 Manutenzione ordinaria alloggi erp extra "quota c", conto 5207-02-0220 (tabella 6)	57
3.3.8 Manutenzione alloggi e locali di Locazione permanente "extra quota c", conto 5207-02-0230 (tabella 7)	58
4. AREA GESTIONE TECNICA DEL PATRIMONIO	60
4.1 Attività svolta direttamente dall'Azienda.....	60
4.2 UFFICIO PATRIMONIO	60
4.2.1 Piano ricognitivo dello stato patrimoniale	62
4.2.2 Programma di sistematizzazione ed informatizzazione dei dati patrimoniali per il miglioramento della qualità dell'attività di gestione e controllo e di erogazione dei relativi servizi agli utenti.	62
4.2.3 Valorizzazione urbanistica di immobili di proprietà presenti nel comune e provincia di Genova.	63
4.3 UFFICIO MANUTENZIONE ORDINARIA E PRONTO INTERVENTO	63
4.3.1 Servizio Integrato di Manutenzione del Patrimonio Immobiliare di Proprietà di A.R.T.E. Genova e di quello in sua Gestione.	63
4.3.2 Interventi manutentivi finanziati con specifiche risorse di bilancio comunale svolti per le categorie di sostituzione/riparazione dei seguenti subsistemi edilizi.....	64
4.3.3 Interventi manutentivi nell'ambito degli "Accordi Quadro"	65
4.3.4 Misure di adeguamento alla normativa di prevenzione incendio	66

In calce alla presente relazione è riportato il prospetto "Contabilizzazione relativa ai canoni ed ai servizi degli alloggi di ERP di proprietà ed affidati in gestione all'ARTE".

PREMESSA

Dopo un periodo di rinnovamento delle procedure interne e dell'organizzazione aziendale, ARTE Genova sta "testando" il proprio modello organizzativo con complesse iniziative che vedono l'azienda rivestire un ruolo "operativo" di primaria importanza nell'ambito del programma che vede la Regione Liguria ed il Comune di Genova fortemente impegnati nel miglioramento dell'assetto urbanistico dell'area metropolitana.

Per quanto riguarda, infatti, il progetto "Restart Begato", dopo avere concluso con pieno successo nel corso del 2020, nonostante la situazione emergenziale imposta dall'epidemia di Covid-19, la delicata fase di "rialloggiamento" nei nuclei familiari residenti negli edifici da demolire (le cosiddette "dighe" rossa e bianca), nel 2021 l'azienda sta procedendo alla complessa demolizione dei due edifici, un appalto da oltre 7 milioni di euro, ed ha programmato, di concerto con Regione e Comune, la terza fase che consiste nella riqualificazione dell'intero quartiere utilizzando il finanziamento del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" (art. 1, comma 437, della L. 160/2019): nell'ambito di questa complessa riqualificazione, l'azienda ha l'obiettivo di costruire edifici a minore impatto ambientale.

Un altro importante intervento attuato dall'azienda, in questo caso al di fuori dell'area metropolitana, è quello che riguarda il recupero di Villa Zanelli a Savona, edificio in stile "liberty" di proprietà di ARTE, inserito nel programma di riqualificazione del "waterfront" savonese: l'intervento - che prevede un investimento di oltre 6,6 milioni di euro, finanziati in parte con le risorse del "Piano periferie" ed in parte con risorse dell'azienda - comprende il recupero dell'edificio principale, della dependance e del parco storico a fini turistico-ricettivi (hotel di "charme"); peraltro, l'utilizzo di finanziamenti statali implica che la struttura sia destinata anche alla fruizione pubblica (mostre, manifestazioni, visite guidate ed altro).

Si è riconfermata anche per il 2020 la necessità di razionalizzare i costi attraverso il contenimento delle spese di funzionamento; in secondo luogo è proseguita l'attività riguardante il recupero delle unità abitative sfitte di erp; ma, soprattutto, l'esercizio in questione si è caratterizzato per l'avvio di modelli finanziari innovativi come quello rappresentato dai partenariati. In tal senso oltre al ricorso al Partenariato per l'Innovazione nel campo dello sviluppo di nuovi modelli costruttivi come quello denominato CasArte, l'azienda ha utilizzato anche la procedura prevista dall'art. 183 del D.Lgs n. 50/2016 (Partenariato Pubblico Privato) nel campo della cosiddetta "gestione calore", affidando a due raggruppamenti temporanei di imprese l'attività di riqualificazione energetica e di gestione delle centrali termiche a servizio degli immobili di sua proprietà e di proprietà dell'Amministrazione comunale: in questo modo si è voluto raggiungere l'obiettivo di ottenere, a vantaggio degli assegnatari, risparmi nel consumo energetico e nelle spese di manutenzione ordinaria, senza alcun intervento finanziario da parte dell'azienda.

Tuttavia, un'ulteriore sfida che l'azienda ha inteso affrontare è quella dell'efficientamento energetico del proprio patrimonio e di quello comunale attraverso l'utilizzo del cosiddetto "Superbonus del 110%" previsto dalla Legge 17.07.2020 n. 77: al riguardo nello scorso mese di agosto ARTE ha pubblicato delle linee di indirizzo per ricevere, da

operatori privati, proposte di partenariato che contemplino la disponibilità a gestire la cessione del credito d'imposta mediante l'applicazione di uno sconto in fattura per un importo pari al 100% dell'investimento effettuato.

In particolare le proposte dovevano avere i contenuti di cui agli artt. 180 e seg. del D.Lgs. 50/2016 ed un progetto di fattibilità comprendente le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, la diagnosi energetica degli edifici oggetto di riqualificazione, la stima economica degli interventi, una bozza di convenzione e il piano economico-finanziario.

Gli interventi di investimento saranno orientati alla riqualificazione dell'involucro edilizio comprendendo in primo luogo l'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate, la sostituzione degli infissi ed, eventualmente, la riqualificazione degli impianti termici secondo quanto richiesto al citato art. 119 del DL 34/2020 ed in particolare garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio.

Al 7/09/2020 sono pervenute all'Azienda n. 30 manifestazioni di interesse da parte di operatori qualificati ed in data 23/09/2020 è stato pubblicato l'elenco di edifici di proprietà ed in gestione all'Azienda, raggruppati in n. 6 ambiti di intervento e sono state individuate altresì le Linee guida metodologiche per l'eventuale esame comparativo delle proposte.

L'azienda, anche il 2020 ha confermato l'utilizzo di strumenti di recupero forzoso della morosità tipici dei rapporti locativi di libero mercato, quali il decreto ingiuntivo, da utilizzarsi soprattutto nei confronti degli "ex utenti": in considerazione del numero di posizioni da perseguire ed allo scopo di minimizzare i tempi di realizzo, ha incaricato sia la propria struttura legale che legali esterni di seguire le relative procedure.

Sul piano dell'adeguamento della struttura aziendale e delle procedure interne, ARTE – dopo aver ottenuto la certificazione ISO 9001 - ha sviluppato anche un "Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro" conforme alla norma ISO 45001, che è stato verificato da un ente certificatore terzo nel corso del 2019. Per quanto riguarda, invece, la riqualificazione professionale dei dipendenti, l'azienda ha aderito a progetti di formazione sviluppati da Federcasa e SDA Bocconi e sta proseguendo nel piano di valorizzazione delle risorse umane attraverso percorsi di crescita professionale.

Per quanto attiene all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10, la revisione dei prezzi ha dato un nuovo impulso all'attività di alienazione, portando alla vendita nel corso del 2020 dell'immobile denominato "ex Padiglione Borelli" a Costarainera (IM) ed alla sottoscrizione dei compromessi di vendita di altri importanti cespiti quali l'ex Ospedale di S. Margherita Ligure ed il compendio di Via Adelasia ad Alassio. Parallelamente, prosegue l'interlocazione con Banca CARIGE s.p.a. per la rinegoziazione del debito che supporta l'operazione: in tal senso, a fine 2020 ARTE è riuscita a modificare le condizioni di restituzione del prestito, ottenendo una proroga di un anno del

periodo di pre-ammortamento ed una riduzione della rata in conto capitale da versare durante il periodo di ammortamento; attualmente, è ancora in corso la fase di rinegoziazione del tasso di interesse che dovrebbe portare alla riduzione di 1 punto percentuale dello spread.

F.to L'Amministratore Unico f.f.
Dott. Paolo Gallo

1. AREA PROFESSIONALE LEGALE

La Struttura Legale dell'Azienda ha operato ed assolto alle funzioni ad essa demandate come di consueto e nell'ambito delle previsioni indicate sinteticamente nella relazione allegata al bilancio preventivo per l'anno 2020.

N. Pratica	Oggetto	Controparte	Chiusura Pratica
7764/20	SFRATTO PER MOROSITA'	SEPULVEDA NAVARRETE	
7765/20	RECUPERO MOROSITA'	SOC. AUTO TRASPORTI	
7766/20	DECRETO INGIUNTIVO	MOLINARI GIANLUCA	
7767/20	MEDIAZIONE PER INFILTRAZIONE	COLONELLO ERNESTO	14/10/2020
7768/20	RICORSO PER ACC.TO TECNICO PREVENTIVO	ANDREA BARBIERI	
7769/20	DIRITTO DI PROPRIETA'	BARACCHINI GIORGIO	
7770/20	SFRATTO PER MOROSITA'	SOCIETA' CAROSONE GRIECO ANTONELLA	
7771/20	RICORSO EX ARTT. 1172 CC. E 688 CPC PER INFIL.	REGAZZO DANIELA	05/01/2021
7772/20	RECUPERO MOROSITA'	CHEN ZILI	18/01/2021
7773/20	RECUPERO MOROSITA'	PENNISI DOMENICO	
7774/20	RECUPERO MOROSITA'	SOCIETA' ATTILIO CAVO	19/05/2021
7775/20	MEDIAZIONE PER INFILTRAZIONI	ALFONSO AIELLO	
7776/20	VVERBALE SEQUESTRO AREA	SERRA FELICE	
7777/20	AREE PIAZZALE MAMELI E MAZZINI	PIAZZALE MAMELI E MAZZINI	

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
1	CALZONA ROSANNA	VIA DEGLI OLEANDRI, 18/5	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
2	DURANTE ROSARIA	VIA EDERA, 17A/9	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
3	LO PICCOLO SALVATORE	VI M. STEFANINA, 52C/26	AVV. FERRANDO EX-AVV. MACCIO '	DECRETI INGIUNTIVI A APL
4	FEDERICI ROSARIA	VIA PODESTA, 53/9	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
5	MILIA DINA	VIA MOGADISCIO, 35E/1	AVV. PERSIANI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
6	D'AMICO STEFANO	VIA NAPOLI, 78/51/B	AVV. REBORI	AVV.TI ESTERNI
7	MAGIONCALDA PATRIZIA	VIA BALESTRAZZI, 19/1	AVV. CIFARELLI (Ex-Maccio')	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
8	D'ALOI ANNA MARIA	VIA ALIZIERI, 5/11	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
9	NICOLAI CHRISTIAN	VIA SERTOLI, 17/54	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
10	RONCALLO NELLA	VIA SERTOLI, 11B/55	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
11	URBINI FLAVIO	VIA SERTOLI, 11-A-66	AVV. REBORI	AVV. ESTERNI ARCHIVIAZIONE PRATICA
12	ROBERTI LUCIANI	VIA TERPI, 26A/2	AVV. PERSIANI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
13	SOLE MARIA	VIA TERPI, 26B/18	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
14	CARROZZINO ANGELA DECEDUTA EREDE IZZOTTI GRAZIANO	VIA TERPI, 26C/32 + BOX	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
15	MELE LUCIANA	VIA MOGADISCIO, 6b/38	Non assegnata	

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
16	DE GIUSEPPE PIETRO	VIA TERPI, 39/2	DA INDIVIDUARE PROFESSIONITA ESTERNO	
17	RATTI PAOLA	VIA TERPI, 39/36	AVV. PERSIANI	
18	GIOLA CATERINA	VIA L.B. ISTRIA,6/6	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
19	GELMINI BRUNA	VIA TORTONA, 27/16	AVV. MANGINI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
20	TERRILE NUNZIA NITTIPASQUALE	VIA TOSCANELLI, 92/3	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
21	AGRESTA CONCETTA	VIA GIRO DEL VENTO, 20/18	AVV. REBORI	AVV.TI ESTERNI
22	MARIANO IDA	VIA GIRO DEL VENTO, 24/13	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
23	COSTA CALOGERA (VOLTURAIN CORSO DA MAROTTA SALVATORE)	VIA GIRO DEL VENTO, 26/17	NON ASSEGNATA	DECRETI INGIUNTIVI A APL
24	MARINO CARMELO	VIA GIRO DEL VENTO, 26/21	AVV. CIFARELLI	UTENTE SALDA MOROSITA'
25	MONFORTE GAETANO	VIA UNGARETTI, 40/1	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
26	MANFREDI IOLANDA	VIA MOGADISCIO, 8B/4	AVV. REBORI	AVV. ESTERNI ARCHIVIAZIONE PRATICA
27	CRIALESI ANTONIO	VIA MARTIRI DEL TURCHINO, 98/2b	NON ASSEGNATA	
28	CASALINO MARGHERITA	VIA BORZOLI, 97/6	AVV. REBORI	AVV. ESTERNI ARCHIVIAZIONE PRATICA
29	CORA' ANGELA	VIA BORZOLI, 97D/3	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
30	FELLETTI ANDREA	VIA DEL MERCATO, 13/2	NON ASSEGNATA	UTENTE SALDA MOROSITA'

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
31	CARBONE GIUSEPPE	P.LE MAZZINI, 2/6 RECCO	AVV. REBORI	UTENTE SALDA MOROSITA'
32	RAGGI SIMONE	VIA MALFANTE, 17/4	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
33	ALESSI FERDINANDO	VIA MALFANTE, 21/3	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
34	ANTONA DANIELE	VIA FIGALLO ,1/1c	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
35	STRIDI MARIA	VIA FIGALLO, 1A/3	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
36	PIERINA RITA	VIA CAFFARELLA, 8/8 CAMPOMORONE	NON ASSEGNATA	UTENTE SALDA MOROSITA'
37	ARIETE ELVIRA	VIA TOFANE, 98/25	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
38	CANTARO MARGHERITA	VIA LORIA, 287/3	EX-AVV. MACCIO '	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
39	TARSI ELISA	VIA DEL MERCAO, 22/6	EX-AVV. MACCIO '	UTENTE SALDA MOROSITA'
40	CARDELLI ELISABETTA	VIA TOSCANELLI, 86/7	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
41	CAMMAROTO FABIOLA	VIA M. STEFANINA, 52D/9	AVV. CIFARELLI	
42	ARESU PAOLA	VIA 2 DICEMBRE 1944, 79/5	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
43	GIDARI FRANCESCO	VIA RAVEL, 14/1	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
44	GIANGRECO GIUSEPPE	VIA MOGADISCIO, 6B/13	AVV. MANGINI (EX-AVV. MACCIO')	DECRETI INGIUNTIVI A APL
45	GRIFASI VINCENZA	VIA TOFANA, 98/33	AVV. PERSIANI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
46	ROMANO ELIDE	VIA PIAN MERCATO, 28/2 CICAGNA	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
47	ESPOSITO MARIA	VIA TOSCANELLI, 64/1	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
48	MISIANO FRANCESCO - DECEDUTO	VIA TOSCANELLI, 64/3	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
49	CARENZA FILIPPO	VIA TOSCANELLI 104/2	AVV. CIFARELLI	
50	DE TODARO AMELIA	VIA TOSCANELLI, 116/1	NON ASSEGNATA	UTENTE SALDA MOROSITA'
51	DE TODATO AMELIA	VIA TOSCANELLI, 116/1	DA ASSEGNARE	
52	BONFANTI NICOLA	VIA TOSCANELLI, 86/5	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
53	CASINI MILENA	VIA TOSCANELLI, 86/10	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
54	MAGLIULO GIOVANNI	VIA DELLA BENEDICTA, 26/8	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
55	DI STEFANO MARCO	VIA EDERA, 17C/27	NON ASSEGNATA	UTENTE SALDA MOROSITA'
56	BIASCI RINALDO DECEDUTO	VIA DELLA BENEDCITA, 34/8	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
57	CALLA VINCENZO	VIA DUE DICEMBRE 1944, 18/11	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
58	ZENI CATERINA	VIA DELLE VIGNE, 9/10 - MELE	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
59	CAMPOLO CARMELO	VIA MAZZINI, 190B/2 RONCOSCRIVIA	NON ASSEGNATA	UTENTE SALDA MOROSITA'
60	DEL TUFO DALMA	VIA EKENGREN, 6/8	NON ASSEGNATA	DECRETI INGIUNTIVI A APL

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
61	MASSA VITTORIA	PIAZZA DI VITTORIO, 16/2	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
62	FERRERA LUISA	VIA MARONCELLI, 6/15	Non assegnata	DECRETI INGIUNTIVI A APL
63	ANOIA MARIA	PIAZZA DI VITTORIO, 22/4	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
64	ARGIOLAS ROSINA	VIA TERPI, 26A/10	EX-AVV. MACCIO'	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
65	PROVENZANO MARIA	VIA LEVA, 6/3	AVV. CIFARELLI	COMUNICAZIONE SALDO DA APL
66	VIRZI CROCISSA	VIA LEVA, 22/5	NON ASSEGNATA	DEFINITO POSIZIONE DEBITORIA C/O DECENTRATI
67	PAGNOTTA GIORGIO	VIA LEVA, 38/20	AVV. CIFARELLI	COMUNICAZIONE SALDO DA APL
68	NASTA SILVIA	VIA RAVEL, 15/4	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
69	ALMA GIUSEPPA	VIA SBARBARO, 6QA/1 A.MARGHERITA L.	AVV. FERRANDO (EX-AVV. MACCIO')	DECRETI INGIUNTIVI A APL
70	ASCIONE ELEONORA	VIA TORTI, 13/2	AVV. REBORI	AVV. ESTERNI ARCHIVIAZIONE PRATICA
71	CASSIO GIUSEPPE	VIA DELLA BENEDICTA, 71/9	AVV. PERSIANI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
72	SATARIANO ROSARIO	VIA DELLA BENEDICTA, 44/7	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
73	D'AURIA MARIA	VIA RAVEL, 32/7	EX-AVV. MACCIO'	COMUNICAZIONE SALDO DA APL
74	PITTALUGA FRANCESCO	VIA DE FERRARI PRIVATA, 24	AVV. INTERNI	
75	FAZIO GERARDO	VIA AURELIA, 143D/9 SESTRI LEVANTE	AVV. CIFARELLI (EX-AVV. MACCIO')	DECRETI INGIUNTIVI A APL

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
76	AIELLO CARMINE	VIA AURELIA, 143H/6 SESTRI LEVANTE	EX-AVV. MACCIO'	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
77	BONELLI VINCENZA	VIA AURELIA, 143h/7 SESTRI LEVANTE	AVV. MANGINI	
78	GRASSI ROSA	VIA DELLA BENEDCITA, 47/4	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
79	DI GRANDI MARIA	VIA MONTE RAMA, 54 COGOLETO	AVV. MANGINI (EX-AVV. MACCIO')	DECRETI INGIUNTIVI A APL
80	STILO MARIA	VIA S. GIULIA, 17/27 LAVAGNA	AVV. CIFARELLI (ex-Maccio')	DECRETI INGIUNTIVI A APL
81	CASTAGNA MARIA	VIA DELLA BENEDICTA, 44/1	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
82	FACCIUTO ANTONIA	VIA RAVEL, 36/9	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
83	FERRARI MIRELLA	VIA MOGADISCIO, 29/3	AVV. CIFARELLI (ex-Maccio')	DECRETI INGIUNTIVI A APL
84	SATARIANO LUCA MASSIMO	VIA GIACALONE, 37/9	AVV. REBORI	UTENTE SALDA MOROSITA'
85	SARDINA MICHELE	VIA MOGADISCIO,	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
86	ROTELLA AGATENA (DEC.) EREDE FIGLIO CONSALVO FRANCESCO	VIA TOTI, 13/2	AVV. REBORI	AVV. ESTERNI ARCHIVIAZIONE PRATICA
87	STAGNO BETTOSCHI FEDERICO	VIA GIACALONE, 21/2	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
88	CANEPA GIOVANNI BATTISTA	VIA GIACALONE, 7 UNI	EX-AVV. MACCIO'	UTENTE SALDA MOROSITA'
89	COSTANZO GIULIA	VIA GIACALONE, 45	AVV. PERSIANI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
90	SPANU MARIO	VIA GIACALONE, 47/UNI	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	DECRETI INGIUNTIVI A APL

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
91	SANGUINETI ROBERTO	VIA MADONNA DEL CAMINELLO, 6/8	EX-AVV. MACCIO'	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
92	PROIETTI GIUSEPPE	VIA PIETRAFRACCIA, 22/3 RONCO SCRIVIA	AVV. CIFARELLI	
93	PES SALVATORICA	VIA PIETRAFRACCIA, 26/10	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
94	FERRIGNO ALFONSO	VIA LEVA, 18/4	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
95	QUARTA MLUCA	VIA RAVEL, 26/2	AVV. MANGINI	
96	LAVALLE STEFANO	VIA RAVEL, 42/11	AVV. CIFARELLI	
97	MONSCIANI VALENTINA	VIA DELLE GENZIANE, 178/46	AVV. CIFARELLI	UTENTE SALDA MOROSITA'
98	ASCIONE LIDIA	VIA MERMI, 62/5	AVV. REBORI	AVV. ESTERNI ARCHIVIAZIONE PRATICA
99	MIRANDA CORRADO	VIA RAVEL, 38/18	NON ASSEGNATA	
100	TANTILLO ROSALIA	VIA 2 DICEMBRE 1944, 73/5	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
101	THOMPSON EMMA	VIA UNGARETTI, 52/9	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
102	DIETRICH VALERIA CRISTINA	VIA DONGHI 51/12	AVV. CIFARELLI	
103	DUPORTAI GARCIA MARIA DEL CARMEN	VIA S.B. DEL FOSSATO, 58/16	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
104	LAURIA PASQUALE	VIA DUE DICEMBRE 1944, 73/8	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
105	VITALE IOLANDA	VIA MAXENA, 11/5	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
106	BUONO GENNARO	VIA RAVEL, 46/13	AVV. CIFARELLI	UTENTE SALDA MOROSITA'
107	PINNA FRANCA	VIA LINNEO, 163/3	AVV. PERSIANI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
108	MARTINO SABINA	VIA SABRABARO, 2A/ S.MARGHERITA L.	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
109	MEDICI SABRINA	VIA SCARPANTO, 14G/22	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
110	CALABRO' GIOVANNA	VIA RAVEL, 20/5	AVV. INTERNI	
111	MANCONI ROBERTO	VIA RAVEL, 48/13	AVV. PERSIANI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
112	CIMINO ROSA	VIA SCARPANTO, 14C/10	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
113	VERDI SABRINA	VIA DELLE GENZIANE, 127/6	AVV. INTERNI	
114	LO BASCIO AURELIA	VIA DELLE GENZIANE, 131/1	AVV. CIFARELLI	UTENTE SALDA MOROSITA'
115	DE MITRI ROSANNA	VIA DELLE GENZIANE, 182/1	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
116	FUOCO GABRIELLA	VIA DELLE GENZIANE, 202/5	NON ASSEGNATA	
117	TARANTINO ANNA	VIA UNGARETTI, 40/11	AVV. INTERNI	
118	COLOMBO GIROLAMA	VIA UNGARETTI, 42/8	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
119	DAVOLI MATTEO	VIA DELLE GENZIANE, 131/4	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
120	BUCCHIERI CARMINE	VIA DEI CICLAMINI, 41/12	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
121	FIOCCHI GABRIELLA	VIA M. DEL TURCHINO, 98/3C	NON ASSEGNATA	UTENTE SALDA MOROSITA'
122	PINAZZI MAURO	VIA DUE DICEMBRE 1944, 32/12/B	NON ASSEGNATA	UTENTE SALDA MOROSITA'
123	SCELT ALESSANDRO SCELT P.FRANCESCO	VIA DELLE GENZIANE, 142/30	AVV. MANGINI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
124	CAPRA MARINA	PIAZZA DI VITTORIO, 16/7	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
125	CIOFFI ANTONIO	VIA MARTIRI DEL TURCHINO, 57/4	AVV. INTERNI	
126	USAI LUIGI	VIA DUE DICEMBRE 1944, 46/9A	AVV. CIFARELLI	UTENTE SALDA MOROSITA'
127	INCANDELA ANDREA DECEDUTO OST INCANDELA FRANCESCO	VIA RAVEL, 26/4	EX-AVV. MACCIO'	APL ARCHIVIA PRATICA
128	COSSU GIUSEPPE	VIA DUE DICEMBRE 1944, 60/2	EX-AVV. MACCIO'	UTENTE SALDA MOROSITA'
129	LAVIOSA CARLA	VIA S.MORO, 52D/3	AVV. MANGINI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
130	CARLISI ELEONORA	VIA MARTIRI DEL TURCHINO, 123/4	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
131	LAURICELLA CONCETTA	VIA LEVA, 38/19	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
132	MASSUCCO PAOLA	VIA PIACENZA, 21/1B	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
133	NAVA GIULIO	VIA CARABINIERI D'ITALIA, 2/11	AVV. MANGINI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
134	DE STEFANO MARIA	VIA DUE DICEMBRE 1944, 77/7	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
135	AVVENENTE LUCA	VIA PELLEGRINI, 2/7	AVV. MANGINI (EX-AVV. MACCIO')	DECRETI INGIUNTIVI A APL
136	LIO PAOLO	VIA DUE DICEMBRE 1944, 64/12	AVV. CIFARELLI (EX-AVV. MACCIO')	DECRETI INGIUNTIVI A APL
137	DI MARIA SABRINA	VIA GIRO DEL VENTO, 20/21	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
138	ATTANASIO ANTONIO	VIA TOFANE, 92/4	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
139	INTRAVAJA ELINA	SALITA DEL PRIONE, 30/13s	AVV. CIFARELLI	
140	FRRUGGIA ROSA (DECEDUTA)	VIA CALAMANDREI, 103/5	AVV. PERSIANI	AVV. ESTERNI ARCHIVIAZIONE PRATICA
141	AFFINI ALDO	VIA CALAMANDREI, 107/7	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
142	FOLINO ANTONIA	VIA PAVESE, 18/11	AVV. PERSIANI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
143	RUGGIERO GIUSEPPINA	VIA QUASIMODO, 21/4	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
144	PULITANO' AURELIA	VIA PASTORE GIULIO, 144/12	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
145	DUI ABBATE	VIA DE SANCTIS, 31/5	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
146	LO CIGNO CALCEDONIO	VIA DE SANCTIS, 31/6	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
147	CUSATO MARCELLO	VIA DE SANCTIS, 33/10	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
148	CESARINI SERGIO	VIA 2 DICEMBRE 1944, 95/7B	DA ASSEGNARE	
149	CASTELLO CARLA	VIA NOVELLA, 3/2	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
150	PIOVANI MARIO	VIA NOVELLA, 5/13	AVV. MANGINI	
151	MONTI ROSALDA	VIA NOVELLA, 6/17	AVV. INTERNI	
152	D'AVENI MICHELE	VIA NOVELLA, 20/12	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
153	CUSATO CHERUBINO	VIA NOVELLA, 22/5	AVV. INTERNI	
154	TANZI LUCIANO	VIA MERMI, 70/22	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
155	PICASSO LILIANA DECEDUTA EREDE PRIMO ANTONELLA	VIA LINNEO, 184/34	AVV. REBORI	AVV. ESTERNI ARCHIVIAZIONE PRATICA
156	REBAGLIATI MARIA PIA ANGEL	VIA MARITANO, 80/52	AVV. INTERNI	
157	FEDE OLGA	VIA M. DELT URCHINO, 105/2	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
158	CALABRO' CURCIO	VIA CAMBIASO, 121/5	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
159	BUONO VITTORIA	VIA NEGROTTA CAMBIASO, 121/31	AVV. INTERNI	
160	PROCINO SONIA	VIA LUGO, 14/11	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
161	LIBERO IMMACOLATA	VIA PEDRINI, 28/16	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
162	PETRONE ANNA	VIA BROCCHI, 18/17	AVV. CIFARELLI	APL ARCHIVIA PRATICA
163	LIPPARINI MARIA ROSA	VIA BROCCHI, 59/6	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
164	DI IULIO GIOVANNA Pacetti I tranche	VIA BROCCHI, 58/16	NON ASSEGNATA	AVV.TI ESTERNI

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
165	DOMINICI VITTORIA	VIA N.CAMBIASO, 121/7	AVV. MANGINI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
166	FURFARO SALVATORE	VIA CECHOV, 2/11	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
167	MARINO MILIARDI	VIA CECHOV, 3/10	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
168	BERTACCHINI TACCONELLI	VIA CECHOV, 10/21	AVV. INTERNI	
169	ZAPPIA MARIA ANGELA	VIA CECHOV, 12/3	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
170	ESPOSITO ROBERTO	VIA VIGLIERO, 6/7	EX-AVV. MACCIO'	UTENTE SALDA MOROSITA'
171	DE GREGORIO BARILE	VIA NOVELLA, 40/16	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
172	CRIGNA MICHELE	VIA UNGARETTI, 52/4	AVV. PERSIANI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
173	CANCELLERINI M. ASSUNTA	VIA NOVELLA, 95/3	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
174	ALABISO ADA DECEDUTA	VIA PAVESE, 14/2	AVV. PERSIANI	AVV. ESTERNI ARCHIVIAZIONE PRATICA
175	MONGIARDINO MILANESIO	VIA VITTORINI, 3N/12	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
176	CELESIA GIOVANNA	VIA VITTORINI, 40/4	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
177	DE DOMENICO MARIA DECEDUTA OCCUPANTE TRUBINI PIER GIORGIO	VIA B. POWELL, 7/14	NON ASSEGNATA	AVV.TI ESTERNI
178	BOSCO MARIO	VIA BADEM POWELL, 9/3	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
179	PIRAS ITALIANO	VIA CECHOV, 22/4	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
180	CUCCU GRIMALDI	VIA MARITANO 67/18	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
181	MELE MARINA	VIA MARITANO, 95/54	AVV. INTERNI	
182	BISACCIA LARUFFA	VIA SBARBARO, 5/11	Non assegnata	
183	ACCORDINO MARIA (DEC.) erede Ingrassia Antonina	VIA SBARBARO, 5/13	AVV. REBORI	UTENTE SALDA MOROSITA'
184	CASO IOLAMDA DECEDUTA	VIA SBARBARO, 9/18	AVV. PERSIANI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
185	FEROLETO BARBIERI	VIA VIGLIERO, 4/5	AVV. MANGINI	
186	PORCO FIORENTINO	VIA LUCARNO, 99/6	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
187	REFRIGERIO GIUSEPPE	SALITA DEL PRIONE, 24/8	AVV. INTERNI	
188	SERRA LUCIANO	VIA BADEN POWELL, 17/12	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
189	USAI ORNELLA EREDE TESTI EMILIANO	VIA TOLMINO, 4 MIGNANEGO	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
190	ROTUNDO MARIA	VIA S. MORO, 52A/27	AVV. REBORI	AVV.TI ESTERNI
191	COLLANO EMANUELE	VIA TERPI, 26B/15	EX-AVV. MACCIO'	UTENTE SALDA MOROSITA'
192	BERTI FIORENZA	VIA M. DEL TURCHINO, 131/2	AVV. PERSIANI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
193	CALLA' NICODEMO	VIA CRAVASCO, 79/16	EX-AVV.MACCIO'	APL ARCHIVIA PRATICA
194	INFANTINO GIORGIO	VIA DUE DICEMBRE 1944, 18/4	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
195	LANDI SILVIA	VIA LEVA, 22/6	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
196	VERGANI ANNA MARIA	VIA LEVA, 22/14	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
197	VALDES BRUNO	VIA 2 DICEMBRE 1944, 64/3	DA ASSEGNARE	
198	CANEPA MARIA ENRICA	VIA DELLA BENDICTA, 71/15	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
199	GASSANI CORRADA	VIA C. CENTURIONA, 7/8A	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
200	CASTANGIA EFISIO	VIA DUE DICEMBRE 1944, 9/6	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
201	GIULIANA DIEGO	VIA M. DEL TURCHINO, 82/6	AVV. PERSIANI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
202	NIVOI EFISIO	VIA S.FELICE, 16/30	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
203	PALOMBA MICHELE	VIA TERPI,41/1	NON ASSEGNATA	DECRETI INGIUNTIVI A APL
204	CARLOMAGNO GIOVANNI	VIA PIACENZA, 19/2A	EX-AVV. MACCIO'	APL ARCHIVIA PRATICA
205	ORLANDINI MARIA TERSA	VIA SAN FELICE, 16/17	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
206	SGROI GIUSEPPE	VIA TOTI, 13/7	AVV. CIFARELLI	UTENTE SALDA MOROSITA'
207	CAMBA PAOLA	VIA UNGARETTI, 46/3	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
208	VITTORI VITTORINA	VIA DELLA BENEDICTA, 22/1	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
209	TASSONE BRUNO	VIA RAVEL, 14/25	AVV. MANGINI	DECRETI INGIUNTIVI A APL

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
210	ALPI GIOVANNI	VIA DELLA BENEDCITA, 48/D	AVV. CIFARELLI	UTENTE SALDA MOROSITA'
211	DE TODAROFRANCO	VIA DEGLI IRIS, 14/5	AVV. CIFARELLI	UTENTE SALDA MOROSITA'
212	BELARDI VIVIANA	VIA DEGLI IRISI, 16/11	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
213	GIARDINA ANGELINA	VIA DELLA BENEDCITA, 67/4	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
214	MEDAGLIA SALVATORE	VIA LUGO, 8/23	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
215	MONTEROSSO MARIA	VIA TOSCANELLI, 84/11	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
216	DESTRO GIUSEPPE	VIA LUGO, 10/27	NON ASSEGNATA	
217	ALOCCI ARMANDINA	VIA MONTANELLA, 34/9	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
218	LANDUCCI PIZZUCO	VIA LUGO, 12/24	AVV. REBORI	AVV.TI ESTERNI
219	CARRINO CALOGERO	VIA MONTANELLA, 38/15	AVV. FERRANDO (EX-AVV. MACICO')	DECRETI INGIUNTIVI A APL
220	SAMPERISI CALUDIA	VIA MONTANELLA, 38/15	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
221	SORRENTI FRANCESCO	VIALE ANSALDO 6/27B	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
222	LACORINA ANTONIA	VIA MARITANO, 95/47	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
223	PARISI GIUSEPPE	VIA DELLA BENEDICTA, 81/5	AVV. FERRANDO	

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
224	PIERRO GIORGIO	VIA PASTORE, 182/5	AVV. REBORI	AVV. ESTERNI ARCHIVIAZIONE PRATICA
225	SECK ABDOU RAHIM	VIA TOFANE, 92/4	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
226	ARMILIATO RICCARDO	VIA DELLE GENZIANE, 83/6	NON ASSEGNATA	APL ARCHIVIA PRATICA
227	AURIEMMA ROSANNA	VIA RAVEL, 40/15	AVV. INTERNI	
228	PIRANI CLAUDIA	VIA RAVEL, 50/17	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
229	PRINCIPALLI ANTONIO	VIA DUE DICEMBRE 1944, 77/8	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
230	OUBRAIM LARBI	VIA NOVELLA, 3/3	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
231	DANI MARIA DINA	VIA NOVELLA, 99/2	AVV. CIFARELLI	
232	SALSANO MARIO	VIA RAVEL, 24/3	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
233	FLESCA LUIGIA	VIA D.PALLAVICINI, 15/5	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
234	PAGAN CATERINA	VIA DURAZZO PALLAVICINI, 15/6	AVV. INTERNI	
235	BRIZZOLARI MARCO	VIA MAXENA, 33/7A	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
236	MANZO ANGELO	VIA DUE DICEMBRE 1944, 75/9	AVV. REBORI	AVV.TI ESTERNI
237	ANELLO GIUSEPPINA	VIA NOVELLA, 37/6	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
238	MANCUSO RAFFAELLA	VIA SALVEMINI, 31/3	AVV. CIFARELLI (ex- Maccio')	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
239	EL MEKKAOUI ABDELKIRIM	VIA MARONCELLI, 6/23	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
240	CANEPA CARLA	VIA RAVEL, 46/26	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
241	BRUCCOLERI ROSA	VIA NAPOLI, 78/2B	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
242	NICOTRA FRANCO	VIA RAVEL, 18/4	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
243	RIZZI ALBERTO	VIA MALGANTE, 6/6	AVV. CIFARELLI	UTENTE SALDA MOROSITA'
244	JAOUHARI AHMED	VIA DUE DICEMBRE 1944, 83/4	AVV. REBORI	AVV. ESTERNI ARCHIVIAZIONE PRATICA
245	PACE VITA	VIA CRAVASCO, 16/11	AVV. MANGINI (EX-AVV. MACCIO')	DECRETI INGIUNTIVI A APL
246	OGBENI ANITA	VIA NOVELLA, 20/5	NON ASSEGNATA	DECRETI INGIUNTIVI A APL
247	BATCHALI ABDERRAHIM	VIA NOVELLA, 16/12	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
248	CORRIAS GIUSEPPE	VIA TOFANE, 98/12	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
249	CAPIZZI NUNZIO	VIA DELLA BENEDCITA, 26/3	AVV. PERSIANI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
250	LO NERO SALVATORE	VIA AURELIA, 143D/10 SESTRI LEVANTE	EX- AVV. MACCIO'	UTENTE SALDA MOROSITA'
251	LO CASTO ALESSANDRA	VIA S.FELICE, 16/59	Non assegnata	DECRETI INGIUNTIVI A APL
252	MARTELLA FRANCESCA	VIA G.B. LARCO, 7/8 S.MARGHERITA L.	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
253	MARTELLA FRANCESCA	VIA LARCO, 7/8	AVV. MANGINI	

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
254	CUTRI FRANCESCO	VUA DUE DICEMBRE 7/12	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
255	LEO MARCELLO	VIA CRAVASCO, 12/14	AVV. CIFARELLI (EX-AVV. MACCIO')	DECRETI INGIUNTIVI A APL
256	SPITALERI MARCO	VIA VAL TREBBIA, 88/4	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
257	SERRAVALLE EMANUELE	VIA N.CAMBIASO, 185/10	AVV. REBORI	UTENTE SALDA MOROSITA'
258	PUSCEDDU LUCIA	VIA DUE DICEMBRE 1944, 91/4B	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
259	RAMENGHI ALESSANDRA	VIA DELLE GENZIANE, 26/13	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
260	VURCHIO ANNA MARIA	VIA MARONCELLI, 8/19	AVV. PERSIANI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
261	NOUALI SAMI	VIA SANTURAI O NS SIGNORA DELLA GUARDIA, 21/2	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
262	MULONIA MATTEO	VIA CALAMANDREI, 85/1	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
263	TEDESCHI SUSANNA	VIA TERPI, 39/21	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
264	STARTARI M.FRANCESCA	VIA PAVESE, 24/9	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
265	CATANESE CRISTOFORO	VIA M. DEL TURCHINO, 98/1/D	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
266	MAZZITELLI CARMELA	VIA NOVELLA, 73/5	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
267	ALFIERI GIUSEPPE	VIA TONALE, 25/27	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
268	CLAUSI LUCIA VOLTURA DA LUCISANO SALVATORE	VIA ISANRDI, 5/1 COGOLETO	AVV. CIFARELLI	APL ARCHIVIA PRATICA

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
269	MARZULLO ANTONIO	VIA ISNARDI, 5A/8	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
270	DOCIPLA ROSARIA DECEDUTA VOLTURA A DE NICHILIO MARIA	VIAISNARDI, 5/5	AVV. CIFARELLI	APL ARCHIVIA PRATICA
271	CENTO DOMENICA	VIA MARONCELLI, 20/1	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
272	CALCHI NICOLETTA	VIA PACINOTTI, 14/8 CAMPOMORONE	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
273	BARILLA' MARIA	VIA NEGROTTO CAMBIASO, 121/38	AVV. MANGINI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
274	GRIMALDI ENZA ANTONELLA	VIA LINNEO, 184/41	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
275	ANDAU LOPEZ	VIA DUE DICEMBRE 1944, 73/13	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
276	BERTOLOTTO ERMENEGILDA	VICO PACE, 8/8	AVV. INTERNI	
277	MOUTAAI MAHBOUB	VIA DUE DICEMBRE 1944, 13/9	AVV. CIFARELLI	APL ARCHIVIA PRATICA
278	FEMIA CARMELO	VIA NOVELLA, 18/6	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
279	GENTILE GIUSEPPE	VIA VITTORINI, 66/3/C	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
280	GIULIANO MARCO	VIA S.MORO, 52D/23	AVV. MANGINI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
281	DI PIETRO VENERA	VIA LORIA, 279/12	Non assegnata	
282	SOLDANO SABINO	VIA 2 DICEMBRE 1944, 79/6A	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
283	CASTELLO SIMONA	VIA CALAMANDREI, 107/3	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
284	SUDI OLINDO	VIA NOVELLA, 5/11	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
285	REBUTTI DONATELLA	VIA G.B. LARCO, 12A/9 S.MARGHERITA L.	AVV. PERSIANI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
286	MUTHUKUMARU BRAMANANTA	VIA DELLA BENEDICTA, 23/11	NON ASSEGNATA	DECRETI INGIUNTIVI A APL
287	PUNTORIERI VITTORIA	VIA CALAMANDREI, 89/5	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
288	TROMBETTA ANGELO	VIA LINNEO, 184/45	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
289	BO' MARIA	VIA AURELIA, 131/1	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
290	GENTILE ANGELO	VIA VITTORINI, 146/4A	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
291	MARESCA GENNARO	VIA PASTORE, 144/\15	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
292	PINO IOLANDA	VIA LUGO, 14/20	AVV. INTERNI	
293	MONTELLA CIRA	VIA GRAMSCI, 33/12	AVV. CIFARELLI (ex- Maccio')	DECRETI INGIUNTIVI A APL
294	GRECO CONCETTA	VIA RAVEL, 18/1	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
295	FILIPPONE ANNA	VUIA NASCHE, 41/9	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
296	SALEMME ANNA	VIA RAVEL, 12/7	AVV. REBORI	AVV. ESTERNI ARCHIVIAZIONE PRATICA
297	FANNI ALESSANDRO	VIA NOVELLA, 37/9	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
298	GALDI ZEFFIRINA	VIA TERPI, 28C/34	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
299	LAMPIS ALBINO	VIA S.B. DEL FOSSATO, 110/3	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
300	DONZELLA PATRIZIA	VIA VIGLIERO, 23/8	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
301	ISOLABELLA ROBERTA	VIA PELIZZARI, 5/3	AVV. MANGINI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
302	COLLA GIUSEPPINA	VIA PELIZZARI, 5/6	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
303	GIACUBBO G.BATTISTA	VIA RAVEL, 22/1	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
304	PODIANI RENZO	VIA NOVELLA, 53/9	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
305	DE MURATAS LUISA TERESA	VIA DELLA BENEDICTA, 71/2	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
306	GAROFANO MARCELLO	VIA S.FELICE, 16/50	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
307	LAROSA NUNZIATO	VIA GIARDINI FRATELLI VERARDO, 2/1	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
308	RIOTTO GIUSEPPINA	VIA TOSCANELLI, 86B/28C	AVV. INTERNI	
309	PIAGIGO SONIA	VIA RAVEL, 15/20	AVV. REBORI	AVV. ESTERNI ARCHIVIAZIONE PRATICA
310	SCHETTINO LUISA	VIA MARITANO, 92/20A	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
311	SITA' ISABELLA	VIA MOGADISCIO, 6E/20	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
312	PUPPO FLORIANA	VIA ALLA COSTA DI BEGASTO, 2A/1	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
313	MURA VERONIKA	VIA SBARBARO, 7/3	NON ASSEGNATA	

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
314	MOUDNIB ABDELOLLAH	VIA CRAVASCO, 48/5	AVV. FERRANDO EX-AVV.MACCIO'	DECRETI INGIUNTIVI A APL
315	TESI ROBERTO	VIA PODETA', 21/4	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
316	JOVANOVIC GORICA	VIA CECHOV, 16/9	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
317	CAREDDA VIRGILIO	VIA DELLA NE', 13/3 RECCO	EX- MACCIO'	UTENTE SALDA MOROSITA'
318	CARABELLI MICHELA	VIA LINNEOA, 163/16	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
319	PAPINI VALTER	VIA VITTORINI, 146/3B	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
320	MURO' M.PIA	VIA DEI PLATANI, 20A/6	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
321	DI NUNZIO MARIA CLARA	VIA M. DEL TURCHINO, 123/6	NON ASSEGNATA	COMUNICAZIONE SALDO DA APL
322	MOSCATELLI BARBARA	VIA PRATOGRANDE, 17C/1	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
323	MEACCI DOMENICO	VIA BROCCHI, 58/9	AVV. MANGINI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
324	CASCIONE SEBASTIANO MACIAS	VIA NOVELLA, 18/3	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
325	NORIS LEONARDO	VIA DUE DICEMBRE, 79/6E	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
326	BUTERA FRANCESCO	VIA MARONCELLI, 7/2	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
327	DE FEO DANIELA	VIA TOFANE, 98/34	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
328	SCHIFANO GIUSEPPE	VIA DELGI OLEANDRI, 16/6	AVV. FERRANDO	

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
329	FOCA' ANTONIA	VIA MOGADISCIO, 8/6	NON ASSEGNATA	DECRETI INGIUNTIVI A APL
330	GIRONE GENNARO	VIA PRE', 29/1	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
331	BRANCONE PALMERINA	VIA CHIABRERA, 3/4	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
332	MINASI NATALINA	VIA MARTIRI DEL TURCHINO, 86/5	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
333	DI PIETROMAURLIO	VIA NOVELLA, 8/2	NON ASSEGNATA	DECRETI INGIUNTIVI A APL
334	ROSSI GUERRINA	VIA UGOLINI, 38/1	AVV. CIFARELLI (ex-Maccio')	DECRETI INGIUNTIVI A APL
335	GRANATELLA VINCENZA	VIA SERTOLI, 17/44	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
336	CUDILLO GIOVANNA	VIA 2 DICEMBRE 1944, 46/19B	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
337	CRUCES BARRAZA FELIX	VIA TOFANE, 92/27	AVV. PERSIANI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
338	BELHAI MOHAMED	VIA DELLA BENEDICTA, 45/8	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
339	VENTO MARIA	VIA DELLA BNEDICTA, 71/3	AVV. CIFARELLI	UTENTE SALDA MOROSITA'
340	DORE LAURA	VIA LEVA, 18/6	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
341	SIK AHMED CHIEB	VIA BROCCHI, 12/9B	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
342	FORTI LUCIA	VIA MALFANTE, 4/5	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
343	TORRISI ANDREA	VIA PRINOMAGGIO, 20B/2	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
344	TOSI ANNA	PIAZZA TRUOGOLI DI S.BRIGIDA, 25R	Non assegnata	
345	DELUCCHI EMMA	VIA SALVEMINI, 23/4	AVV. CIFARELLI	
346	MONTELLA ADRIANA ANTONIETTA	VIA TONALE, 25/4	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
347	THOMPSON MACIAS	VIA UNGARETTI, 34/6	AVV. CIFARELLI	
348	CUOMO GENNARO	VIA RETA, 8/5C	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
349	CICERI PIERINA MARIA	VIA CECHOV, 5/10	AVV.INTERNI	
350	DAMIANO OLGA GEMMA	VIA DELI OLEANDRI, 16/4	NON ASSEGNATA	DECRETI INGIUNTIVI A APL
351	RUBINO PIERA	VIA NOVELLA, 41/2	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
352	LECCE ANTONIO	VICO SANTA FEDE, 2/3	AVV. REBORI	AVV. ESTERNI ARCHIVIAZIONE PRATICA
353	NACINAVICH LUCA	VIA MORO ALDO , 2/7	EX-AVV. MACCIO'	UTENTE SALDA MOROSITA'
354	DONZELLI SANTINA	VIA GIRO DEL VENTO, 26/19	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
355	IENILE VERONICA	VIA LEVA, 38/33	AVV. PERSIANI. Nuova morosità	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
356	TORRIELLI CRISTINA	VIA A. MORO , 6/8 ROSSIGLIOE	AVV. FERRANDO EX-AVV. MACCIO '	DECRETI INGIUNTIVI A APL
357	PANE SIMONA	VIA CECHOV, 10/17	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
358	REVES ROSSELLA	VIA MORO ALDO, 6/11 ROSSIGLIONE	EX-AVV. MACCIO '	UTENTE SALDA MOROSITA'

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
359	RIGGI LOREDANA	VIA MORO ALDO, 6/6B ROSSIGLIONE	AVV. PERSIANI	AVV.TI ESTERNI
360	TARALLO VALERIA	VIA BERGHINI, 51/7	AVV. CIFARELLI	UTENTE SALDA MOROSITA'
361	MAGRO KATIA	VIA SERTOLI, 7/8B	AVV. CIFARELLI	UTENTE SALDA MOROSITA'
362	TRAVERSO MARCO ARMANDO	VIA SERTOLI, 7/7D	NON ASSEGNATA	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
363	PARISE LUCA	VIA 2 DICEMBRE 1944, 93/6A	DA INDIVIDUARE PROFESSIONITA ESTERNO	
364	PROVENZALE DANIELA	VIA SERTOLI, 7/15	AVV. REBORI	DECR INGIUNT AVV.TI ESTERNI DEFINITO POS DEB
365	PAGLIA DAVIDE	VIA DUE DICEMBRE 1944, 8/12	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
366	COSENZA LOREDANA	VIA DELLE VIGNE, 8/7	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
367	SANTAGATI RITA	VIA UNGARETTI, 64/15	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
368	TOLEDO ANDREA	VIA RETA 8/9C	AVV. CIFARELLI	
369	MARRAS PAOLA	VIA RAVEL, 54/20	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
370	PEREX NOEL ROSARIO DEL PILARO	VIA BERTOLOTTI, 9/3	AVV. FERRANDO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
371	LA PAGLIA FRANCESCA	VIA DEGLI IRIS, 18/10	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI APL DEFINITO POS DEB
372	ZINCONE ALESSANDRO	VIA RAVEL, 50/11	AVV. ESTERNI	
373	ONDO ABANG	VIA DUE DICEMBRE 1944, 79/14 VARIATA	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL

N. PROG	NOMINATIVO	INDIRIZZO	SOGGETTO INCARICATO	TIPO DECADENZA
374	CASULA MARCELLA	VIA DELLA REPUBBLICA, 3/4 CAMPOLIGURE	AVV. FERRANDO EX- AVV. MACCIO'	DECRETI INGIUNTIVI A APL
375	MANZIERI BRUNO	VIA REPUBBLICA, 3/3	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
376	CAU GIAN LUIGI	VIA DUE DICEMBRE 1944, 79/6BQ	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
377	SPERTO SABRINA	VIA MARITANO, 90/60	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
378	BERHMANE KAMAL	VIA RAVECCA	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
379	SOLIS FIALLOS GLORIA YOLANDA	VIA TOFANE, 92/38	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	DECRETI INGIUNTIVI A APL
380	MELONI LUCA	VIA MONTANELLA, 38/3	DA ASSEGNARE	
381	HAIDARA KHAIL	VIA TERPI, 26C/20	AVV. CIFARELLI	UTENTE SALDA MOROSITA'
382	FLORES GOMEZ	VIA DELLA BENEDICTA, 89/11	AVV. CIFARELLI	DECRETI INGIUNTIVI A APL
383	SETTIMIO MARIANA	VIA MONTANELLA, 19/5	DA INDIVIDUARE PROFESIONITA ESTERNO	
384	TUMINO SALVATORE	VIA CALAMANDREI, 87/4	NON ASSEGNATA	DECRETI INGIUNTIVI A APL
385	AGNESE ONORINA/DESSI LAURA	VIA PAVESE, 18/2	AVV. CIFARELLI	
386	PANCINI ALESSANDRA	VIA VIGLIERO 6/23	AVV. CIFARELLI	

2. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

2.1 UFFICIO AFFARI GENERALI E GESTIONE RISORSE UMANE

Nel corso dell'esercizio 2020 tra il personale a tempo indeterminato si sono verificate due cessazioni dal servizio, rispettivamente con decorrenza 31 gennaio e 28 febbraio 2020, per collocamento in quiescenza a seguito di risoluzione consensuale incentivata e una cessazione dal servizio per collocamento in quiescenza a seguito del raggiungimento del limite d'età pensionabile per vecchiaia. Le cessazioni hanno riguardato una dipendente della Struttura Affari Generali - Ufficio Decentramenti, inquadrata nell'Area A livello economico A3, un dipendente della Struttura Affari Generali – Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane, inquadrato nell'Area A livello economico A2 e un dipendente della Struttura Affari Generali - Ufficio Decentramenti, inquadrato nell'Area A, livello economico A2.

Con decorrenza 1 ottobre 2020 si è verificata la cessazione dal servizio per collocamento in quiescenza a seguito del raggiungimento del limite d'età pensionabile per vecchiaia del dirigente della Struttura Affari Generali.

E' venuto inoltre a cessare anticipatamente il 31 gennaio 2020, per dimissioni volontarie, uno dei due contratti a tempo determinato per posizione di Area B livello B3 attivati nel 2019 per lo svolgimento dell'attività straordinaria legata all'intervento denominato Begato Project.

Con decorrenza 1 gennaio 2020 sono stati trasformati in contratti a tempo indeterminato quattro contratti di lavoro a tempo determinato stipulati a gennaio 2019 per posizioni di Area B livello economico B3 presso la Struttura Affari Generali - Ufficio Decentramenti. Inoltre a fronte di altrettante posizioni vacanti all'interno dell'organico aziendale sono stati attivati quattro nuovi contratti di lavoro a tempo determinato per posizioni di Area B livello economico B3 presso l'Area Sistemi Gestionali e Informatici (due posizioni), la Struttura Amministrazione e Gestione – Ufficio Edilizia Residenziale Sociale e presso la Struttura Tecnica - Ufficio Appalti e Gestione P.P.P.

Tali contratti sono stati successivamente trasformati con decorrenza 15 dicembre 2020 in contratti a tempo indeterminato.

Dal 1° febbraio 2020 sono stati formalizzati i trasferimenti di un dipendente da Aler Milano inquadrato in Area A Livello A1 e inserito presso la struttura Affari Generali – Ufficio Decentramenti e di un dipendente da Arte

Spezia inquadrato in Area A livello A3 e inserito presso la Struttura Tecnica – Ufficio Appalti e Gestione P.P.P.

Con decorrenza 15 ottobre 2020 è stato trasformato a tempo indeterminato il contratto a tempo determinato attivato nel 2019 per lo svolgimento dell'attività straordinaria legata all'intervento denominato Begato Project la cui posizione, al termine di detta attività è stata trasferita in mobilità orizzontale alla Struttura Affari Generali Ufficio Decentramenti

Con decorrenza 15 dicembre 2020 è stato inoltre trasformato a tempo indeterminato il contratto a tempo determinato stipulato a gennaio 2019 a copertura della posizione di Area Quadri, livello economico Q1 presso l'Area Gestione tecnica del Patrimonio.

Sono stati inoltre attivati, nel corso dell'anno, 5 tirocini di inserimento lavorativo.

I dati a consuntivo attestano un significativo contenimento della spesa per il personale rispetto alle previsioni riportate nel Bilancio Preventivo.

Infatti, a fronte di una previsione iniziale di spesa di circa € 6.034.560,00 il dato a consuntivo è risultato pari a circa € 5.656.701,09 con un risparmio complessivo ammontante a circa € 377.858,91.

In merito all'attività svolta nel corso del 2020 si segnala che, nel corso dell'esercizio, l'ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane, che si configura tipicamente con funzioni di staff, ha svolto tutti i principali servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al "core business" della stessa.

L'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane ha fatto fronte alla gestione delle funzioni generali di supporto tecnico-logistico quali il protocollo, le informazioni all'utenza, il centralino, la gestione della flotta aziendale, la gestione delle chiavi degli alloggi, oltre alla sistemazione del layout degli uffici. A seguito dello scoppio dell'emergenza sanitaria Covid 19 l'ufficio si è occupato anche dell'organizzazione del lavoro agile, laddove possibile, e di garantire la sicurezza dei lavoratori operanti presso la sede aziendale e gli uffici decentrati attraverso prestazioni lavorative in locali unipersonali arieggiati e sanificati settimanalmente, dotando gli stessi dei necessari dispositivi di protezione quali mascherine, barriere protettive e fornitura di gel e prodotti di sanificazione.

L'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane è stato responsabile dello sviluppo organizzativo e della direzione del personale dell'Azienda, ha costituito un centro di stimolo e gestione dei cambiamenti, di rilevazione dei fabbisogni formativi e/o di addestramento finalizzati alla crescita professionale dei dipendenti ed ha presieduto in maniera integrata tutta l'area della gestione del personale, dal trattamento economico e giuridico ai provvedimenti amministrativi di carattere normativo, fiscale e previdenziale.

ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

2.2 ASPETTI GENERALI

Ai sensi dell'art. n. 13 della L.R. 28/04/08 n. 10, a partire dall'esercizio 2010 ARTE Genova ha adottato il regime della contabilità economica come unico sistema di rilevazione dell'attività dell'azienda e dei risultati di bilancio.

Le scritture contabili e gli schemi di bilancio utilizzati sono quelli approvati dall'Amministrazione regionale: in particolare la contabilità generale aderisce al metodo della partita doppia e si realizza attraverso rilevazioni contabili di esercizio effettuate secondo il principio della competenza economica ai sensi del comma 3 dell'art. 2423 bis del Codice Civile. Il Bilancio consuntivo si compone di Stato patrimoniale e Conto economico, accompagnati dalla Nota integrativa, ed è redatto in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 2423 del Codice Civile, secondo lo schema di bilancio ed il piano dei conti approvati dalla Regione Liguria ai sensi dell'art. 13 della Legge regionale n. 10/08 ed allegati alle D.G.R. n. 1746/04, n. 198/06 e n. 808/09.

A seguito delle disposizioni contenute nel D.lgs. n. 139/2015, a partire dall'esercizio 2016 l'azienda ha provveduto ad eliminare la voce E) del Conto economico riguardanti gli oneri ed i proventi straordinari, riclassificando tali poste nella parte "ordinaria" dello schema di bilancio; inoltre, ha predisposto la documentazione richiesta dal D.lgs. n. 118/2011.

Parallelamente alla contabilità principale, è stata implementata una procedura necessaria a mantenere un controllo di tipo autorizzativo sulla spesa, tipico della contabilità finanziaria, ma che trova la sua ragione d'essere anche in contabilità economica, soprattutto nei casi in cui l'Amministrazione non ritenga di assegnare dei budget ai vari "centri di responsabilità", ma piuttosto assumere "in proprio" tutte, o quasi, le decisioni di spesa, come nel caso di questa azienda.

Tale procedura prevede che le decisioni di spesa siano assistite, salvo rare eccezioni, da un decreto dell'Amministratore Unico o, nelle materie dove l'Amministrazione ha ritenuto di predisporre apposita delega, da un provvedimento dei singoli Dirigenti. Il decreto (o il provvedimento) deve dare evidenza del tipo di uscita di cui trattasi, vale a dire se la spesa si configura come un investimento o come un costo per l'azienda, e del budget da cui attinge: in questo modo, la Struttura Amministrazione e Gestione verifica la disponibilità del relativo budget e l'entità del residuo ancora utilizzabile.

A margine di quanto testé rappresentato, è opportuno evidenziare che tale procedura costituisce uno strumento fondamentale per la costruzione e l'aggiornamento dei Bilanci di previsione.

2.3 Controllo di gestione

Nell'esercizio 2020 la Struttura Amministrazione e Gestione ha proseguito l'attività relativa al Controllo di gestione che è consistita nel **Controllo commesse**.

Come già riferito per gli scorsi esercizi, il Controllo commesse consiste, in estrema sintesi, nel confronto tra i costi imputabili al singolo cantiere ed i ricavi derivanti dalla contabilizzazione delle relative spese tecniche, con la conseguente individuazione di un margine positivo o negativo che può essere definito "risultato di commessa".

Tale attività ha implicato la “codifica” di tutti i dati relativi alle entrate ed alle uscite (costi diretti) che i singoli interventi hanno movimentato durante l’esercizio, ed anche in quelli precedenti, utilizzando un “codice commessa” appositamente studiato: in particolare, la codifica rende possibile l’individuazione sia delle spese riconducibili ai QTE (lavori e costi riconoscibili aggiuntivi) sia, soprattutto, delle spese che esulano dai QTE (spese di pubblicazione dei bandi, incarichi professionali, ecc.).

Messa a punto l’attività di codifica delle voci di uscita summenzionate, è attualmente allo studio il metodo di ripartizione di quei costi che, pur essendo in teoria “diretti”, non sono immediatamente attribuibili ai singoli cantieri: si tratta, in particolare, sia dei costi del personale degli Uffici tecnici sia dei loro costi di funzionamento.

2.4 Andamento dei canoni di locazione e della morosità

2.4.1 Canoni NON soggetti alla L. R. n. 27/96

I ricavi per i canoni dei locali, pari a circa 1.901 milioni di euro, hanno registrato una diminuzione rispetto allo scorso esercizio di 63 mila euro circa (- 3,25%).

I canoni della locazione permanente, pari a circa 1,027 milioni di euro, hanno registrato un decremento di circa 7 mila euro (- 0,73%).

Per quanto concerne i canoni degli alloggi realizzati in località S. Biagio con la L. 203/91, la competenza dell’esercizio ha registrato un incremento di 12 mila euro circa (+ 4,75%), assestandosi sull’importo di circa 285 mila euro.

Gli affitti contabilizzati alla voce “Aree e precari” hanno registrato un decremento rispetto al 2019, con una variazione di circa 14 mila euro (-13,05%), assestandosi sull’importo di 96 mila euro circa.

Per quanto riguarda, invece, gli alloggi di libero mercato, la competenza registrata a consuntivo, pari a circa 312 mila euro, ha segnato un incremento rispetto al valore dello scorso esercizio di circa 64 mila euro, pari ad una variazione del 26%.

I canoni degli alloggi per studenti si assestano intorno ai 18 mila euro circa, con un aumento di circa 13 mila euro (+297,50%). Infine i canoni degli alloggi in locazione a termine si assestano sui 6 mila euro circa.

2.4.2 Canoni soggetti alla L. R. n. 27/96

I canoni degli alloggi realizzati con il contributo dello Stato, pari a 6,979 milioni di euro circa, sono aumentati di circa 98 mila euro (+ 1,43%) rispetto allo scorso esercizio.

I canoni degli alloggi di proprietà dell’Azienda realizzati senza contributo statale (il cosiddetto “patrimonio storico”), pari a circa 414 mila euro, sono diminuiti di circa 27 mila euro (-6,13%).

I canoni degli alloggi del Comune di Genova, pari a circa 3,677 milioni di euro, sono diminuiti di oltre 114 mila euro rispetto all’esercizio precedente (- 0,03%).

2.4.3 Andamento della morosità di nuova formazione negli alloggi di ERP (canoni e servizi)

Come di consueto, i dati analitici relativi alla contabilizzazione dei canoni di locazione e dei servizi a rimborso dell’esercizio 2020 sono riportati, rispettivamente, nella tabella A e nella tabella B (allegato n. 1 in calce alla presente relazione). È necessario segnalare che, come già avvenuto negli scorsi esercizi, le due tabelle –

predisposte sulla base di quelle richieste da Cassa Depositi e Prestiti s.p.a. per la verifica del mantenimento dei requisiti di "affidabilità bancaria" - differiscono parzialmente da quelle elaborate in regime di contabilità finanziaria: in particolare, dal momento che non è più possibile distinguere gli incassi su residuo da quelli in competenza, l'andamento della morosità (indice di morosità) è misurato dal rapporto tra l'incremento degli importi non incassati e l'ammontare degli stessi al 31/12 dell'anno precedente (1).

Per quanto attiene all'andamento della morosità per canoni di locazione, va segnalato che gli importi registrati a fine esercizio, ammontanti complessivamente a circa 17,090 milioni di euro (totale colonna 7, tabella A), vanno sostanzialmente ridimensionati dei "ritardati incassi" (2) elencati nella colonna 8: in questo modo è possibile ottenere gli indici di morosità riportati analiticamente nella colonna 10, che possono essere sintetizzati col valore medio del 6,91%, contro quello dell'7,85% registrato nel 2019. Rapportando la morosità agli importi emessi nell'anno, tale valore sale al 9,89%, contro quello del 10,23% registrato nel 2019.

Dalla lettura della tabella B è possibile desumere l'andamento della morosità dei servizi a rimborso che, tenendo conto anche in questo caso dei "ritardati incassi", ha registrato per tutte le gestioni in esame un valore medio del 6,01%, contro il 6,13% dello scorso esercizio. Rapportando la morosità agli importi emessi nell'anno, tale valore sale al 10,35%, contro quello del 8,80% registrato nel 2019.

Il valore medio complessivo, calcolato su canoni e servizi insieme, si attesta invece sul 6,52% contro il 7,12% del 2019. Rapportando la morosità agli importi emessi nell'anno, tale valore sale al 10,06%, contro quello del 9,66% registrato nel 2019.

2.5 Gestione dell'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10.

L'azienda, a fine 2011, in applicazione della L.R. n. 22/10, ha acquisito da Regione Liguria e dagli Enti Sanitari Liguri un patrimonio immobiliare composto da n. 33 fabbricati e n. 6 terreni siti in diverse zone del territorio ligure, corrispondendo all'Amministrazione Regionale, prima il valore iniziale di circa 76 milioni di euro e, successivamente, a seguito della procedura di valorizzazione ex art. 13 L.R. n. 29/12, il maggior valore di circa 27 milioni di euro, per un costo complessivo di circa 103 milioni di euro.

A titolo esemplificativo e non esaustivo il patrimonio in oggetto si compone dei seguenti immobili: l'ex Ospedale Maria Teresa di Arenzano, parte del compendio dell'ex Ospedale di Genova Quarto, l'ex Ospedale di Santa Margherita Ligure, l'ex Colonia Olivetti a Sarzana e l'ex Villa Zanelli a Savona.

1. La contabilità finanziaria, infatti, evidenziava, oltre alla variazione della morosità registrata nell'anno, anche la morosità "di nuova formazione", vale a dire l'importo non incassato relativo alle sole emissioni dell'anno che, di norma, risulta superiore alla variazione della morosità dell'anno in quanto tra gli incassi registrati nell'esercizio ve ne sono sempre una parte riferibile agli importi emessi negli esercizi precedenti. Pertanto, costruendo l'indice di morosità come rapporto tra la morosità di nuova formazione e gli importi emessi nell'esercizio, si rapportavano due entità correlate: attualmente, non disponendo più del dato sulla morosità formatasi nell'esercizio, si è preferito riportare il dato relativo all'incremento della morosità a quello della sua consistenza all'inizio dell'esercizio; è necessario considerare, infatti, che gli incassi di importi emessi in anni precedenti (incassi su residuo) costituiscono una variabile del tutto indipendente rispetto alla competenza dell'anno. Peraltro, avendo comunque una forte valenza statistica, l'indice che rapporta l'incremento della morosità alla competenza dell'anno è comunque utilizzato dall'azienda.

2. Per ritardati incassi si intendono quelle somme che, essendo pervenute dopo la chiusura dell'esercizio per motivi di ordine tecnico non ascrivibili agli assegnatari, sono sostanzialmente assimilabili agli incassi registrati durante l'anno: per il 2020 sono stati considerati come ritardati incassi quelli pervenuti entro il 07 gennaio 2021 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).

2.5.1 Procedure di vendita.

Con Decreto AU n. 28873 del 2 dicembre 2013 è stata approvata la procedura aperta e competitiva per l'alienazione del portafoglio immobiliare in questione che prevedeva la possibilità di vendita in blocco e/o per singoli cespiti immobiliari. La procedura, i cui termini di apertura delle offerte sono stati prorogati due volte, in ultimo con Decreto AU n. 29049 del 10/04/14 al giorno 16 luglio 2014, non ha prodotto risultati.

Successivamente, con decreto AU n. 29268 del 10/10/14, l'azienda aveva stabilito di adottare, per la vendita dei singoli immobili facenti parte del compendio in questione, la procedura prevista dall'art. 6 del Regolamento aziendale relativo alla disciplina delle alienazioni, delle permuta e delle locazioni degli immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), approvato con decreto n. 28964 del 20 febbraio 2014: nello specifico, tale procedura si fondava sul riconoscimento di un diritto di prelazione a favore del soggetto la cui proposta d'acquisto, una volta congruità, costituisce la base d'asta della successiva procedura d'evidenza pubblica; inoltre, il summenzionato Decreto AU n. 29268/14 ha stabilito di modificare il summenzionato Regolamento introducendo, tra l'altro, la possibilità di affidare il giudizio di congruità a soggetti esterni qualificati.

Peraltro, è opportuno ricordare che, con decreto AU n. 29613 del 03/06/15, la suddetta regolamentazione è stata ulteriormente modificata, oltre che in altri aspetti, anche nel senso di limitare ai beni con un valore di stima superiore a € 200.000,00 e per i quali non siano state ancora avviate le procedure di vendita (escludendo, in tal senso, il caso dei beni acquisiti ai sensi della L.R. n. 22/10), la possibilità di presentare proposte spontanee ed irrevocabili di acquisto.

Prendendo le mosse dalla revisione dei prezzi di vendita conseguente all'acquisizione di una nuova perizia elaborata dalla Giacomazzi & Partners s.p.a., nel mese di febbraio 2017 l'azienda ha provveduto ad aggiornare il Piano industriale che aveva redatto all'inizio del 2016 allo scopo di ottenere la ristrutturazione del debito contratto con Banca Carige spa: in tale documento l'azienda ha ipotizzato di vendere l'intero compendio, con l'esclusione della Villa Zanelli a Savona e della stazione di servizio di Via Pegli 54r a Genova, nell'arco temporale che va dall'esercizio 2016 all'esercizio 2020, prevedendo di introitare l'importo di circa 66,8 milioni di euro interamente destinati alla riduzione del finanziamento a supporto dell'operazione. A seguito dell'acquisizione delle perizie definitive, redatte su modello "ABI compliance", tale valore è salito oltre la soglia dei 68,9 milioni di euro.

Peraltro, in data 22 settembre 2016 ARTE ha sottoscritto un Protocollo d'intesa con la Direzione regionale dell'Agenzia al fine di ottenere la validazione delle stime elaborate dal perito incaricato dall'azienda; a tale intesa hanno, poi, fatto seguito gli Accordi di collaborazione con le Direzioni provinciali competenti per territorio.

Sul fronte delle vendite, con decreto AU n. 30793 del 28 settembre 2017 l'azienda ha approvato una nuova procedura aperta e competitiva per l'alienazione di una parte del portafoglio immobiliare in questione comprendente, per lo più, i cespiti di maggior valore, con l'intendimento di destinare la parte rimanente del patrimonio alla trattativa diretta. Tale procedura, successivamente rettificata per stralciare dall'elenco dei beni in vendita alcuni cespiti (decreto AU n. 30846 del 6/11/2017), aveva come termine per la presentazione delle offerte il giorno 9/02/2018, prorogato al giorno 20/04/2018 con il decreto n. 30964 del 5/02/2018: allo stato degli atti, trascorso tale termine, è possibile affermare che, purtroppo, nessuna offerta valida è giunta all'azienda.

È opportuno evidenziare che nel corso dell'esercizio 2016 è stato venduto l'immobile di Corso Europa a Loano al prezzo di 201 mila euro, mentre nell'esercizio 2017 sono stati venduti l'appartamento di Via Dassori a Genova (euro 249 mila), una porzione di un terreno agricolo sito a Ronco Scrivia (euro 12 mila circa) ed, infine, l'immobile identificato come "ex Donazione Rambaldi" a Ospedaletti (euro 895 mila). Nell'esercizio

2018 è effettuata la vendita di un'area sita in via Nizza a Savona al prezzo di circa 856 mila euro (facendo registrare una plusvalenza di circa 158 mila euro) e di un magazzino con annessa area sito in Via Cerisola a Rapallo al prezzo di 400 mila euro (facendo registrare una minusvalenza di circa 195 mila euro).

Nell'esercizio 2019 è effettuata la vendita di un'area sita in via Garbarino ad Albisola al prezzo di 50 mila euro, conseguendo una plusvalenza di euro 6.803,00. Inoltre, nel corso dell'anno è stato sottoscritto il preliminare di vendita dell'ex ospedale Arpe di S. Margherita Ligure, incassando un acconto di 1,050 milioni di euro (pari al 10% del prezzo di vendita) che, unitamente ai 50 mila euro ricavati dalla vendita del cespite di Albisola, è stato versato a Banca Carige spa per ridurre il prestito che assiste l'operazione immobiliare.

Nell'esercizio 2020 è effettuata la vendita dell'immobile denominato "padiglione Barellai" sito in via Aurelia 2 ad Imperia al prezzo di 5,3 milioni di euro (versati a Carige), con una minusvalenza di oltre 2 milioni di euro.

2.5.2 Aspetti economici dell'operazione.

I costi sostenuti dall'azienda nel periodo compreso tra il mese di gennaio 2012 ed il 31 dicembre 2020 sono quelli riportati nella seguente tabella:

VOCI DI COSTO	Anno 2012	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2017 (1)	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	COMPLESSIVO
Consulenze e spese legali	€ 68.550,22	€ 38.561,38	€ 83.493,11	€ 92.386,56	€ 148.627,75	€ 215.987,78	€ 32.647,37	€ 36.119,84	€ 19.621,66	€ 735.995,67
Costi di gestione, di amministrazione e di manutenzione (2)	€ 12.828,78	€ 192.663,78	€ 104.495,97	€ 218.654,43	€ 234.323,51	€ 80.335,72	€ 54.129,00	€ 55.256,69	€ 57.134,10	€ 1.009.821,98
IMU	€ 61.366,19	€ 64.735,55	€ 64.937,64	€ 61.584,47	€ 63.684,76	€ 64.748,13	€ 62.533,66	€ 82.661,02	€ 64.470,77	€ 590.722,19
Commissioni e spese bancarie sulle ap.c. ipotecarie (3) (4)	€ 531.629,35	€ 2.409,18	€ 779.405,55	€ 308.794,86	€ 176.391,80	€ 269.304,08	€ 25.149,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.093.084,62
Interessi sulle ap.c. ipotecarie (3) (4)	€ 853.895,66	€ 3.455.354,46	€ 2.508.841,37	€ 2.147.117,07	€ 4.184.825,47	€ 3.826.438,23	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 16.976.472,26
Commissioni di incasso rate mutui ipotecari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 36,00	€ 0,00	€ 60,00	€ 0,00	€ 96,00
Interessi sui mutui ipotecari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 207.870,54	€ 3.599.217,30	€ 3.561.578,40	€ 3.506.742,83	€ 10.875.409,07
TOTALE	€ 1.528.270,20	€ 3.753.724,35	€ 3.541.173,64	€ 2.828.537,39	€ 4.807.853,29	€ 4.664.720,48	€ 3.773.877,13	€ 3.735.675,95	€ 3.647.969,36	€ 32.281.601,79

Note

(1) L'importo di euro 215.987,78 relativo ai costi per consulenze sostenuti nel 2017 comprende anche 119 mila euro circa relativi alle spese di progettazione dell'intervento di recupero di Villa Zanelli a Savona, cespite che è stato stralciato dal patrimonio in vendita per essere destinato ad una operazione di valorizzazione (trasformazione in struttura turistico ricettiva).

(2) La voce comprende anche i costi spesati sul fondo destinato alla manutenzione del patrimonio L.R. n. 22/10 che è stato accantonato a bilancio nel 2013.

(3) Le aperture di credito (ap.c.) ipotecarie hanno finanziato l'operazione fino all'11 dicembre 2017 allorché sono stati stipulati tre atti di scadenzamento del debito nella forma di mutui ipotecari.

(4) Dall'esercizio 2016 le commissioni sulle ap.c. ipotecarie sono contabilizzate sul conto degli interessi invece che su quello delle spese bancarie, tuttavia nel presente prospetto per agevolare il confronto con gli esercizi precedenti è stata mantenuta la vecchia ripartizione.

Con riferimento agli oneri di competenza del 2012, è necessario precisare che una parte di essi, pari all'importo di euro 1.419.589,53, è stata portata ad incremento del valore di iscrizione a bilancio dei cespiti (procedura di "capitalizzazione"). Nel dettaglio gli oneri capitalizzati sono i seguenti: la totalità delle commissioni bancarie e degli interessi, per complessivi 1.385.525,01 euro, l'importo di 21.235,74 euro relativo alle consulenze e spese legali ed, infine, l'importo di euro 12.828,78 relativo ai costi di gestione e amministrazione.

Allo stesso modo, nell'esercizio 2013 si è provveduto a capitalizzare l'intero importo maturato nell'anno a titolo di interessi passivi (euro 3.455.354,46) ed una parte, invero assai modesta, delle spese bancarie (euro 195,10) sempre di competenza dell'esercizio, per complessivi 3.455.549,56 euro.

In questo modo il valore iniziale dei cespiti, pari ad 103.378.221,84 euro (comprendente l'importo corrisposto per l'acquisto e quello corrisposto a seguito della procedura di valorizzazione), si è incrementato di 4.875.139,09 euro, cosicché il valore di iscrizione a bilancio al 31 dicembre 2014 del patrimonio in oggetto risultava essere di 108.253.360,93 euro.

Avendo a riferimento la perizia elaborata dalla Giacomazzi spa, nella persona dell'Ing. Piccardo, che stimava il valore complessivo del compendio immobiliare in circa 121 milioni di euro, la capitalizzazione è stata impostata sul presupposto che le procedure di valorizzazione sopra descritte, e conclusesi nel 2013, rendessero i cespiti in questione assimilabili ai beni soggetti ad un processo produttivo per i quali, anche

secondo quanto espresso dai vigenti Principi contabili, si ritiene ammissibile la capitalizzazione degli oneri finanziari fino al termine del medesimo processo produttivo allorché i beni sono pronti per essere alienati. A partire dall'esercizio 2015, considerando l'andamento non positivo registrato dal mercato immobiliare e sulla base delle nuove perizie elaborate sempre dalla Giacomazzi spa, l'azienda ha ritenuto di dover aggiornare il valore di iscrizione a bilancio dell'intero compendio immobiliare; pertanto, considerando anche le vendite effettuate e lo spostamento dei cespiti non più destinati alla vendita (Villa Zanelli a Savona e la stazione di servizio a Genova Pegli) dalle rimanenze alle immobilizzazioni, il valore di iscrizione a bilancio risulta così variato:

	Valore al 31/12/2014	Variazione per svalutazione	Valore al 31/12/2015	Variazione per svalutazione	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2016	Variazione per vendite	Spostamento da rimanenze ad immobilizzazioni	Valore al 31/12/2017
Rimanenze	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	-3.672.620,28	67.616.214,80
Immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.672.620,28	3.672.620,28
Totale valore a bilancio	108.253.360,93	-14.606.378,04	93.646.982,89	-21.011.830,61	-201.000,00	72.434.152,28	-1.145.317,20	0,00	71.288.835,08
	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2018	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2019	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2020			
Rimanenze	-1.293.319,59	66.322.895,21	-43.197,00	66.279.698,21	-7.803.364,51	58.476.333,70			
Immobilizzazioni	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28			
Totale valore a bilancio	-1.293.319,59	69.995.515,49	-43.197,00	69.952.318,49	-7.803.364,51	62.148.953,98			

Sul fronte dei ricavi, si registrano le entrate per canoni e/o indennità di occupazione dei pochi immobili locati e derivanti da rapporti pregressi rispetto all'acquisto da parte dell'azienda: tuttavia, se nel periodo dal gennaio 2012 al dicembre 2015 tali entrate sono risultate pari a soli 516 mila euro circa, dall'esercizio 2016 hanno subito un forte incremento grazie all'azione svolta dalla nuova Direzione aziendale per ottenere il rispetto di alcune clausole contrattuali che imponevano alle ASL il versamento di indennità per il protrarsi dell'occupazione di immobili facenti parte del compendio in questione.

In particolare, per quanto riguarda il 2016, all'ammontare complessivamente iscritto a bilancio nell'anno in esame, pari ad oltre 1,2 milioni di euro, hanno contribuito la somma di 1 milione di euro corrisposta dalla ASL 3 per l'occupazione degli edifici dell'ex Ospedale di Quarto, la somma di circa 32 mila euro dovuta sempre dalla ASL 3 per l'occupazione dell'ex Ospedale Martinez di Pegli ed, infine, la somma di 47 mila euro circa dovuta dalla ASL 1 per l'occupazione dell'immobile di Via Fiume ad Imperia.

Per quanto riguarda invece il 2017, sono confluiti nei circa 4,497 milioni di euro rappresentati nell'apposita voce le seguenti poste:

- euro 116 mila circa di canoni ordinari dei cespiti locati;
- euro 1 milione corrisposto dalla ASL 3 per l'occupazione degli edifici dell'ex Ospedale di Quarto;
- euro 217 mila circa corrisposti, sempre dalla ASL 3, per l'occupazione dell'ex Ospedale Martinez di Pegli (a fronte del pagamento di complessivi 250 mila euro per il periodo 2013-2017 avvenuto nell'anno in esame, euro 32 mila circa erano stati inseriti nella competenza 2016, come sopra riportato);
- euro 20 mila a titolo di rivalutazione dell'indennità sopra menzionata, secondo la quantificazione della DGR n. 162/18;
- euro 132 mila circa per l'occupazione dell'immobile di Via Fiume ad Imperia dovuti dalla ASL 1, secondo la quantificazione della DGR n. 162/18 (a fronte di una quantificazione di complessivi euro 216 mila per il

periodo 2013 – 2018, euro 47 mila circa erano stati inseriti nella competenza 2016, come sopra riportato, ed euro 36 mila saranno iscritti in competenza 2018);

- euro 10 mila circa a titolo di rivalutazione dell'indennità sopra menzionata, secondo la quantificazione della DGR n. 162/18;
- euro 3 milioni derivanti dalla mancata valorizzazione del compendio dell'ex Ospedale di Quarto, dovuti dalla ASL 3 ai sensi del comma v dell'art. 10 dell'Accordo di Programma 2013.

Pertanto, in sede di Consuntivo 2018 tale posta di 3 milioni di euro è stata svalutata di 2,5 milioni di euro in quanto, allo scopo di evitare un contenzioso che appariva lungo e di esito incerto, a fine 2018 è stato sottoscritto un accordo transattivo che riduce l'indennizzo a carico dell'Ente sanitario a 500 mila euro.

Nel 2018 sono confluiti nella voce che contabilizza i ricavi del compendio in esame circa 98 mila euro, tra i quali si menzionano – oltre ai fitti ordinari degli immobili locati – i 36 mila euro già ricordati sopra relativi all'occupazione dell'immobile di Via Fiume ad Imperia.

Nel 2019, infine, gli importi fatturati risultano pari a complessivi 87 mila euro circa tra i quali quelli maggiormente significativi sono i 36 mila euro di Via Fiume ed i 27 mila euro circa relativi al canone dell'immobile di Via Maggio 6 a Quarto.

Nel 2020, invece, sono stati fatturati canoni per complessivi 49 mila euro circa, dei quali 36 mila euro riguardano Via Fiume.

2.5.3 Aspetti finanziari dell'operazione: ristrutturazione dell'indebitamento.

A fine 2017 l'azienda, in esito ad una attività lunga e assai impegnativa, è riuscita a sottoscrivere con Banca Carige un nuovo finanziamento a condizioni migliorative rispetto a quelle precedenti.

A dicembre 2017 le tre aperture di credito ipotecarie ammontavano a complessivi 109,646 milioni di euro ed erano così dettagliabili:

1. apertura di credito ipotecaria contratta il 30/12/2011, di importo iniziale pari a 79 milioni di euro e ridotta a 77,827 milioni di euro;
2. apertura di credito ipotecaria contratta il 21/12/2012, di importo iniziale pari ad euro 27 milioni e ridotta a 26,819 milioni di euro;
3. apertura di credito ipotecaria di euro 5 milioni, contratta il 31/12/2014.

Il finanziamento scontava le seguenti principali condizioni economiche contrattuali:

- tasso di interesse pari all'Euribor a tre mesi maggiorato di una componente fissa (spread) pari al 6,00% annuo (ad oggi il tasso finito risulta pari al 5,671%);
- commissione di messa a disposizione fondi trimestrale pari allo 0,20%.

Tuttavia, a partire dal mese di dicembre 2014, l'Istituto di credito aveva praticato all'azienda condizioni economiche migliorative rispetto a quelle sopra riportate attraverso una rinegoziazione unilaterale, revocabile in qualsiasi momento da parte della Banca, delle pattuizioni contrattuali: tali condizioni consistevano nella riduzione dello spread al 4% e nella riduzione della commissione di messa a disposizione fondi allo 0,10%.

La scelta di uno strumento finanziario a medio-breve termine era stata fatta essenzialmente sulla base del presupposto di realizzare la vendita del patrimonio immobiliare in tempi relativamente brevi, possibilmente mediante l'alienazione "in blocco" di tutto il compendio: avendo constatato, invece, che l'alienazione stava avvenendo in maniera graduale, è stato ritenuto necessario procedere alla "ristrutturazione" dell'esposizione debitoria attraverso la sostituzione delle tre aperture di credito con un nuovo prestito a medio-lungo termine.

In data 11 luglio 2017 il C.d.A. di Banca Carige aveva deliberato la conversione delle tre aperture di credito in tre mutui ipotecari della durata di anni 15, con la possibilità di usufruire di un periodo di preammortamento fino al 31/12/2020; le condizioni economiche comprendevano uno spread iniziale del 4% con riduzione al 3,50% al

verificarsi della riduzione dell'esposizione complessiva ad euro 80 milioni ed al 3% al verificarsi della riduzione dell'esposizione ad euro 50 milioni.

Peraltro ARTE, con Decreto A.U. n. 30692 del 07/07/2017, in conformità agli artt. 4 e 17 del D. lgs. 50/16 ed allo scopo di sondare il mercato per verificare la possibilità di ottenere condizioni migliori, aveva richiesto ad un gruppo di banche - selezionate sia sulla base di pregressi rapporti intrattenuti con l'azienda sia in considerazione della loro rilevanza a livello nazionale - di presentare un'offerta, anche in associazione con altri istituti, per il suddetto finanziamento: purtroppo, la procedura in questione si è chiusa senza la presentazione di alcuna offerta.

Pertanto, con decreto AU n. 30899 dell'11 dicembre 2017, è stato deciso di procedere alla sottoscrizione con CA.RI.GE. S.p.A di tre atti di scadenzamento del debito (avvenuta lo stesso giorno) alle seguenti principali condizioni economiche che, su richiesta di ARTE, hanno migliorato quelle deliberate nel mese di luglio 2017 dalla medesima Banca:

- preammortamento fino al 31/12/2020;
- durata del periodo di ammortamento: anni 15;
- spread pari al 3,25%;
- applicazione dello spread ridotto al 2,50% qualora l'azienda, entro e non oltre la fase di preammortamento, riesca a diminuire l'indebitamento complessivo all'importo di 50 milioni di euro (la riduzione si applica a partire dal semestre successivo a quello in cui l'indebitamento scende alla soglia stabilita);
- tasso di riferimento: euribor a 12 mesi;
- applicazione della clausola denominata "floor" nella determinazione del tasso di interesse: nel caso in cui l'euribor sia negativo, il tasso di interesse "finito" sarà determinato considerando esclusivamente la componente dello spread senza applicare la riduzione dovuta alla negatività del tasso di riferimento;
- tasso di mora annuo pari all'euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread del 5%.

A fine 2020 ARTE è riuscita a modificare le condizioni di restituzione del prestito, ottenendo una proroga di un anno del periodo di pre-ammortamento ed una riduzione della rata in conto capitale da versare durante il periodo di ammortamento mediante la previsione di una "maxi rata" finale; è tuttora in corso la rinegoziazione del tasso di interesse che dovrebbe portare alla riduzione di 1 punto percentuale dello spread.

Nell'esercizio 2017 sulle tre aperture di credito in essere fino al 10/12/2017 sono maturati oneri finanziari per complessivi 4,095 milioni di euro circa tra interessi e commissioni bancarie mentre nel periodo successivo (11/12/2017 – 31/12/2017) sui tre mutui di conversione sono maturati interessi di preammortamento per 207 mila euro circa.

Nell'esercizio 2018 sui tre mutui ipotecari sono maturati interessi per 3,599 milioni di euro circa e sono state corrisposte spese bancarie per circa 25 mila euro.

Nel 2019 sono maturati interessi per circa 3,561 milioni di euro e sono state sostenute spese bancarie per 60 euro, mentre il debito residuo complessivo dei mutui è sceso dal valore iniziale di euro 108.389.400,00 a quello finale di euro 107.289.400,00, avendo l'azienda restituito l'importo di 1,1 milioni di euro, come già anticipato.

Nel 2020 sono maturati interessi per circa 3,506 milioni di euro, mentre il debito residuo complessivo è sceso dal valore iniziale di euro 107.289.400,00 a quello finale di euro 101.989.400,00, avendo l'azienda restituito l'importo di 5,3 milioni di euro, come già anticipato anche in questo caso.

ATTIVITA' GESTIONALE

UFFICIO EDILIZIA PUBBLICA

2.6 Assegnazioni, contratti, volture, ampliamenti

Nel corso dell'anno 2020 l'Ufficio ha proseguito l'attività di registrazione, nel programma informatico aziendale, dei dati relativi ai nuclei familiari assegnatari titolari di nuovo atto convenzionale di locazione stipulato dai Comuni e l'archiviazione dei contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Sono state svolte n. 155 pratiche inerenti la gestione del rapporto contrattuale finalizzato alla voltura degli atti convenzionali di locazione e n. 35 pratiche di concessione dell'ospitalità temporanea come previsto dalla normativa regionale vigente.

Inoltre si è provveduto a:

- stipulare n. 67 "convenzioni transitorie" di cui all'art. 9 della legge 10/2004 e a determinare, in accordo con l'amministrazione comunale competente, il canone di locazione;
- stipulare n. 707 atti convenzionali di locazione come di seguito riportato:
 - per nuove assegnazioni = n. 75
 - per volture = n. 149
 - per rinnovi (durata 8 anni) = n. 437
 - per cambio alloggio = n. 50
 - per auto-recupero = n. 2

ricevere n. 209 disdette di contratti di locazione e si è provveduto a tutti gli atti conseguenti tra i quali anche la restituzione dei depositi cauzionali comprensivi degli interessi.

2.7 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia

L'Ufficio ha provveduto all'espletamento di tutti gli adempimenti previsti nelle Convenzioni stipulate a titolo oneroso nel corso degli anni con i Comuni della Provincia in particolare per le seguenti tipologie di attività.

Nell'ambito delle Convenzioni per l'affidamento dell'attività di formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi E.R.P. si è provveduto ad assistere il Comune di Campo Ligure.

Per i Comuni di Sori e Lumarzo sono stati emessi i bandi erp e formalizzate le relative graduatorie.

2.8 Segreteria alle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.)

L'Ufficio nel corso del 2020 ha svolto i compiti di rappresentanza dell'Azienda all'interno della Commissione stessa ed ha provveduto a tutte le incombenze di segreteria (convocazioni, verbali, esame preventivo delle istanze presentate da parte dei Comuni/A.R.T.E., estratti e corrispondenza con le stesse civiche amministrazioni).

2.9 Morosità E.R.P.

Nel corso del 2020 l'azione di perseguimento della morosità, con particolare riferimento a quella relativa ai crediti vantati nei confronti dei soggetti che rivestono la qualifica di assegnatari, si è caratterizzata per un costante controllo delle posizioni anomale, che si è concretizzato nella costituzione in mora e nella proposta di decadenza.

Nel corso del 2020 sono stati predisposti trimestralmente i solleciti di pagamento agli assegnatari "attuali" in ritardo nei pagamenti di una o due fatture riferite ad anni precedenti.

E' stata effettuata l'attività propedeutica (verifiche anagrafiche e patrimoniali) alla predisposizione dei decreti ingiuntivi a carico degli assegnatari di ERP morosi per n. di 324 posizioni di cui 55 trasmesse all'Area Professionale Legale per l'emissione di eventuali decreti ingiuntivi.

Verso la fine del 2020 è stato inoltre approvato da ARTE e Comune di Genova, d'intesa con le organizzazioni sindacali dell'utenza maggiormente rappresentative, il nuovo "regolamento per il recupero della morosità" la cui operatività è fissata per l'inizio del 2020.

L'obiettivo aziendale è quello di sviluppare una gestione sempre più efficiente del patrimonio abitativo pubblico, portando il numero di possibili rate in correlazione del reddito familiare e dell'entità del debito come si evince dalla tabella sotto riportata:

FASCE REDDITUALI	ANTICIPO	DEBITO FINO A € 3.000,00		DEBITO DA € 3.001,00 A € 7.000,00		DEBITO OLTRE € 7.000,00
A0 - A1		36		60		84
B0		36		48		72
FASCE REDDITUALI	ANTICIPO	DEBITO FINO A € 1.500,00	DEBITO DA € 1.501,00 A € 2.500,00	DEBITO DA € 2.501,00 A € 5.000,00	DEBITO OLTRE € 5.001,00	
B1	10%	12	18	24	36	
B2	15%	12		24		

Risulta, quindi, completo il quadro di un'attività quantitativamente rilevante ed estremamente complessa nei confronti dell'utenza.

2.10 Canoni e rilevazione redditi

Nel corso del 2020 è stato consolidato il monitoraggio ed il controllo dell'utenza che ha consentito di perseguire le anomalie riscontrate nei confronti dell'utenza e di attivare gli adempimenti previsti dalla normativa vigente. In particolare, il mantenimento in essere delle convenzioni on-line per la consultazione degli archivi dell'Agenzia delle Entrate, dell'INPS e dell'Agenzia del Territorio, ha consentito al personale addetto di dare sistematicità alle verifiche connesse al rispetto dei requisiti per la permanenza in qualità di assegnatario nell'alloggio di e.r.p., tra i quali si segnala il controllo dei dati contenuti nelle dichiarazioni ISEE.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



A novembre 2020 sono stati contabilizzati definitivamente in bolletta i canoni di locazione a tutti gli assegnatari erp (compresi coloro che sono risultati nella fascia C). Dal mese di dicembre 2020 a tutti coloro che non hanno sottoscritto la dichiarazione ISEE anno 2020 (redditi 2018) è stato attribuito il relativo conguaglio (periodo: da gennaio a novembre 2020).

Inoltre, dall'Ufficio sono state istruite e completate complessivamente n.145 pratiche di autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare (n. 117 prese d'atto, n. 12 ampliamenti e n. 16 ampliamenti per nascite). Inoltre dall'Ufficio sono state svolte nel corso del 2020 n. 251 revisioni del canone di locazione.

2.11 Cambi alloggio

Stante la competenza esclusiva di ARTE in materia di mobilità dell'utenza, l'Ufficio ha provveduto per il 2020 ad effettuare n. 6 cambi consensuali e n. 44 cambi in deroga.

2.12 Sfittanze alloggi

L'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale per la gestione degli alloggi che si rendono disponibili a seguito di sfittanza con l'incarico di visionare tutti gli alloggi rilasciati dall'utenza ha svolto nel corso del 2020, in particolare, le seguenti attività:

- In riferimento alle valutazioni delle condizioni dell'alloggio effettuate dagli Uffici decentrati trasmissione di n. 75 schede all'Ufficio Global Service, di n. 67 all'Ufficio Manutenzione Straordinaria e di n. 15 all'Ufficio Vendite;
- Trasmissione di n. 164 disponibilità alloggi al Comune di Genova e n. 12 alloggi ai Comuni della Provincia per un totale di 176 unità abitative.

UFFICIO LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI

2.13 Attività relativa alle vendite

L'Ufficio Vendite ha proseguito la propria attività di alienazione del patrimonio aziendale destinato a tale finalità.

In particolare, per quanto concerne le alienazioni di alloggi di ERP di esclusiva proprietà aziendale (c.d. Patrimonio Storico), nel corso del 2020 è stato alienato un solo alloggio appartenente al vecchio piano vendite per un introito di € 51.300,00 con una plusvalenza pari a circa 4 mila euro, in quanto con delibera della Giunta regionale n. 32 del 24/01/2020 "Indirizzi e criteri per la redazione dei piani di cessione degli alloggi di e.r.p. e di investimento dei relativi introiti" tale patrimonio è stato assimilato a tutti gli effetti all'e.r.p. e può essere alienato solo attraverso un nuovo piano di cessione e di investimento dei relativi introiti con valenza pluriennale che, comunque non può superare i tre anni decorrenti dalla data di approvazione. Nel corso del 2020 si è, inoltre, proceduto ad annullare 2 decreti approvati negli esercizi precedenti, le cui vendite non state rogitate.

Per quanto concerne le alienazioni di alloggi ai sensi della L. 80/2014, sul fronte degli atti stipulati, il 2020 ha registrato la vendita di 29 unità immobiliari per un introito pari a 864 mila euro circa, cui hanno corrisposto in n. 23 casi minusvalenze per complessivi 191 mila euro circa ed in soli 3 casi plusvalenze per complessivi 6 mila euro circa.

Sul fronte delle alienazioni di alloggi di libero mercato, sono stati ceduti n. 6 immobili a suo tempo acquistati dalla ASL per un introito pari a 842 mila euro circa che hanno generato plusvalenze per circa 494 mila euro, ai quali si aggiungono 244.450,00 euro di introiti derivanti dalla vendita di 4 aree che costituiscono in toto plusvalenze. Sono stati venduti, inoltre, un alloggio e un box dell'ex Manifattura Tabacchi con un introito di € 165.300,00, che ha fatto registrare una plusvalenza di circa 27 mila euro, e 2 box di via Sertoli con un introito di € 45.000,00 cui è corrisposta una plusvalenza di circa 21 mila euro.

Infine, per quanto concerne le vendite di "immobili diversi" (sempre di libero mercato) sono stati alienati n. 3 posti auto con un introito di circa 41.800,00 euro, che costituisce in toto una plusvalenza.

Sempre nel 2020, tra beni acquistati dall'Azienda ai sensi della legge regionale n. 22/2010, è stata alienata l'unità immobiliare sita in Comune di Costarainera (IM) – via Aurelia n. 2 per un importo pari ad 5.300.000,00 euro, con una minusvalenza di oltre 2 milioni di euro.

2.14 Locazione degli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente

Durante il 2020 si è provveduto all'assegnazione di n. 12 alloggi resisi disponibili ed al rinnovo di n. 8 assegnazioni già in essere.

2.15 Locazione degli immobili di altra tipologia patrimoniale

Nel corso dell'anno 2020 l'Area in questione ha provveduto ad effettuare n. 3 cambi alloggi inseriti nei fabbricati di San Biagio costruiti in attuazione della legge 203/91 art.18, "Programma straordinario di E.R.P. da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato quando strettamente necessario alla lotta alla criminalità organizzata con priorità per coloro che vengono trasferiti per ragioni di servizio".

Sono stati effettuati n. 10 rinnovi di contratti ex L. 431/98 per alloggi di libero mercato, n. 8 convenzioni transitorie per particolari situazioni di emergenza abitativa (di cui 2 nuova assegnazione e 6 rinnovi) e n. 1 contratto per nuova assegnazione di alloggio di libero mercato.

Per quanto riguarda gli alloggi assegnati a seguito del crollo del viadotto Morandi, sono state rinnovate n. 25 convenzioni transitorie per l'emergenza abitativa dei nuclei familiari sfollati.

Inoltre, sono stati assegnati, tramite l'emissione di un apposito bando permanente, n. 9 alloggi realizzati nell'ambito del programma "Abitare giovane a Genova" mentre, nell'ambito delle locazioni studentesche, sono stati assegnati n. 33 nuovi posti letto e rinnovate n. 16 assegnazioni con precedenti affittuari; infine, sono stati assegnati n. 48 immobili ad uso diverso dall'abitativo.

2.16 Morosità

Nel corso del 2020 l'azione di perseguimento della morosità, con particolare riferimento a quella relativa ai crediti vantati nei confronti dei soggetti che rivestono la qualifica di assegnatari, si è caratterizzata per un costante controllo delle posizioni anomale, che si è concretizzato nella costituzione n. 294 messe in mora con contestuale comunicazione all'Area Professionale Legale per l'avvio dell'azione legale. Entro la fine dell'esercizio sono state definite 243 posizioni (di cui 206 saldate e 37 rateizzate) pari all'82% del totale.

UFFICIO RENDICONTAZIONE CONDOMINI E AUTOGESTIONI

2.17 Condomini ed Autogestioni e gestione servizi a rimborso

La stretta collaborazione che si è andata consolidando con gli Amministratori e con le Associazioni degli stessi, ha consentito ad ARTE di intensificare la verifica circa la qualità del servizio prestato e di intervenire là dove questo servizio si è rivelato carente, svolgendo in tal modo, un'efficace azione di tutela sia nei confronti dell'utenza che della proprietà. Inoltre, con decreto n. 31092 del 7 maggio 2018, anche a seguito degli incontri con le associazioni degli Amministratori Condominiali, si sono approvati i criteri per l'istituzione di un sistema di accreditamento per l'assunzione incarichi di amministratori di condominio di proprietà o in gestione A.R.T.E. al fine di poter ottenere un miglior servizio nei confronti dell'utenza.

Con riferimento alla manutenzione straordinaria da realizzare nel patrimonio di civica proprietà in condominio, nel corso del 2020 è stato possibile intervenire sulla stessa mediante l'utilizzo del budget autorizzato con Determina Dirigenziale n. 2015-179.0.0.-260 resa esecutiva dal Comune di Genova in data 15/12/2015, con Determina Dirigenziale n. 2016-179.0.0.-223 resa esecutiva dal Comune di Genova in data 07/12/2016, con Determina Dirigenziale n. 2017-179.0.0.-295 resa esecutiva dal Comune di Genova in data 24/11/2017, con Determina Dirigenziale n. 2019-179.0.0.-264 e con Determina Dirigenziale n. 2020-179.0.0.-114 del 3 aprile 2020.

Da evidenziare che l'ufficio dal 2020 sta seguendo, partecipando ove necessario alle assemblee, le procedure predisposte dagli amministratori per i lavori straordinari che godono degli sgravi fiscali del 110% e del 90%.

Per quanto riguarda la procedura, di recupero delle quote servizi non versate dagli assegnatari in regime di autogestione, si è mantenuta la procedura in essere, derivante dall'applicazione l'art.8 del "Regolamento per le Autogestioni", a suo tempo approvato.

Per quel che riguarda gli assegnatari di alloggi in condominio e in autogestione, laddove di fatto non sussiste alcuna normativa circa il recupero delle quote servizi insolute, si prevede l'addebito all'assegnatario dell'importo non pagato in unica soluzione laddove sussista una situazione di irregolarità da parte del locatario (morosità, abitante senza titolo...). Nel caso in cui la posizione del locatario risulti regolare ovvero con un

piano di rientro in essere ma rispettato, viene concessa una rateizzazione in funzione dell'importo e della fascia di reddito del locatario. Questa operazione, comunque svolta, viene attuata al momento del ricevimento della nota dell'Amministratore, il quale a sua volta verrà pagato per la morosità in questione

L'attività svolta dall'Azienda nei fabbricati direttamente amministrati si riferisce complessivamente a circa 9000 unità immobiliari per un totale di circa 700 rendiconti.

Così come previsto dalle direttive regionali, il compenso A.R.T.E. addebitato agli utenti è stabilito nella misura dell'8% per tutte le spese ad esclusione di quelle relative al riscaldamento per le quali viene richiesto nella misura del 3%.

Questa attività, legata al permanere dei fabbricati in totale proprietà ed in gestione, non può che riconfermarsi e potrà essere modificata in presenza di attuazione di nuovi piani di vendita con conseguente costituzione di condomini nonché nell'acquisizione di nuovo patrimonio recuperato o in gestione.

3. STRUTTURA TECNICA

La relazione descrive l'andamento degli interventi seguiti dalla Struttura Tecnica nell'esercizio 2020, avendo a riferimento l'avanzamento delle singole commesse dal punto di vista economico-contabile, come risulta rendicontato, in dettaglio, negli appositi prospetti allegati 4a, 4b e 4c alla Nota Integrativa, ai quali la presente relazione fa ogni e più ampio riferimento.

Le commesse sono inserite nei prospetti utilizzati per monitorare/rendicontare l'andamento degli interventi nel regime di contabilità economico-patrimoniale.

Il monitoraggio dell'andamento delle commesse ed il conseguente "controllo" delle stesse si realizza, innanzitutto, attraverso la definizione dei codici identificativi delle stesse (Codice commessa) e di quelli necessari ad individuare i diversi finanziamenti cui accedono le medesime commesse (Codice finanziario).

Il "codice commessa" è attribuito in maniera univoca a ciascun intervento dall' "Ufficio Programmazione Economico-Finanziaria, Gestione Contabile del Patrimonio e degli Interventi Tecnici" presso la Struttura Amministrazione e Gestione, già dalle prime attività che ne delineano l'avvio e risulta pertanto identificativo della stessa. Esso viene successivamente associato ad ogni atto e movimento contabile (costi e ricavi) che lo riguarda.

I prospetti di seguito elencati riportano sia la rilevazione dei costi sostenuti, per ciascun esercizio, sia la contabilizzazione dei ricavi maturati per compensi; i ricavi per compensi tecnici sono registrati in base all'andamento "contabile" delle commesse, vale a dire in funzione dei costi registrati e tenendo conto degli incarichi professionali esterni conferiti dall'azienda che gravano su tali spese tecniche.

Per quanto riguarda i lavori realizzati su proprietà di terzi, la Struttura Amministrazione e Gestione, a partire dagli interventi iniziati a fine 2012, ha richiesto ai fornitori la fatturazione "diretta" al soggetto proprietario, al fine di non caricare sulla commessa il costo rappresentato dal prorata IVA che, altrimenti, andrebbe a ridurre le spese tecniche di spettanza dell'azienda.

Conseguentemente le commesse in conto terzi risultano suddivise tra quelle i cui costi sono fatturati direttamente ad ARTE (tabella "2a" del Conto economico) e quelle i cui costi sono fatturati direttamente al soggetto proprietario dell'immobile (tabella "2b" del Conto economico).

A partire dal Preventivo 2019 e, conseguentemente, anche nel presente Bilancio consuntivo 2020 gli interventi in conto terzi i cui costi sono fatturati ad ARTE e che, fino ad oggi, venivano rappresentati sulla tabella 2A, vengono ora splitati, a loro volta, in due diverse tabelle rispettivamente riguardanti:

- gli interventi su proprietà di terzi con entrate da finanziamenti provenienti da soggetti pubblici e/o soggetti diversi (tabella 2A)
- gli interventi su proprietà di terzi con entrate da addebito (bollettazione o fattura) a carico di privati proprietari (tabella 2Abis).

Inoltre, già a partire dall'esercizio 2017, è stata prevista la tabella "2c" del Conto economico afferente i "Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi in condomini con amministratore (di competenza dell'Ufficio Rendicontazioni condomini e autogestioni)".

3.1 COSTI PER INTERVENTI DEL PIANO INVESTIMENTI, nel quale confluiscono le seguenti tipologie di intervento:

- Interventi destinati alla locazione permanente;
- Interventi destinati alla locazione in regime di E.R.P.;
Nell'ambito di tale tipologia di interventi é stata introdotta, nel corso dell'esercizio 2015, una nuova rappresentazione consistente nel riportare, in due distinti prospetti, gli interventi propriamente attinenti agli investimenti sul patrimonio erp (costi patrimonializzati) e gli interventi di manutenzione sul patrimonio erp finanziati con proventi di vendita che non sono patrimonializzati;
- Interventi diversi;
- Interventi destinati alla locazione a termine;
- Interventi su immobili istituzionali.

3.2 RICAVI da compensi tecnici derivanti dalle seguenti tipologie di intervento:

Piano Investimenti:

- Compensi per interventi in locazione permanente;
- Compensi per interventi in locazione a termine;
- Compensi per interventi dei Contratti di Quartiere;
- Compensi per interventi di edilizia sovvenzionata;
- Compensi per interventi con finanziamenti pubblici diversi;
- Compensi per servizi tecnici a terzi.

Conto economico:

- Compensi per interventi in conto terzi (fatturazione costi intestata ad ARTE): saldo ricavi meno costi sostenuti per interventi su proprietà di soggetti pubblici e/o diversi;
- Compensi per interventi in conto terzi (fatturazione costi intestata ad ARTE): saldo ricavi meno costi sostenuti per interventi su proprietà di privati;
- Compensi per interventi in conto terzi (fatturazione costi intestata direttamente al soggetto proprietario);
- Compensi per interventi c/terzi in condomini con amministratore esterno (di competenza dell'ufficio condomini ed autogestioni).

3.3. COSTI PER INTERVENTI DEL CONTO ECONOMICO, nel quale confluiscono le seguenti tipologie di lavori:

- Interventi edilizi destinati alla vendita (tabella "a zero" nel 2020);
- Lavori in conto terzi (fatturazione costi intestata direttamente ad ARTE su proprietà di soggetti pubblici e/o diversi);
- Lavori in conto terzi (fatturazione costi intestata direttamente ad ARTE su proprietà di privati);
- Lavori in conto terzi (fatturazione costi intestata direttamente al soggetto proprietario);

- Lavori in conto terzi (lavori condominiali in condomini con amministratore esterno) di competenza dell'ufficio condomini ed autogestioni;
- Manutenzione patrimonio di terzi (tabella a zero nel 2020);
- Manutenzione servizi non residenziali;
- Messa in sicurezza stabili di ERP;
- Messa in sicurezza stabili non di ERP;
- Manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c".
- Manutenzione ordinaria alloggi locazione permanente "extra quota c"
- Manutenzione ordinaria alloggi libero mercato "extra quota c"
- Manutenzione alloggi e locali di erp extra Global Service.

Di seguito sono descritte le principali commesse che hanno avuto movimenti contabili nel 2020.

3.1 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL PIANO INVESTIMENTI

3.1.1 Interventi di locazione permanente (tabella 1)

Nell'esercizio 2020 sono stati sostenuti alcuni costi preliminari relativi alla commessa denominata "CasArte" - Progettazione, sviluppo e realizzazione di modulo abitativo mediante il ricorso al partenariato per l'innovazione ai sensi dell'art. 65 del d. lgs. 50/2016.

Tali costi afferiscono sia spese notarili (Notaio Biglia di Saronno), per la stipula della convenzione urbanistica e di quella gestionale, sia un contratto di ricerca affidato ad "Advanced Machines for Power and Propulsion s.r.l. (A.M.P. s.r.l.)", spin-off dell'Università degli Studi di Genova, avente ad oggetto "Studio, nell'ambito della modellazione e dell'analisi del flusso all'interno dell'intercapedine, di un edificio progettato secondo tecniche di progettazione, di condizionamento ambientale e coibentazione innovativi", concepito come studio sull'efficacia del brevetto a titolo "Unità strutturale per la copertura a tetto di un edificio, comprendente mezzi di regolazione termica", depositato in data 10/10/2019 da Giovanni Bottino dello studio Vertunno (Boves – Cuneo).

Entrambi i costi, con Decreto AU n. 32348 del 27/8/2020, sono stati posti a carico del QTE 2 della commessa.

3.1.2 Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (tabella 2)

Per quanto riguarda la tipologia di intervento destinata all'e.r.p., nel 2020 sono stati registrati i costi dei lavori di "Riqualificazione edilizia ed energetica dei civv. 75-77 (lotto 1) e 79 (lotto 2) di Via 2 Dicembre '44 (Stralcio 2)" a Genova e degli "interventi sulle parti comuni di Via 2 Dicembre 1944, civv. 73-83 (lotto 3) (Stralcio 2)" a Genova, nell'ambito dei finanziamenti stanziati dal programma ministeriale di cui alla L. 80/14 (c/d Piano Casa Renzi).

Nell'ambito del programma regionale "Vivibilità e sicurezza", finanziato dalle DGR n. 826 del 12/10/2018 e n. 202 del 14/03/2019, l'Azienda ha completato gli interventi relativi al recupero di alloggi sfitti tramite accordi quadro definiti "2^a tranche" e "1^a tranche - 2^a stralcio".

Avvalendosi degli stanziamenti a valere sul Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale (FESR) (Decreti

regionali n. 2262 del 10/5/2018 e n. 1648 del 4/10/2018) e del cofinanziamento dell'Azienda, nel 2020 sono stati sostenuti i costi per i lavori dell'intervento di recupero/riqualificazione energetica ed edilizia di Via Martiri del Turchino civv. 80-82-84 e 86-88-90.

Nello scorso esercizio 2019 e' stato realizzato il "rialloggiamento" dei nuclei familiari interessati dal programma di rigenerazione urbana "Restart Begato", consistente nella demolizione delle "dighe" di Begato settore 9 in Via Maritano/Cechov; gli alloggi sfitti di proprietà ARTE destinati ad accogliere i nuclei familiari sono stati n. 135 ed il loro recupero è avvenuto suddividendo l'intervento in n. 17 lotti. I costi relativi sono stati sostenuti in parte nel 2019 ed in parte nel 2020. Il finanziamento ha attinto dallo stanziamento di € 3.100.000,00 a carico del Fondo Strategico Regionale e dallo stanziamento di € 400.000,00 a carico dei proventi derivanti dalle vendite del patrimonio storico dell'Azienda.

Avvalendosi degli stanziamenti a valere sul Fondo Strategico Regionale – FSR - (DGR 85 del 14/2/2020) e del cofinanziamento dell'Azienda con i proventi da vendite del patrimonio storico, nel 2020 è stato avviato e quasi completato, dal punto di vista dei costi, il recupero di n. 50 alloggi sfitti di erp di proprietà ARTE, suddiviso in n. 8 lotti di intervento.

3.1.3 Interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tabella 3)

Stante l'indisponibilità di fondi, a partire dall'esercizio 2008 non è stato più possibile realizzare interventi con finanziamento a carico della quota a) dei canoni di locazione.

3.1.4 Interventi diversi (tabella 4)

Per quanto riguarda gli interventi rientranti nella categoria denominata "interventi diversi", nel mese di luglio 2020 sono stati aggiudicati i lavori di recupero dell'immobile "Villa Zanelli" in Via Nizza civ. 33 a Savona, di proprietà dell'Azienda, destinato a diventare una struttura con finalità ricettive. Tuttavia nel corso dell'esercizio sono stati sostenuti solo costi per alcune indagini, l'acconto per il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione al professionista esterno incaricato, la progettazione esterna.

3.1.5 Interventi in locazione a termine (tabella 5)

Per quanto riguarda gli interventi rientranti nella categoria denominata "locazione a termine", nel 2020 l'unico intervento ancora rendicontato è quello di nuova costruzione in Vico Dragone civ. 6, nel centro storico di Genova, giunto alla fine lavori nel mese di dicembre 2019.

3.1.6 Interventi su immobili istituzionali (tabella 6)

Nessun intervento rientrante in questa tipologia è in corso di realizzazione.

3.1.7 Interventi di manutenzione su patrimonio di e.r.p. a carico dei proventi di vendita (costi non patrimonializzati - tabella 7)

Come spiegato nelle premesse della presente relazione, gli interventi rientranti in tale tipologia sono rendicontati separatamente rispetto a quelli che configurano operazioni di investimento riportati nella tabella 2.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



I principali interventi che hanno movimentato dei costi nel 2020 sono i seguenti:

- accordo quadro triennale (2017-2019) per interventi urgenti e non programmabili di messa a norma e prevenzione incendi degli edifici e delle autorimesse di proprietà ARTE;
- quota parte dell'Accordo Quadro (stagione termica 2018-2019) per la sostituzione di calderine in alloggi di ERP;
- quota parte di Accordo Quadro per i lavori a fognature in immobili di ERP, compresi quelli di ERP in loc. San Biagio;
- modifica di cinque bucatore sulla facciata Nord-Est di Via Scarpanto 14B-C-D-E-F finalizzate alla realizzazione di un accesso agli stabili sul retro degli stessi;
- lavori di manutenzione ordinaria per la realizzazione di ufficio decentrato di ARTE a Lavagna in Via S. Giulia 15D;
- costi finali relativi ai lotti 1-2-4-5 del programma di manutenzione, comprensivo di fornitura arredi e dotazioni, a n. 27 alloggi da destinare agli studenti, suddiviso in n. 7 lotti da n. 7 alloggi ciascuno.

Sono stati inoltre realizzati alcuni interventi, non programmati singolarmente e quindi confluiti nel budget annuale messo a preventivo per il 2020:

- lavori di manutenzione a n. 3 alloggi siti in Portofino, Piazza della Libertà civ. 5 intt. 1 e 4 e civ. 7 int. 11 finalizzati alla loro messa in vendita quali alloggi di pregio;
- lavori urgenti all'impianto ascensore di Via Due Dicembre 1944, civ. 3 a Genova;
- lavori di completamento, dopo la fine lavori dell'appalto principale, di Via Martiri del Turchino 80-82-84 e 86-88-90;
- lavori d'urgenza di sostituzione della linea di adduzione acqua in Via Martiri del Turchino civici dal 117 al 123 a Genova;
- lavori urgenti di sostituzione linea di adduzione acqua in Via Costa d'orecchia a servizio di Via delle Genziane 7-9-11;
- q.p. della 7^a perizia di variante e suppletiva al Contratto n. 78/2018 di Global Service con ATI CMCI/KONE (atto di sottomissione n. 5) per il periodo compreso tra Novembre 2019 e Agosto 2020;

Il conto 15051010221 "spese di manutenzione alloggi e locali – accordi quadro" è stato istituito con il preventivo 2019 al fine di accogliere gli interventi di manutenzione su proprietà del Comune di Genova, finanziati dalla cosiddetta "quota c" dei canoni di locazione anziché con apposito stanziamento di fondi definito da specifica Determina Dirigenziale comunale. Il conto ha iniziato ad essere movimentato nel 2020 con i costi per i lavori di ripristino della porzione di pavimentazione di Vico del Dragone antistante al civ. 6 e della contigua porzione di Piazza delle Lavandaie.

3.2 COMPENSI DEGLI INTERVENTI TECNICI

Per quanto riguarda l'attività di determinazione dei compensi che maturano sugli interventi tecnici, si rileva che essa avviene in base all'andamento "contabile" delle commesse e non in base a quello "fisico", tenendo conto degli eventuali incarichi professionali esterni posti a carico della voce "spese tecniche" dei rispettivi Quadri Tecnici Economici.

3.3 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL CONTO ECONOMICO

3.3.1 Interventi destinati alla vendita, conto 5206-03 (tabella 1)

Nell'esercizio 2020 non sono stati realizzati interventi rientranti in tale categoria.

3.3.2. Lavori per conto terzi, conto 5206-04 (tabelle 2, 2 bis e 2b)

Nel conto in oggetto sono rendicontati i costi relativi agli interventi realizzati da A.R.T.E. su patrimonio di proprietà totale o parziale di terzi.

Come spiegato nelle premesse della presente relazione, le commesse "in conto terzi" sono suddivise tra quelle i cui costi sono fatturati ad ARTE (tab.2 A e tab.2 A bis) e quelle i cui costi sono fatturati direttamente al soggetto proprietario (tab.2b).

3.3.2.1 Lavori per conto terzi con fatturazione diretta ad ARTE (tabella 2a)

Rientrano in tale tipologia le commesse per le quali i costi sono fatturati ad A.R.T.E.

A partire dal preventivo 2018 tali commesse sono state a loro volta splittate tra quelle realizzate su proprietà di soggetti pubblici/diversi (ad esempio Comune di Genova, Comuni della Provincia) rendicontate su tabella 2A) e quelle realizzate su proprietà privata rendicontate su tab. 2 Bis).

Nel 2020 sono stati registrati i costi riferiti principalmente alle seguenti commesse:

- lavori realizzati su immobili di proprietà del Comune di Genova fatturati ad ARTE (tab. 2A):
 - interventi programmati in utilizzo dei fondi della L. 560/93 di titolarità del Comune di Genova (lavori impiantistici, sostituzione portoni, sgomberi e chiusure, recupero alloggi sfitti);
 - Programma Begato Project/Restart Begato di rialloggiamento dei nuclei familiari interessati dai lavori di demolizione della "Diga Bianca" e della "Diga Rossa" di Via Maritano/Cechov a Begato; più specificatamente si tratta di:
 - costi per incarichi di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione degli interventi di recupero dei vari lotti di alloggi destinati al rialloggiamento dei nuclei familiari;
 - costi per il coordinamento sicurezza in fase di esecuzione e per il collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera dei lavori di demolizione della "Diga Bianca" e della "Diga Rossa";
 - costi per allacciamenti
 - costi per servizio di vigilanza;
 - opere di manutenzione straordinaria consistenti nella riqualificazione e/o nel rifacimento degli impianti degli alloggi da destinare all'autorecupero;
 - sostituzione delle caldaie non funzionanti negli alloggi per la stagione 2016-2017;
 - intervento di riqualificazione edilizia ed energetica degli edifici di Via Brocchi civ. 59 e Via Cechov civ. 2 (fondi FESR e comunali);

- incarico esterno per ulteriori pratiche catastali di accatastamento nuove unità immobiliari e di consulenza per la compravendita tra Comune di Genova e privati, a conclusione del Contratto di Quartiere "Voltri 2" di Via Pastore e Via Calamandrei;
- costi per incarico esterno di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dell'intervento di Salita del Prione civv. 20-28-30;
- lavori realizzati su immobili di proprietà A.R.T.E., in cui sono presenti alcuni privati proprietari, per la quota di spettanza dei privati (tab. 2Abis);
- nel 2020 non sono stati movimentati costi afferenti tale tipologia
- lavori realizzati su immobili di proprietà del Comune di Genova in cui sono presenti alcuni privati proprietari, per la quota di spettanza dei privati (tab. 2Abis);
- adempimenti relativi al D.lgs n.102/14 consistenti nell'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore (valvole termostatiche) in edifici, in condominio, siti in Via Linneo/Calamandrei/Tonale: movimento di "prima nota" negativo per compensare una maggiore fatturazione registrata a carico della quota privati anziché della quota comunale.

3.3.2.2 Lavori per conto terzi con fatturazione diretta al soggetto proprietario (tabella 2b)

Rientrano in tale tipologia le commesse per le quali i costi inerenti i lavori sono fatturati dalle imprese esecutrici direttamente al soggetto proprietario degli immobili: in questo caso, A.R.T.E. recupera l'intero importo fatturato emettendo un documento fuori campo di applicazione IVA nei confronti del committente.

Nel prospetto "2b)" sono riportati sia i costi corrispondenti ai mandati di pagamento emessi da A.R.T.E. nel corso del 2020 sia, in taluni casi, gli importi di appositi movimenti di "prima nota" registrati per allineare le uscite alle somme fatturate dalle imprese al soggetto proprietario degli immobili (Comune di Genova), ma non ancora pagate, che l'azienda ha già addebitato al soggetto proprietario.

Gli interventi principali movimentati nell'esercizio 2020 su proprietà del Comune di Genova sono quelli di seguito riassunti:

- lavori di manutenzione straordinaria degli edifici in Via Vittorini civv. 17÷27 e Via Pavese civv. 14÷24 (prospetti), Via Lugo civ. 10 1^a lotto (riqualificazione del caseggiato), Salita del Prione civv. 22-24-26 (copertura), Via dei Pescatori civv. 2-8-11 (prospetti e copertura), Via Brocchi civv. 13-16-18, 1^a lotto (messa in sicurezza intercapedini e sottoservizi, lavori in copertura ed altri lavori), Salita del Prione civv. 20-28-30 (copertura),
- adempimenti relativi al D.lgs n.102/14 consistenti nell'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore (valvole termostatiche) in edifici, in condominio, siti in Via Linneo/Cambiaso (centrale termica Via Linneo 184) ed in Via Privata De Ferrari civ. 24 a Busalla;
- lavori di messa a norma di edifici di erp, sotto il profilo della normativa antincendio: progettazione relativa ai lotti 2 e 3B e primi costi dei lavori previsti dall'Accordo Quadro annuale, aggiudicati ad ottobre 2018;
- sostituzione persiane e finestre (vari lotti)
- Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di impermeabilizzazione coperture, balconi, terrazzi, risanamento dei prospetti Zona Centro Levante;

- Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di riqualificazione di impianti elettrici, idrico-sanitari e di riscaldamento in edifici di proprietà del Comune di Genova in gestione ARTE – Primo Stralcio;
- Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di recupero alloggi sfitti in edifici in condominio di proprietà del Comune di Genova in gestione ARTE – Secondo Stralcio;
- sostituzione delle caldaie non funzionanti negli alloggi per la stagione 2017-2018;
- fornitura di materiale acquistato per l'ascensore di Via Maritano civ. 59, successivamente escluso dai lavori di cui alla variante n. 9 al Global Service, in quanto facente parte della demolizione delle "dighe" di Begato;
- Programma Begato Project/Restart Begato: rialloggiamento dei nuclei familiari interessati dalla demolizione della Diga Bianca e della Diga Rossa di Via Maritano/Cechov a Begato, suddiviso in vari lotti di intervento meglio descritti:
 - "Cambio Casa" - Accordo Quadro relativo alla ristrutturazione di n. 30 appartamenti (costi finali)
 - Accordi Quadro per il recupero di n. 51 alloggi sfitti localizzati in Begato, suddivisi in n. 6 lotti di intervento denominati "Lotti 1-2-3-4-5-6";
 - Accordi Quadro per il recupero di n. 100 alloggi sfitti, suddivisi in n. 4 lotti di intervento denominati "Novella 1-2-3-4";
 - Accordi Quadro per il recupero di n. 20 alloggi sfitti, suddivisi in n. 2 lotti di intervento denominati "Quasimodo" e "Quasimodo-Vittorini";
 - riconoscimento ai nuclei familiari di un contributo forfetario per il trasferimento delle utenze: movimenti negativi relativi ad assegni reincassati da ARTE per mancato incasso da parte dei beneficiari;
- Programma Begato Project/Restart Begato: lavori relativi alla demolizione degli immobili di Via Maritano civv. 50-70 (Diga Bianca), Via Cechov civ. 11 (q.p. Diga Rossa), Via Maritano civv. 80-90-92-95 (q.p. Diga Rossa);
- Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili di ERP di cui alla Legge n. 80/2014 (D.G.R. 1190 del 28/12/2018) – Interventi di manutenzione straordinaria sulle coperture degli edifici di Proprietà del Comune di Genova, in gestione ad ARTE, siti nel quartiere di Begato in Via Brocchi civv. 13-16-18 e Via Sbarbaro civv. 3-5 e Via Sbarbaro civv. 7-9-11;
- lavori di riqualificazione dell'asse meccanizzato in Via Novella/Montanella a Pra'.

3.3.2.3 Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi in condomini con amministratore (tabella 2c)

Rientrano in tale tipologia i lavori in conto terzi (lavori condominiali in condomini con amministratore esterno) gestiti dall'Ufficio condomini ed autogestioni: nel 2020 sono state pagate alcune rate relative a lavori condominiali di Via Pergolesi 11-39, Via Lucarno civv. 85-87-98, Via Vittorini 52-66.

3.3.3 Manutenzione patrimonio di terzi, conto 5207-02-0210 (tabella 3)

Nell'esercizio 2020 non sono stati realizzati interventi rientranti in tale categoria.

3.3.4 Manutenzione servizi non residenziali, conto 5207-02-0211 (tabella 4)

L'attività del 2020, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato:

- i lavori di ricostruzione del muro sito tra via Fea e Piazzetta Uberris di proprietà ARTE Genova;
- ulteriori lavori per la messa in sicurezza dell'ex Albergo Trezzano a Voltri;
- integrazione dei sensori di allarme nei locali dell'ufficio "Decentrato" ubicato al piano interrato della sede aziendale di Via Bernardo Castello;
- lavori urgenti a seguito di frana del 16/1/2020 in Via delle Casette;
- realizzazione di trincea drenante in prossimità del confine tra i civ. 4 e 6 di Vico del Dragone, su area non di proprietà Arte, in esecuzione di sentenza del Tribunale di Genova, a seguito di azione legale intrapresa dalla proprietaria dell'appartamento sito nei fondi dell'edificio di Vico del Dragone (sig.ra Berzolla).
- rifacimento facciate edificio sito in Via Arata 12 Comune di Cicagna di proprietà ARTE, adibito a Caserma dei Carabinieri con l'agevolazione fiscale al 90% prevista dalla Legge 160 del 27/12/2019, art. 1 commi dal 219 al 224-Legge di bilancio 2020; ARTE ha pertanto solo sostenuto la spesa relativa al rimanente 10% (lavori + prorata) oltre all'IVA prorata relativa alla q.p. di lavori finanziati con la suddetta agevolazione fiscale 90% (Bonus facciate).

3.3.5 Messa in sicurezza stabili di ERP, conto 5207-02-0212 (tabella 5)

L'attività del 2020, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato:

- l'Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di messa in sicurezza tramite la riqualificazione di impianti elettrici, idraulico-sanitari e di riscaldamento, finalizzati sia all'adeguamento normativo che alla sicurezza complessiva degli impianti e dei dispositivi antincendio, ubicati in edifici di proprietà ARTE;
- installazione di ponteggi di protezione per l'accesso al fabbricato in Via Tofane, civv. 92-94-96-98, finalizzati all'eliminazione di pericolo e ripristino delle condizioni di sicurezza.

3.3.6 Messa in sicurezza stabili NON di ERP, conto 5207-02-0215 (tabella 5BIS)

L'attività del 2020, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato i lavori di "somma urgenza" per la messa in sicurezza del muro di sostegno a valle del campetto da gioco in Via Stefanina Moro a Genova, di proprietà Arte: Tali lavori sono stati resi necessari per eliminare il pericolo permanente gravante sulla proprietà privata dell'alloggio di Via Largo Merlo civ. 199/12 e del terrazzo pertinenziale.

3.3.7 Manutenzione ordinaria alloggi erp extra "quota c", conto 5207-02-0220 (tabella 6)

Il conto è stato istituito nel corso dell'esercizio 2011 al fine di accogliere gli interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., che risultano eccedere la cosiddetta "quota c" dei canoni di locazione e che non sono affidati al concessionario del global service manutentivo.

E' stato movimentato da costi relativi a:

- lavori di rimozione e smaltimento amianto (AMIU Bonifiche SpA),
- manutenzione straordinaria delle Centrali termiche a carico della proprietà (proroga tecnica dal 16/4/2019 al 15/4/2020 al Contratto rep. 111 del 11/04/2011 con Engie Servizi S.p.A),

- verifica e monitoraggio delle condizioni impiantistiche della stazione di pompaggio delle acque reflue della "Casa Rosa" nel borgo di San Fruttuoso di Camogli e conseguente ripristino del collettore fognario.

3.3.8 Manutenzione alloggi e locali di Locazione permanente "extra quota c", conto 5207-02-0230 (tabella 7)

Il conto è stato istituito nel 2016 al fine di raccogliere gli interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., che risultano eccedere la cosiddetta "quota c" dei canoni di locazione e che non sono affidati al concessionario del global service manutentivo.

Nel 2020 sono stati contabilizzati i lavori relativi all'Accordo Quadro del 2018 relativo ad interventi urgenti e non programmabili di recupero e riqualificazione di immobili destinati alla locazione permanente, a quota parte dell'Accordo Quadro del 2019 per i lavori a fognature in immobili in locazione permanente in loc. San Biagio. Inoltre è stato registrato il costo relativo alla realizzazione di nuovo pluviale c/o il condominio di Villa Sciallero.

3.3.9 Manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c", conto 5207-02-0235 (tabella 8)

Il conto è stato istituito nel 2016 al fine di raccogliere gli interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., che risultano eccedere la cosiddetta "quota c" dei canoni di locazione e che non sono affidati al concessionario del global service manutentivo.

Nel 2020 sono stati contabilizzati i costi relativi a:

- lavori dell'Accordo Quadro 2018 per interventi urgenti e non programmabili di recupero e riqualificazione di alloggi in vendita
- fornitura e posa di tende nei nuovi n. 12 alloggi di Vico Dragone civ. 6 e fornitura e posa in opera di armadiatura a protezione contatori ENEL.

3.3.10 "Spese di manutenzione alloggi e locali di erp extra Global Service" conto 5207-02-02025 (tabella 9)

Il conto è stato istituito nel 2019 al fine di raccogliere gli Accordi Quadro per interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., non rientranti nell'appalto di concessione della manutenzione ordinaria e pronto intervento.

Nell'esercizio 2020 sono stati sostenuti i costi per lavori urgenti, non programmabili, di messa in sicurezza, tramite la riqualificazione di impianti elettrici, idrico-sanitari e di riscaldamento, finalizzati sia all'adeguamento normativo che alla sicurezza complessiva degli impianti e dei dispositivi antincendio ubicati in edifici di proprietà di A.R.T.E., secondo il 1^a atto di sottomissione al contratto con impresa giudicataria dell'AQ per medesimi lavori per conto Comune di Genova.

Per quanto riguarda l'attività di determinazione dei compensi che maturano sugli interventi tecnici realizzati in conto terzi (tabelle 7A, 7ABis, 7C e 7B), si rileva che – in linea generale - essa avviene in base all'andamento "contabile" delle commesse e non in base a quello "fisico", tenendo conto degli eventuali incarichi professionali esterni posti a carico della voce "spese tecniche" dei rispettivi Quadri Tecnici Economici.

In relazione ai compensi sugli interventi eseguiti per conto del Comune di Genova, vengono indicati in tabella 7B) gli importi dei compensi tecnici che risultano essere stati fatturati all'Amministrazione comunale nell'esercizio stesso.

Per quanto riguarda invece le quote di interventi realizzati su alloggi di proprietà di privati, i compensi tecnici verranno indicati a ricavo nell'esercizio in cui l'Ufficio condomini e autogestioni comunicherà all'Ufficio Programmazione economico-finanziaria, Gestione contabile del patrimonio e degli interventi tecnici la decorrenza e gli importi bollettati ai proprietari.

La rendicontazione delle commesse sugli appositi prospetti allegati al Bilancio e la presente relazione sono state elaborate dalla Struttura Amministrazione e Gestione, "Ufficio Programmazione economico-finanziaria, Gestione contabile del patrimonio e degli interventi tecnici", per conto della Struttura Tecnica.

4. AREA GESTIONE TECNICA DEL PATRIMONIO

4.1 Attività svolta direttamente dall'Azienda

L'attività tecnica svolta durante l'anno 2020, con particolare attenzione alle iniziative svolte e/o in corso di programmazione, e relativamente ai singoli Uffici, sono quelle di seguito descritte ai punti 4.2 e 4.3.

4.2 UFFICIO PATRIMONIO

L'Ufficio Patrimonio, attualmente costituito da n. 7 addetti, nel 2020, ha svolto in via prioritaria le seguenti attività, le quali costituiscono obiettivi concordati con l'Amministrazione:

- Continuazione di controllo, verifica e validazione del censimento del patrimonio immobiliare dell'Azienda, fabbricati e terreni, riordinando la documentazione trasmessa (informatica e non) prodotta dalla Concessionaria in ottemperanza a quanto previsto dall'appalto integrato di Global Service (2018), in corso di costruzione un format di fascicoli per raccogliere i dati, specificatamente per quanto concerne i presidi di P.I.;
- Stesura tabelle millesimali e regolamenti condominiali dei seguenti edifici:
 - Piazza Sauli 5
 - S.Fruttuoso di Camogli
 - Vico Cioccolatte 23
 - Piazza Ospedale Pastorino
 - Vico del Duca 11
 - Salita Mermi 2
 - Via Bertotti 7 e 9e San Gaetano 1/D
- Beni immobiliari per la valorizzazione di alcune aree aziendali site nel comune di Genova:
 - Via San Felice - Genova Molassana
 - Via Robino - Genova Marassi
 - Via del Boschetto - Genova Coronata
 - Via Negrotto Cambiaso - Genova Rivarolo
 - Via Stassano - Genova Prà
 - Via Negrotto Cambiaso (Tofane)- Genova Rivarolo

Gli interventi sopradetti utilizzano in modo mirato e ponderato la superficie agibile accantonata da Arte Genova nei registri comunali, invece per quanto concerne l'inquadramento previsto dal Piano Urbanistico Comunale, relativamente alle aree prese in esame per la loro valorizzazione, si prospettano alcune soluzioni che consentono la successiva approvazione dei progetti definitivi.

Nello specifico le aree di Via San Felice a Molassana e di Via Robino a Marassi ricadono nell'ambito AR-UR del PUC e rappresentano un potenziale completamento del tessuto urbano. Entrambe soddisfano il requisito del lotto minimo di 1500 mq per la nuova costruzione ed è quindi possibile procedere con la presentazione di un progetto definitivo sulla base delle volumetrie definite in questa fase di pre-fattibilità urbanistica. In

particolare per l'area di Via San Felice è stata ipotizzata la realizzazione di palazzine in locazione a canone moderato per 15 anni e non risulta quindi necessario l'utilizzo di S.A. accantonata.

Per quanto concerne l'area di Via P.N. Cambiaso a Rivarolo è attualmente inquadrata in ambito SIS-S e destinata a parcheggio pubblico. Si presenta come un piazzale totalmente asfaltato in condizioni di forte degrado, poiché, da quando il vicino Ospedale Celesia ha ridotto la propria attività ospedaliera, le dimensioni del parcheggio sono diventate eccessive rispetto alle effettive esigenze di quartiere, lasciando spazio ad usi impropri dell'area quali il deposito di rifiuti ingombranti e l'abbandono di rottami. Il progetto per questo lotto necessita di un iter di aggiornamento da parte dell'Amministrazione Comunale del PUC in quanto prevede il passaggio ad AR-UR della porzione superiore del parcheggio sulla quale vengono posizionate due palazzine di appartamenti in locazione a canone moderato per 15 anni.

Invece per le aree di Via Cambiaso-Tofane a Rivarolo e Via Stassano a Prà viene proposto un aggiornamento al vincolo imposto dal PUC, che attualmente prevede che queste aree siano destinate alla ricollocazione dei proprietari degli immobili interferiti dalla realizzazione della Gronda autostradale. La Regione Liguria, con nota prot. PG/2019/29108 (allegata lettera), ha però comunicato il superamento dell'esigenza all'origine di tale vincolo, in quanto tutti i soggetti interessati sono già stati ricollocati in altri edifici esistenti.

Infine per l'area di Via del Boschetto a Coronata è caratterizzata dalla presenza di una parte di terreno pianeggiante ed impermeabilizzato sito al confine con l'aggregato abitato ed una parte con i limitrofi edifici rurali e residui appezzamenti di colture urbane formate da un tessuto a "fasce" ormai in abbandono. Nonostante le diverse peculiarità, tutto il lotto è attualmente inquadrato in zona AR-PR(a), il progetto di rigenerazione urbana prospettato per questo ambito urbano prevede l'inserimento di due piccoli edifici nella porzione di terreno pianeggiante il quale richiede il parziale aggiornamento di PUC, definendo l'area di pertinenza all'intervento in AR-UR. Analogamente ai precedenti lotti verrà utilizzata la S.A., che è nella disponibilità di Arte Genova e di conseguenza non implica nessun incremento di carico urbanistico.

- proseguimento di tutte le attività necessarie per effettuare l'accatastamento di buona parte degli alloggi attualmente non censiti, rilievo rappresentazione grafica e presentazione della pratica al catasto urbano;
- redazione di nuove stime, su indicazione dell'Ufficio Vendite, delle unità immobiliari appartenenti al patrimonio storico dell'Azienda, libero mercato, alloggi di pregio; compresa l'attività di -follow up- per aggiornamenti catastali e verifiche di conformità edilizia;
- trasmettere all'Ufficio Vendite gli elementi necessari per procedere, nel rispetto della procedura ISO 9001, alla vendita di alloggi, con particolare riferimento agli aspetti di regolarizzazione catastale ed edilizia;
- proseguimento di attività inerente al riallineamento delle intestazioni catastali del patrimonio storico dell'Azienda ed alloggi di pregio, per n. 967 unità immobiliari. In quanto il Patrimonio Immobiliare di Arte Genova, ad oggi, è riconducibile ad almeno n. 87 differenti intestazioni identificative per un complessivo di almeno n. 7000 U.I. censite, le più ricorrenti sono: ARTE, IACP, GESCAL, INA CASA, INCIS, che escludono la corretta intestazione come da indicazione dell'Anagrafe Tributaria. Analogamente avviene per quanto riguarda il Catasto Terreni le intestazioni identificate dallo scrivente Ufficio sono almeno n. 26. La seguente attività ha consentito un risparmio quantificabile in € 71,00 per singola istanza, pertanto si prevede di proseguire fino al completa rettifica di tutte le intestazioni entro il triennio;

4.2.1 Piano ricognitivo dello stato patrimoniale

In detto piano sono compresi, oltre a quanto sopra esposto, un insieme di azioni e di adempimenti tecnici tesi alla regolarizzazione, sotto il profilo giuridico-formale, di alcuni cespiti patrimoniali, che si è resa, oltre che opportuna, necessaria per un corretto svolgimento dell'attività gestionale.

Altri adempimenti riguardano la predisposizione di:

- schede previste al punto A2 dell'allegato A del D.D.G. del 06/02/2004 per la richiesta preventiva circa l'interesse della competente Soprintendenza, sugli immobili con più di settanta anni ai sensi del D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004;
- attività di ricognizione documentale nel verificare gli immobili di proprietà Arte Genova nell'ambito degli interventi di Ecobonus 110%, al fine verificare la regolarità edilizia –urbanistica per quanto concerne l'involucro edilizio;
- regolamenti di condominio dei fabbricati di proprietà Arte Genova, per i quali si è proceduto e/o si deve procedere alla vendita;
- carature millesimali dei fabbricati di proprietà Arte Genova.
- attività urbanistica relativa a tutte le operazioni connesse alla regolarizzazione ed all'alienazione del patrimonio immobiliare acquisito dall'Azienda ai sensi della legge regionale n. 22/10.

4.2.2 Programma di sistematizzazione ed informatizzazione dei dati patrimoniali per il miglioramento della qualità dell'attività di gestione e controllo e di erogazione dei relativi servizi agli utenti.

Il programma avviato prevede, prevalentemente, la prosecuzione di alcune azioni specificamente mirate a consentire un incremento delle entrate economiche, derivante da una migliore utilizzazione del patrimonio, con particolare riguardo al patrimonio non abitativo e, quindi, non soggetto ai condizionamenti derivanti da protezioni di carattere sociale e, pertanto, tende ad incrementare le entrate dell'Azienda non sottoposte a vincoli di destinazione.

Il programma avviato prevede le seguenti azioni:

- risistemazione e classificazione dell'archivio della documentazione, già presente, del Patrimonio di proprietà ARTE;
- definizione, numerazione e tracciamento degli eventuali posti auto (esterni, interni o box);
- predisposizione della documentazione necessaria alla vendita, come sopraddetto, delle aree urbane con destinazione a verde o parcheggio, che non rivestono interesse particolare per l'Azienda in quanto situate all'interno di quartieri composti da edifici i cui alloggi risultano in gran parte o totalmente venduti;
- completamento delle pratiche di trasferimento al Comune di Genova delle aree di cui alla Circolare 064 ed eventuale alienazione ai condomini nelle cui vicinanze sono ubicate delle porzioni di area che, non rivestendo interesse per il Comune, restano di proprietà dell'Azienda.

4.2.3 Valorizzazione urbanistica di immobili di proprietà presenti nel comune e provincia di Genova.

L'Azienda propone la modifica della disciplina urbanistica vigente, relativamente alle aree di proprietà Arte Genova presenti nel comune di Genova e provincia, allo scopo di realizzare interventi di Social Housing di piccole dimensioni distribuiti sul territorio. Molte di queste aree, peraltro di modeste dimensioni, sono spazi residui di più ampi interventi di edilizia pubblica degli anni '80 - '90, che ad oggi costituiscono dei veri e propri "vuoti urbani" che versano in condizioni di degrado urbanistico ed ambientale.

Il mancato utilizzo di questi siti e la conseguente assenza di presidio, hanno spesso condotto ad identificare tali spazi, posti al confine dei grandi quartieri popolari, come luoghi degradati, connotati da fenomeni di marginalità sociale, che necessitano di interventi organici di rigenerazione urbana. Tra i luoghi presi in esame sono inoltre comprese aree che costituiscono parte di contesti rurali abbandonati, segnati da grosse problematiche ambientali in quanto territori totalmente esposti alle attuali criticità climatiche, che hanno effetti sempre più gravosi sui territori più fragili. L'obiettivo è quello di non perdere l'occasione di poter valorizzare, dal punto vista urbanistico, ovvero delle possibili destinazioni d'uso attribuibili ai singoli beni, i terreni e le costruzioni di proprietà dell'Azienda.

L'attività futura riguarderà quindi nello specifico il promuovere attraverso dei Partenariati Pubblico Privato (PPP) – laddove ne sussistano le condizioni – delle proposte capaci a far recepire all'interno della strumentazione urbanistica destinazioni d'uso tese, come obiettivo finale, alla valorizzazione economica dei beni in questione. In termini economici non è oggi possibile attribuire un valore a detta attività, valutazione che potrà essere eseguita in fase post; ma certamente si può già affermare, che tale realizzazione di edilizia sostenibile e di qualità consentirà di soddisfare il bisogno abitativo, ancora attuale emergenza, nel sostenere le fasce più povere e disagiate della popolazione italiana.

4.3 UFFICIO MANUTENZIONE ORDINARIA E PRONTO INTERVENTO

L'Ufficio Patrimonio, attualmente costituito da n. 7 addetti di cui n. 1 a part time, nel 2020, ha svolto in via prioritaria le seguenti attività, le quali costituiscono obiettivi concordati con l'Amministrazione:

4.3.1 Servizio Integrato di Manutenzione del Patrimonio Immobiliare di Proprietà di A.R.T.E. Genova e di quello in sua Gestione.

Per quanto concerne le attività di manutenzione del patrimonio immobiliare gestito, si rimanda agli importi contrattuali della Concessionaria, previsti dal Servizio Integrato di Manutenzione del Patrimonio Immobiliare di proprietà di A.R.T.E di Genova o in sua gestione, già a suo tempo riportati a Bilancio, ricordando che lo stesso Contratto scadrà nel giugno del 2021, successivamente prorogato alla data del 31/01/2022 con Decreto del 30/luglio/2021 dell'A.U.F.F. n. 279.

Le principali mansioni svolte:

- cura della manutenzione ordinaria e del pronto intervento mediante la gestione di un appalto di "Global Service" controllando la qualità del servizio e la contabilizzazione dei corrispettivi;
- sopralluoghi inerenti problematiche manutentive e a supporto dei geometri di zona;
- recupero alloggi di manutenzione ordinaria di importo lavori inferiore ai 5.000 euro (alloggi di risulta);

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



- gestione alloggi di civica proprietà assegnati con modalità autorecupero;
- monitoraggio piattaforma informatica ascensori e redazione report semestrale;
- verifica (monitoraggio ogni 15 gg) e redazione contabilità bimestrale dell'impresa concessionaria (forfait – servizi straordinaria – sede – assicurazioni – spese a rimborso);
- manutenzione degli uffici di proprietà ed in uso all'Azienda;
- trasmissione alla Struttura Gestione e/o agli amministratori privati ed autogestori delle schede di intervento per servizi condominiali a rimborso;
- aggiornamento database aziendale di tutti gli interventi manutentivi effettuati dal Global Service e caricamento in bolletta degli addebiti singoli agli assegnatari;
- attività di supporto all'Ufficio Decentramenti per la lotta all'abusivismo (apertura e chiusura alloggi, murature, verifiche furti corrente);
- verifiche ed interventi per eliminazione perdite su impianti adduzione acqua condominiali (su segnalazione della Struttura Gestione);
- rapporti e riunioni con i comitati di quartiere;
- verifica e trasmissione relazioni per cambi in deroga;
- sopralluoghi con le imprese esterne per lavori in garanzia;
- rendicontazione dei lavori ordinari degli alloggi di civica proprietà al Comune di Genova e altri comuni;
- organizzazione dei dati al fine della programmazione degli interventi di manutenzione straordinaria con inserimento priorità;
- gestione degli accordi quadro per interventi edili ed impiantistici su patrimonio A.R.T.E. e/o in gestione;
- gestione contratto "Globale Fabbriati" (sopralluoghi, concordamenti e rapporti con broker, compagnia assicurativa, studi esterni e privati);
- gestione dei sinistri in "tutela legale" con Area Legale;
- gestione incarichi a professionisti esterni per redazione certificazioni APE;
- gestione contratto servizio logistica e movimentazione materiale vario;
- attività di supporto alla partecipazione a bandi regionali/ministeriali per il recupero di alloggi sfitti (individuazione alloggi idonei al bando);
- gestione contratti di concessione per la conduzione e manutenzione impianti termici, fornitura vettore termico ed efficientamento energetico (Enershift);
- gestione di Partenariato Pubblico Privato (PPP), ai sensi art. 180, D.Lgs. 50/2016, nell'ambito dei Servizi di conduzione e manutenzione degli impianti termici, fornitura dei vettori energetici ed attività concernente l'efficientamento energetico di n. 23 immobili di proprietà od in gestione ad Arte Genova aggiudicato a SIRAM SpA.

4.3.2 Interventi manutentivi finanziati con specifiche risorse di bilancio comunale svolti per le categorie di sostituzione/riparazione dei seguenti subsistemi edilizi

I principali interventi di manutenzione straordinaria dell'esercizio 2020 relativamente agli Immobili di proprietà del Comune di Genova in gestione ad Arte Genova.

- Gli "impianti termo-autonomi" o di produzione di acqua calda sanitaria che, al netto degli interventi di sostituzione finanziati con specifiche risorse di bilancio comunale, conta di circa n. 200 interventi riparativi per un totale di circa € 55.000,00;
- Gli "impianti di risalita" (ascensori e montacarichi), conta di circa n. 35 interventi per un totale di circa € 52.000,00. Inoltre sono correlate le opere di edilizia, propedeutiche ad opere di idraulica e

riscaldamento, che vanno a tamponare guasti causati da perdite di impianto. Pertanto le tipologie complessive di intervento ammontano preventivamente a circa n. 340 interventi annui, ovvero praticamente uno al giorno, per una spesa di circa € 141.000,00;

- I “gruppi di pompaggio” e le relative cisterne, conta di circa n. 15 interventi per un costo complessivo di circa € 10.000,00. Per tale categoria è necessario osservare, che nei prossimi anni si prevederà un sostanziale incremento di interventi, causati dall’inevitabile consumo e logorio della componentistica meccanica. Tale quadro richiede un incremento della manutenzione programmata, capace di sostituire gli apparati idraulici ed ove possibile il passaggio ad un sistema di rete con l’acqua diretta, quest’ultima soluzione consente di abbattere enormemente i costi manutentivi e gestionali.

Per quanto concerne opere di ammodernamento relative agli impianti idraulici risulta essere strategico prevede interventi mirati alla sostituzione di componenti obsoleti e logori. Pertanto tali azioni manutentive dovranno riguardare l’intero sistema edilizio del fabbricato, non solo relative agli impianti dei singoli alloggi; ma allo stesso tempo estesi a tutte le parti comuni, per esempio le linee montanti e discendenti all’interno dei fabbricati, le quali, ad oggi, risultano: vetuste ed a rischio di rottura improvvisa, essendo ormai prossime al termine della vita utile.

L’importo stimato per tali opere è di circa € 60.000,00.

Da includere quale priorità nella prossima programmazione gli interventi manutentivi: impianti citofonici ed elettrici (messa terra) in generale e serramenti delle parti comuni (portoni, finestre vani scala). Infatti tali voci d’opera sono una crescente criticità sia in termini di sicurezza e sia di qualità di confort abitativo per il patrimonio ERP le cui condizioni di obsolescenza e vetustà non sono più tollerabili e sostenibili dall’utenza dell’inquilinato. Un primo avvio di tali azioni riparative necessita di una spesa di almeno € 60.000,00. Infine sono da prevedere con urgenza gli interventi edili necessari per i guasti avvenuti in ragione delle patologie più diffuse quali: infiltrazioni, rotture di poggiali e grondaie, mancata tenuta dei manti di impermeabilizzazione, nonché la messa in sicurezza di tutti i componenti primari del sistema edilizio. Una prima spesa su queste urgenze è di circa € 23.000,00.

Altra attività edilizia trasversale e di completamento alla gestione manutentiva del patrimonio ERP, ma non meno significativa, riguarda l’assistenza agli sgomberi ed alle chiusure di alloggi. Gli interventi previsti sono circa n. 125 per un costo di circa € 49.0000,00. La loro particolarità, sia dal punto di vista logistico (orari, assistenza con forze dell’ordine e relativi tempi per il completamento), sia per le specifiche fasi di intervento (lamierature, murature, etc.) li rendono necessari nell’ambito della governance del patrimonio di edilizia popolare. Infine è strategica l’attività di ripristino degli alloggi sfitti i quali consentono di offrire all’utenza una risposta in tempi brevi al bisogno abitativo di case popolari. Tali opere richiedono un impegno economico annuo di € 50.000,00.

Pertanto si ritiene che questo percorso di rigenerazione del patrimonio ERP attraverso azioni manutentive programmate e mirate dovrà intensificarsi nei prossimi anni, consentendo di restituire a quell’ambiti urbani di edilizia popolare degli standards abitativi di qualità e di piena vivibilità per l’utenza.

4.3.3 Interventi manutentivi nell’ambito degli “Accordi Quadro”

Le tipologie di interventi svolte attraverso la procedura dell’“Accordo Quadro” per l’anno 2020 sono:

- Riqualficazione degli alloggi sfitti (Arte) per una spesa di € 125.000,00;
- Interventi edili (Arte) per una spesa di € 125.000,00;

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L’EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



• Interventi edili (comune Genova) per una spesa di	€ 140.000,00;
• Ascensori (comune Genova) per una spesa di	€ 200.000,00;
• Sostituzione Calderine (Arte) per una spesa di	€ 276.000,00;
• Impianti (Arte)	€ 410.000,00;
• Impianti (comune Genova) per una spesa di	€ 903.260,06;
• Sostituzione portoni - serramenti (Arte) per una spesa di	€ 39.300,26;
• Sostituzione Calderine (comune Genova) per una spesa di	€ 131.000,00.
Totale importi "accordi quadro"	€ 2.349.560,32

- Le sopradette azioni manutentive aggiuntive risultano essere indispensabili per restituire una qualità abitativa a quelle realtà costruite e formate da un tessuto di fabbricati ERP. L'auspicio è di alzare il livello qualitativo e prestazionale del patrimonio aziendale, oltre a quello in gestione ad Arte Genova, attraverso interventi capaci di rispondere in modo semplice all'istanze ed ai bisogni delle persone più fragili, le quali spesso sono dimenticate dall'istituzioni nel sostegno per quanto concerne le politiche della casa.

4.3.4 Misure di adeguamento alla normativa di prevenzione incendio

Svolta attività di adeguamento degli edifici del patrimonio aziendale ed in gestione ad Arte Genova ai sensi del DM 25/01/2019 e la programmazione delle misure da apportare per l'adeguamento degli edifici la cui altezza è > 12 m. Tale provvedimento legislativo individua l'ambito di applicazione per le nuove misure di messa in sicurezza per quanto concerne la prevenzione incendi di fabbricati in funzione del rischio parametrato all'altezza. Si stimano circa 500 fabbricati in P000, circa 170 fabbricati in P001, circa 20 fabbricati in P002.

Per quanto concerne le attività soggette, si è data continuità alle azioni di adeguamento alle norme antincendio, in particolare per gli edifici con altezze antincendio maggiori di 24 metri ed autorimesse con superficie maggiore di 300 metri quadri.

Le fasi operative degli interventi di messa a norma degli edifici soggetti all'adeguamento P.I procedono; seguendo la programmazione delle priorità e delle previsioni di spesa aziendali.

A.R.T.E. DI GENOVA

BILANCIO CONSUNTIVO 2020

Allegato n. 1 alla Relazione Illustrativa

CONTABILIZZAZIONE RELATIVA AI CANONI ED AI SERVIZI DEGLI ALLOGGI DI ERP DI PROPRIETA' ED AFFIDATI IN GESTIONE ALL' A.R.T.E.

Tabella A) - CANONI: contabilizzazione generale

	Descrizione	Morosità alla data del 31/12/2019	Importi emessi al lordo degli storni	Storni (conguagli e rettifiche morosità anni precedenti)	Importi emessi a bilancio (al netto degli storni)	Incassi	Svalutazione o Perdita su crediti	Morosità alla data del 31/12/2020	Ritardati incassi (1)	Morosità al 31/12/2020 depurata dei ritardati incassi	Indice di morosità
		1	2	3	4 = (2 - 3)	5	6	7 = (1+4-5-6)	8	9 = (7 - 8)	10 = (9-1)/1
1	Canoni "contributo Stato" ed "ex Stato" (2)	6.935.260,63	7.128.233,61	148.598,49	6.979.635,12	6.354.800,60	398,72	7.559.696,43	29.278,20	7.530.418,23	+ 8,58%
2	Canoni ARTE	583.177,69	424.698,46	10.193,33	414.505,13	382.890,75	0,00	614.792,07	767,89	614.024,18	+ 5,29%
	Totale da 1 a 2	7.518.438,32	7.552.932,07	158.791,82	7.394.140,25	6.737.691,35	398,72	8.174.488,50	30.046,09	8.144.442,41	+ 8,33%
3	Canoni Com. Genova	8.388.116,80	3.847.401,35	170.210,70	3.677.190,65	3.190.389,93	0,00	8.874.917,52	18.756,64	8.856.160,88	+ 5,58%
4	Canoni Com. Rapallo	24.969,38	50.814,49	1.493,40	49.321,09	43.630,59	0,00	30.659,88	269,56	30.390,32	+ 21,71%
5	Canoni Com. Rossiglione	4.979,02	6.190,21	0,00	6.190,21	4.421,01	0,00	6.748,22	0,00	6.748,22	+ 35,53%
6	Canoni Com. Cogoleto	1.987,66	13.723,20	52,52	13.670,68	13.354,50	0,00	2.303,84	0,00	2.303,84	+ 15,91%
7	Canoni Comune di Camogli	1.458,77	2.567,64	0,00	2.567,64	2.341,27	0,00	1.685,14	0,00	1.685,14	+ 15,52%
	Totale da 3 a 7	8.421.511,63	3.920.696,89	171.756,62	3.748.940,27	3.254.137,30	0,00	8.916.314,60	19.026,20	8.897.288,40	+ 5,65%
	TOTALE GENERALE A	15.939.949,95	11.473.628,96	330.548,44	11.143.080,52	9.991.828,65	398,72	17.090.803,10	49.072,29	17.041.730,81	+ 6,91%

Nota

1. Sono stati considerati come incassi relativi all'esercizio 2020 quelli pervenuti entro il 07 gennaio 2021 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).
2. Importo riallineato con quello risultante dal bilancio aziendale.

Tabella B) - SERVIZI: contabilizzazione generale

	Descrizione	Morosità alla data del 31/12/2019	Importi emessi al lordo degli storni	Storni (conguagli e rettifiche morosità anni precedenti)	Importi emessi a bilancio (al netto degli storni)	Incassi	Svalutazione o Perdita su crediti	Morosità alla data del 31/12/2020	Ritardati incassi (1)	Morosità al 31/12/2020 depurata dei ritardati incassi	Indice di morosità
		1	2	3	4 = (2 - 3)	5	6	7 = (1+4-5-6)	8	9 = (7 - 8)	10 = (9-1)/1
1	Servizi Arte, "ex Stato" e "contributo Stato"	4.616.953,23	3.944.819,71	123.756,84	3.821.062,87	3.405.277,11	820,21	5.031.918,78	18.469,55	5.013.449,23	+ 8,59%
	Totale	4.616.953,23	3.944.819,71	123.756,84	3.821.062,87	3.405.277,11	820,21	5.031.918,78	18.469,55	5.013.449,23	+ 8,59%
2	Servizi Com. Genova	6.955.750,52	3.153.973,49	284.433,74	2.869.539,75	2.553.737,89	0,00	7.271.552,38	17.429,42	7.254.122,96	+ 4,29%
3	Servizi Com. Rapallo	13.564,65	33.000,32	135,09	32.865,23	31.872,83	0,00	14.557,05	216,21	14.340,84	+ 5,72%
4	Servizi Com. Rossiglione	4.309,78	2.226,97	0,00	2.226,97	1.619,23	0,00	4.917,52	0,00	4.917,52	+ 14,10%
5	Servizi Com. Cogoleto	664,97	2.225,96	0,00	2.225,96	2.173,37	0,00	717,56	0,00	717,56	+ 7,91%
6	Servizi Com. Camogli	1.843,74	2.093,82	0,00	2.093,82	1.707,97	0,00	2.229,59	0,00	2.229,59	+ 0,00%
	Totale da 2 a 6	6.976.133,66	3.193.520,56	284.568,83	2.908.951,73	2.591.111,29	0,00	7.293.974,10	17.645,63	7.276.328,47	+ 4,30%
	TOTALE GENERALE B	11.593.086,89	7.138.340,27	408.325,67	6.730.014,60	5.996.388,40	820,21	12.325.892,88	36.115,18	12.289.777,70	+ 6,01%
	TOTALE GENERALE A + B (canoni e servizi)	27.533.036,84	18.611.969,23	738.874,11	17.873.095,12	15.988.217,05	1.218,93	29.416.695,98	85.187,47	29.331.508,51	+ 6,53%

Nota

1. Sono stati considerati come incassi relativi all'esercizio 2020 quelli pervenuti entro il 07 gennaio 2021 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).