

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2021

(allegato “D”)

Relazione sulla gestione

PREMESSA	3
1. AREA PROFESSIONALE LEGALE	6
2. AREA SISTEMI GESTIONALI E INFORMATICI	8
3. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE	9
3.1 UFFICIO AFFARI GENERALI E GESTIONE RISORSE UMANE	9
ATTIVITA' AMMINISTRATIVA	11
3.2 ASPETTI GENERALI	11
3.3 Controllo di gestione	12
3.4 Andamento dei canoni di locazione e della morosità	12
3.4.1 Canoni NON soggetti alla L. R. n. 27/96.....	12
3.4.2 Canoni soggetti alla L. R. n. 27/96	13
3.4.3 Andamento della morosità di nuova formazione negli alloggi di ERP (canoni e servizi)	13
3.5 Gestione dell'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10.	14
3.5.1 Procedure di vendita.	14
3.5.2 Aspetti economico-patrimoniali dell'operazione.	16
3.5.3 Aspetti finanziari dell'operazione: ristrutturazione dell'indebitamento.	18
ATTIVITA' GESTIONALE	19
UFFICIO EDILIZIA PUBBLICA	20
3.6 Assegnazioni, contratti, volture, ampliamenti	20
3.7 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia	20
3.8 Segreteria alle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.)	20
3.9 Morosità E.R.P.	21
3.10 Canoni e rilevazione redditi	21
3.11 Cambi alloggio	21
3.12 Sfittanze alloggi	22
UFFICIO LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI	22
3.13 Attività relativa alle vendite	22
3.14 Locazione degli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente	22
3.15 Locazione degli immobili di altra tipologia patrimoniale	23
3.16 Morosità	23
UFFICIO RENDICONTAZIONE CONDOMINI E AUTOGESTIONI	23
3.17 Condomini ed Autogestioni e gestione servizi a rimborso	23
4. ATTIVITA' TECNICA	25
4.1 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL PIANO INVESTIMENTI	27
4.1.1 Interventi di locazione permanente (tabella 1).....	27
4.1.2 Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (tabella 2)	28
4.1.3 Interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tabella 3)	28
4.1.4 Interventi diversi (tabella 4)	29
4.1.5 Interventi in locazione a termine (tabella 5).....	29
4.1.6 Interventi su immobili istituzionali (tabella 6)	29
4.1.7 Interventi di manutenzione su patrimonio di e.r.p. a carico dei proventi di vendita (costi non patrimonializzati - tabella 7).....	30

4.1.8. Interventi di manutenzione su patrimonio di e.r.p. con ricorso ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34 – Legge 17.07.2020 n. 77 (SUPERBONUS 110% - SISMABONUS 110%) e al D.L. 04.06.2013 n. 63 – Legge 03.08.2013 n. 90 (ECOBONUS 65%) - (tabella 8).	31
4.2 COMPENSI DEGLI INTERVENTI TECNICI	33
4.3 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL CONTO ECONOMICO	33
4.3.1 Interventi destinati alla vendita, conto 5206-03 (tabella 1).....	33
4.3.2. Lavori per conto terzi, conto 5206-04 (tabelle 2, 2 bis e 2b)	33
4.3.2.1 Lavori per conto terzi con fatturazione diretta ad ARTE (tabella 2a).....	33
4.3.2.2 Lavori per conto terzi con fatturazione diretta al soggetto proprietario (tabella 2b)	35
4.3.2.3 Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi in condomini con amministratore (tabella 2c)	36
4.3.3 Manutenzione patrimonio di terzi, conto 5207-02-0210 (tabella 3)	36
4.3.4 Manutenzione servizi non residenziali, conto 5207-02-0211 (tabella 4).....	36
4.3.5 Messa in sicurezza stabili di ERP, conto 5207-02-0212 (tabella 5)	37
4.3.6 Messa in sicurezza stabili NON di ERP, conto 5207-02-0215 (tabella 5BIS).....	37
4.3.7 Manutenzione ordinaria alloggi erp extra “quota c”, conto 5207-02-0220 (tabella 6).....	37
4.3.8 Manutenzione alloggi e locali di Locazione permanente “extra quota c”, conto 5207-02-0230 (tabella 7)	37
4.3.9 Manutenzione alloggi e locali di libero mercato “extra quota c”, conto 5207-02-0235 (tabella 8).....	38
5. ATTIVITA’ PATRIMONIALE E MANUTENTIVA	39
5.1 Attività svolta direttamente dall’Azienda	39
5.2 UFFICIO PATRIMONIO	39
5.2.1 Piano ricognitivo dello stato patrimoniale	41
5.2.3 Valorizzazione urbanistica di immobili di proprietà presenti nel comune e provincia di Genova.	42
5.3 MANUTENZIONE ORDINARIA E PRONTO INTERVENTO	42
5.3.1 Servizio Integrato di Manutenzione del Patrimonio Immobiliare di Proprietà di A.R.T.E. Genova e di quello in sua Gestione.	42
5.3.2 Interventi manutentivi finanziati con specifiche risorse di bilancio comunale svolti per le categorie di sostituzione/riparazione dei seguenti subsistemi edilizi	44
5.3.3 Interventi manutentivi nell’ambito degli “Accordi Quadro”	45
5.3.4 Misure di adeguamento alla normativa di prevenzione incendio	45

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

ARTE Genova nel 2021 ha concretizzato sempre di più il suo “ruolo operativo” nell’ambito dell’attività a regia regionale e comunale, fortemente impegnata nella ridefinizione dell’assetto urbanistico dell’area metropolitana, attraverso la rigenerazione di vaste porzioni dell’ambito cittadino.

In particolare per quanto riguarda 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 ha concluso la complessa demolizione dei due edifici (un appalto di circa 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” (PINQUA): nell’ambito di questa complessa riqualificazione, l’azienda è il soggetto attuatore di vari interventi utilizzando 15 milioni di Euro di risorse statali.

Un altro importante intervento in corso di attuazione 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. Il cronoprogramma dell’intervento prevede la chiusura del cantiere a fine anno 2022; parallelamente con l’avanzamento dei lavori ARTE dovrà individuare il soggetto gestore della particolare struttura.

Si è riconfermata anche per il 2021 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 ha consolidato l’utilizzo dello schema contrattuale riconducibile al Partenariato Pubblico Privato - PPP (D.LgsI n 50/2016).

In tal senso nel 2020 l’Azienda ha impostato secondo lo schema del Partenariato il tema

del cosiddetto “Superbonus del 110%” previsto dalla Legge 17.07.2020 n. 77. Al riguardo si ricorda che ARTE ha pubblicato delle linee di indirizzo per ricevere, da operatori privati, proposte di partenariato con 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.

Nel 2021 le attività relative al “PPP Superbonus” si sono sviluppate in maniera intensa con varie dichiarazioni di fattibilità e con la definizione di 2 gare.

L'azienda anche nel 2021 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 (nel 2015) - ha sviluppato anche un “Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro” conforme alla norma ISO 45001 (nel 2018), che è stato verificato da un ente certificatore terzo nel corso del 2019. Le visite programmate nel 2021 per il mantenimento di entrambe le certificazioni hanno dato esito positivo. 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, il 2021 si è caratterizzato per un sostanziale impulso dell'attività di vendita la revisione dei prezzi ha dato un nuovo impulso all'attività di alienazione, portando alla vendita nel corso del 2021 della stipula dei seguenti atti relativi a: Via Donaver (Genova), Strada Ai Campi da Tiro (Rapallo), ex struttura sanitaria Via Adelasia (Alassio-Savona), ex Ospedale

Martinez Genova, ex Ospedale F.lli Arpe (Santa Margherita Ligure) e la sottoscrizione del compromesso di vendita dell'Ex Colonia Olivetti (Sarzana-La Spezia). Parallelamente l'interlocuzione con Banca CARIGE s.p.a. per la rinegoziazione del debito che supporta l'operazione, ha consentito nel 2020 di ottenere 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; mentre, nel mese di dicembre 2021, si è conclusa la fase di rinegoziazione del tasso di interesse che è stato determinato nella misura del 2% per il primo semestre 2022. Per il secondo semestre l'azienda è in attesa di determinazioni da parte di Banca CARIGE.

F.to L'Amministratore Unico
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 2021.

N. Pratica	Oggetto	Controparte	Stato Pratica
7789/21	OCCUPAZIONE ABUSIVA	DUMITRU PETRONELA NICOLETA	A
7819/21	RECUPERO MOROSITA'	QUINALUISA CHOEZ TERESA	C
7820/21	INFILTRAZIONI	BERTACCHINI-TACCONELLI	C
7821/21	pagamenti fatture insoluti	IREN ACQUA	C
7778/21	MEDIAZIONE (DIRITTI REALI)	NAPOLI MARIANNA	A
7779/21	DENUNCIA PENALE	IGNOTI	A
7780/21	DECRETO INGIUNTIVO	IREN ACQUE	C
7781/21	DENUNCIA PENALE	VIA MONTANELLA E VIA NOVELLA	A
7782/21	RICORSO 447 PER RECUPERO ALLOGGIO	MENNUTO MASSIMO	A
7783/21	DENUNCIA PENALE	IGNOTI	C
7784/21	IMPUGNAZIONE DELIBERA ASSEMBLEA	CONDOMINIO VIA MARONCELLI 2-4	A
7785/21	DENUNCIA PENALE	IGNOTI	C
7786/21	DENUNCIA	IGNOTI	A
7787/21	QUERELA CONTRO IGNOTI	IGNOTI	A
7788/21	EREDITA' GIACENTE	FILIPPONE ADA ITALIA	A
7791/21	DECFRETO INGIUNTIVO FATTURE INSOLUTE	BANCA SISTEMI ENEL ENERGIA	C
7792/21	DENUNCIA PENALE ATTI VANDALICI	VIA PASTORE 28	A
7793/21	OCCUPAZIONE ABUSIVA	SEJDOC ADMIR E OSMANOVIC TAHIRA	A
7794/21	OCCUPAZIONE ABUSIVA	LAMMLE	A
7795/21	DENUNCIA PENALE	ECHETOUI AZIZ E TESSITORE MELISSA + IGNOTI	A
7796/21	OCCUPAZIONE ABUSIVA	MASSAGHRI RACHID	A
7797/21	CANTINA	ANNA ADELE SPADA	A
7798/21	SFRATTO PER MOROSITA' CON D.I.	DIAGNE IBRA	C
7799/21	RICORSO PER RILASCIO ALLOGGIO	DINA FRAVEGA	C
7813/21	DISSEQUESTRO ALLOGGIO	NITA V.M./AFILIPOAIE	A
7814/21	OCCUPAZIONE ABUSIVA	COMELLI MARIA	A
7815/21	ISTANZA DISSEQUESTRO	STANCU+1	A
7816/21	OCCUPAZIONE ABUSIVA	KAOUTAR AZIZ	A

7817/21	OCCUPAZIONE ABUSIVA	FRATERRIGO DOMENICI	A
7818/21	OCCUPAZIONE ABUSIVA	BASSOTTI GIULIA	A
7823/21	denuncia penale 635 c. 2 n 1 art. 340	CARLA' ROCCO	A
7824/21	SFRATTO PER MOROSITA'	VADUVA GEROGETTA	C
7825/21	SFRATTO PER MOROSITA'	LE DOLCI OASI	A
7826/21	MEDIAZIONE PER RISARCIMENTO DANNI	CREMON IRENE	C
7827/21	SFRATTO PER MOROSITA'	MORELLO ESPEDITO	A
7828/21	MEDIAZIONE PER USO CAPIONE	PAOLO CAMPOLO	C
7829/21	EREDITA' GIACENTE	CAPANILE MARIA LAURA	C
7830/21	DECRETO INGIUNTIVO	ISOLABELLA ROBERTA	A
7831/21	DECRETO INGIUNTIVO	MEACCI DOMENICO	A
7833/21	ISTANZA DI DISSEQUESTRO	VIA PAOLO DELLA CELLA 19/2	A
7834/21	SFRATTO PER MOROSITA'	BIGNONE VALENTINA	C
7839/21	RICORSO D.I.	CONDOMINIO VIA CAMBIASO 1	C
7832/21	DISSEQUESTRO ALLOGGIO	VIA MARTIRI DEL TURCHINO 115/4	A
7835/21	EREDITA' GIACENTE	GAREMARIAM LETIZIA	A
7836/21	SFRATTO PER MOROSITA'	BALDARI DBORAH	A
7837/21	SFRATTO PER MOROSITA'	GALLI STEFANO	C
7838/21	MED. PER ELIMINAZIONE BARRIRE ARCHITETTONICHE	SAINATO GIOVANNA	A
7800/21	RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO	CONDOMINIO VIA SAPORITI 9-11	A
7801/21	MANOMISSIONE IMPIANTO ELETTRICO COND.	ZIOUANE MUSTAPHA	A
7790/21	RICORSO AL TAR	MORI ENZO	A
7802/21	RISARCIMENTO DANNI	MORISCO ANDREA	C
7804/21	OCCUPAZIONE ABUSIVA	IGNOTI	A
7806/21	EREDITA' GIACENTE	SOLE MARIA	A
7807/21	INDENNITA' DI OCCUPAZIONE	ZAABAQUI KHADIJA	A
7808/21	SINISTRO	BODINO ELENA	C
7805/21	RICORSO EX 700	CONDERCURI ROBERTO	A
7803/21	RISARCIMENTO DANNI	FABIO LEONARDO	C
7809/21	RECUPERO MOROSITA'	SALIDU ELISA	A
7810/21	RECUPERO MOROSITA'	KARDOZORO FEREC	A
7811/21	RECUPERO MOROSITA'	SOCIETA' ITALO COSTRUZIONI	A
7812/21	RECUPERO MOROSITA'	CESARE MARCO ANTONIO	C

2. AREA SISTEMI GESTIONALI E INFORMATICI

Nel corso dell'esercizio 2021 l'Area Sistemi Gestionali e Informatici all'interno dei suoi ambiti di attività riguardanti i sistemi gestionali e i sistemi informatici ha svolto importanti servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al "core business" della stessa che, negli aspetti salienti, di seguito si riportano.

Il protrarsi dell'emergenza sanitaria ha fortemente condizionato anche nel corso del 2021 la gestione del sistema integrato; l'Area Sistemi Gestionali e Informatici ha provveduto a recepire tutte le indicazioni previste dai vari DPCM emanati nel periodo, supportando l'Azienda ad adeguare la propria operatività nel pieno rispetto delle misure di prevenzione richieste, con conseguenti adeguamenti del protocollo aziendale di regolamentazione, che è diventato parte integrante del sistema gestionale. Inoltre, le nuove disposizioni relative agli obblighi di verifica sul possesso della certificazione verde (Green Pass) da effettuarsi da parte dell'Azienda, hanno richiesto al personale dell'Area un ulteriore coinvolgimento per la corretta applicazione degli aspetti cogenti previsti.

Per quanto riguarda gli aspetti strettamente legati alla gestione del Sistema Integrato Qualità e Salute e Sicurezza sul Lavoro, l'Area Sistemi Gestionali e Informatici ha effettuato tutte le attività connesse alle visite dell'ente certificatore RINA S.p.a. per il mantenimento delle certificazioni di conformità secondo gli standard previsti dalle norme internazionali UNI EN ISO 9001:2015 e UNI ISO 45001:2018.

In particolare, le attività più rilevanti hanno riguardato la conduzione di un ciclo completo di audit interni sia in materia di qualità che di salute e sicurezza sul lavoro, con attività di follow-up per la definizione dei piani di azione conseguenti ai rilievi riscontrati, con la predisposizione di tutta la documentazione obbligatoria per le verifiche effettuate dall'ente certificatore.

Si è proceduto all'estrapolazione e contestualizzazione dei dati gestionali statistici aziendali al 31/12 dell'anno precedente con monitoraggio degli indicatori, che sono stati allegati al documento di riesame.

Ha monitorato l'andamento delle attività intraprese per il raggiungimento degli obiettivi definiti dall'Amministrazione, con particolare attenzione al rispetto dei risultati e delle tempistiche previste e conseguente relazione all'A.U., che ha determinato la ridefinizione di alcuni obiettivi nel mese di Settembre.

Per quanto riguarda gli aspetti strettamente legati all'infrastruttura tecnologica nel corso dell'esercizio 2021 è terminato l'aggiornamento dei sistemi iniziato nell'anno 2020 sostituendo integralmente i personal computer obsoleti ed aggiornando l'hardware dei restanti e procedendo su tutti ad installare il sistema operativo Windows 10.

Circa le stampanti multifunzione è stato sottoscritto un contratto di noleggio ed assistenza per la fornitura di tredici nuove apparecchiature in sostituzione delle esistenti giunte ormai alla fine del loro ciclo di vita utile. Nel nuovo contratto di durata di 60 mesi è stata inserita una clausola per poter rinegoziare ogni anno il monte stampe incluso ed il conseguente canone in funzione delle stampe effettuate durante l'anno precedente. Nel nuovo contratto è stato mantenuto il sistema "follow me" in cui l'utente non deve preventivamente selezionare su quale stampante operare ma può recarsi presso una qualsiasi stampante dell'azienda e, previa autenticazione con il badge aziendale, ottenere le sue stampe.

In generale l'Area Sistemi Gestionali ed Informatici ha proseguito nelle attività di supporto, informazione ed assistenza alle Strutture, nella manutenzione dell'infrastruttura tecnologica e dei software gestionali,

nell'aggiornamento dei servizi intranet ed internet, nella verifica dei dati inseriti dagli uffici, nella estrazione di informazioni e creazione di prospetti estemporanei, nell'invio agli inquilini delle fatture mensili (documento cartaceo, fatturazione elettronica e SEPA bancario), nell'invio dei solleciti per gli utenti morosi ERP/non ERP/ex utenti. Sono state mantenute ed aggiornate funzionalità applicative sviluppate internamente quali ad esempio la gestione della morosità, l'analisi degli immobili sia liberi che non e la creazione dei flussi per i contratti pubblici da trasmettere all'ANAC. Sono inoltre state realizzate diverse nuove procedure informatiche per lo snellimento dei flussi di lavoro sulle indicazioni delle diverse strutture.

Si è proceduto all'acquisizione massiva, per circa 8.000 posizioni, presso la banca dati INPS dei dati inerenti le dichiarazioni ISEE 2021, anno redditi 2019, contenenti gli elementi necessari al calcolo del canone di locazione ERP per l'anno 2021. A seguito di ogni importazione sono state effettuate le verifiche di coerenza e di anomalia dei dati e segnalate al competente ufficio ERS.

Nel corso del 2021 si sono effettuati ulteriori due invii massivi per i contratti ERP per il rinnovo ai sensi della Legge Regionale n. 13/2017 grazie alle procedura implementata sul gestionale GELIM8 a cura dell'ufficio.

Durante il 2021 si è provveduto ad aggiornare e rivedere il flusso relativo alla procedura Civile per l'approvazione dei decreti e provvedimenti dell'ente come da richieste pervenute dalle strutture.

E' stato aggiornato il sito Vendite e Locazioni (venloc.arte.ge.it) con tecnologia HTML5 in modo da supportare correttamente la visualizzazione sulle diverse tipologie di dispositivo (smartphone, tablet e pc) e rendere autonomi gli uffici per la pubblicazione ed aggiornamento dei contenuti del sito in maniera semplice ed intuitiva.

Il sistema di backup e disaster recovery è stato aggiornato secondo le più recenti tecnologie in modo da supportare un sistema di archiviazione incrementale che permette di conservare, a parità di spazio di archiviazione, un numero maggiore di copie oltre che di effettuarle con maggiore frequenza.

In sala consiglio è stato installato un sistema fisso per le videoconferenze con proiettore da muro e microfono omnidirezionale dato il numero sempre maggiore di riunioni effettuate in modalità online.

E' stato attivato il supporto all'autenticazione SPID presso l'AgID per fornire il servizio di accesso agli inquilini al sito web di ARTE Genova.

3. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

3.1 UFFICIO AFFARI GENERALI E GESTIONE RISORSE UMANE

Nel corso dell'esercizio 2021 tra il personale a tempo indeterminato si sono verificate cinque cessazioni dal servizio, rispettivamente due con decorrenza 31 luglio una con decorrenza 31 agosto e una con decorrenza 3 ottobre 2021, per collocamento in quiescenza a seguito di risoluzione consensuale incentivata e una cessazione dal servizio con decorrenza 4 novembre 2021 per collocamento in quiescenza a seguito del raggiungimento del limite d'età pensionabile per vecchiaia. Le cessazioni hanno riguardato due dipendenti della Struttura Tecnica - Ufficio Decentramenti, inquadrati Rispettivamente nell'Area Quadri livello economico

Q2 e nell'Area A livello economico A1, una dipendente della Struttura Amministrazione e Gestione – Ufficio Edilizia Residenziale e Sociale inquadrata nell'Area B livello economico B 2 e due dipendenti della Struttura Amministrazione e Gestione - Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane Protocollo Centralino Accoglienza, inquadrata nell'Area B, livello economico B2 e B3.

Con decorrenza 1 marzo 2021 è stato stipulato un contratto a tempo determinato di 12 mesi per una posizione di area B livello B3 presso l'Area Gestione Tecnica del Patrimonio – Ufficio Patrimonio per una appartenente alle categorie protette.

A decorrere dal 1/5/2021 sono stati sottoscritti, acquisendo le prestazioni di soggetti che hanno svolto un tirocinio di inserimento lavorativo presso l'Azienda, quattro contratti a tempo determinato di 12 mesi relativi a una posizione di area C livello C1 nell'Area Gestione Tecnica del Patrimonio – Ufficio Patrimonio, 1 posizione di area C livello C1 presso la Struttura Amministrazione e Gestione - Ufficio Rendicontazione Condomini Autogestione, 1 posizione di area C livello C2 presso la Struttura Amministrazione e Gestione - Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane – Accoglienza Centralino Protocollo e una posizioni di area C livello C2 presso l'Area Gestione Tecnica del Patrimonio. Con decorrenza dal 12/10/2021 è stato sottoscritto, acquisendo le prestazioni di un soggetto che ha svolto un tirocinio di inserimento lavorativo presso l'Azienda, un contratto a tempo determinato di 12 mesi per una posizione di area B livello B3 presso la Segreteria dell'Amministratore Unico.

Sono stati inoltre attivati, nel corso dell'anno, 3 tirocini di inserimento lavorativo rispettivamente uno all'Area Vendite e Locazioni Abitative e Permanenti e due alla Struttura Amministrazione e Gestione - Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane Protocollo Centralino Accoglienza.

Con decorrenza dal 15 marzo 2021 l'amministrazione ha accolto la richiesta di aspettativa di 12 mesi per motivi personali, di una dipendente inquadrata in area B livello B3 nell'Area Vendite e Locazioni Abitative e Commerciali e con decorrenza dal 1° giugno 2021 l'amministrazione ha accolto la richiesta di rinnovo di pari durata dell'aspettativa di 12 mesi per motivi personali, concessa nel giugno 2020, al responsabile dell'Ufficio Decentramenti, inquadrato nell'area Quadri livello Q2

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

Infatti, a fronte di una previsione iniziale di spesa di € 5.748.125,00 il dato a consuntivo è risultato pari a circa € 5.559.676,29 con un risparmio complessivo ammontante a € 188.448,71.

In merito all'attività svolta nel corso del 2021 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

3.2 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.

3.3 Controllo di gestione

Nell'esercizio 2021 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.

3.4 Andamento dei canoni di locazione e della morosità

Come premessa all'analisi relativa all'andamento dei canoni di locazione, è necessario chiarire che l'entità degli importi emessi è influenzata anche dagli storni che vengono effettuati durante l'esercizio mediante l'emissione di apposite note a credito dell'utenza per i conguagli dovuti al ricalcolo dei fitti, per lo storno della morosità inesigibile e per una serie di altre motivazioni; in sede di redazione del consuntivo di ogni esercizio, tali storni sono regolarizzati mediante l'approvazione di un apposito provvedimento che ne riporta l'entità suddivisa per tipologie.

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

I ricavi per i canoni dei locali, pari a circa 1.921 milioni di euro, hanno registrato un incremento rispetto allo scorso esercizio di 19 mila euro circa (+ 1,04%).

I canoni della locazione permanente, pari a circa 1,057 milioni di euro, hanno registrato un aumento di circa 30 mila euro (+ 2,92%).

Per quanto concerne i canoni degli alloggi realizzati in località S. Biagio con la L. 203/91, la competenza dell'esercizio ha registrato un decremento di 10 mila euro circa (- 3,60%), assestandosi sull'importo di circa 275 mila euro.

Gli affitti contabilizzati alla voce "Aree e precari" hanno registrato un incremento rispetto al 2020, con una variazione di circa 9 mila euro (+ 10,12%), assestandosi sull'importo di 106 mila euro circa.

Per quanto riguarda, invece, gli alloggi di libero mercato, la competenza registrata a consuntivo, pari a circa 271 mila euro, ha segnato un decremento rispetto al valore dello scorso esercizio di circa 40 mila euro, pari ad una variazione negativa del 13,11%.

I canoni degli alloggi per studenti si assestano intorno ai 34 mila euro circa, con un aumento di circa 16 mila euro rispetto al 2020 (+88,44%).

Infine i canoni degli alloggi in locazione a termine si assestano sui 45 mila euro circa, registrando un aumento di 39 mila euro circa rispetto all'anno precedente (+ 625,56%) a causa dell'entrata in reddito di un numero maggiore di unità immobiliari.

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

I canoni degli alloggi realizzati con il contributo dello Stato, pari a 7,127 milioni di euro circa, sono aumentati di circa 147 mila euro (+ 2,12%) rispetto al precedente esercizio.

I canoni degli alloggi di proprietà dell'Azienda realizzati senza contributo statale (il cosiddetto "patrimonio storico"), pari a circa 419 mila euro, sono aumentati di circa 4 mila euro (+ 1,10%).

I canoni degli alloggi del Comune di Genova, pari a circa 3,610 milioni di euro, sono diminuiti di oltre 66 mila euro rispetto all'esercizio precedente (- 0,02%).

3.4.3 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 2021 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).

1. La contabilità finanziaria, infatti, evidenzia, 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, l'indice che rapporta l'incremento della morosità alla

Per quanto attiene all'andamento della morosità per canoni di locazione, va segnalato che gli importi registrati a fine esercizio, ammontanti complessivamente a circa 18,195 milioni di euro (totale colonna 7, tabella A), vanno sostanzialmente ridimensionati dei "ritardati incassi" (2) riportati nella colonna 8: in questo modo è possibile ottenere gli indici di morosità riportati analiticamente nella colonna 10, che possono essere sintetizzati per tutte le gestioni nel valore medio del 6,18%, contro quello del 6,91% registrato nel 2020. Rapportando la morosità agli importi emessi nell'anno, tale valore sale al 9,40%, contro quello del 9,89% registrato nel 2020.

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 3,38%, contro il 6,01% dello scorso esercizio. Rapportando la morosità agli importi emessi nell'anno, tale valore sale al 6,32%, contro quello del 10,35% registrato nel 2020.

Il valore medio complessivo, calcolato su canoni e servizi insieme, si attesta invece sul 5,01% contro il 6,53% del 2020. Rapportando la morosità agli importi emessi nell'anno, tale valore sale all'8,26%, contro quello del 10,06% registrato nel 2020.

3.5 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 al momento dell'acquisto il patrimonio in oggetto si componeva dei seguenti immobili, oggi in parte alienati: 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.

3.5.1 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 ha 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 permutate 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

competenza dell'anno, avendo comunque una forte valenza statistica, 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 2021 sono stati considerati come ritardati incassi quelli pervenuti entro il 07 gennaio 2022 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).

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: in esito a tale procedura si è dovuto constatare che nessuna offerta valida era 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 stata effettuata la vendita dell'immobile denominato "padiglione Barella" 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.

Nell'esercizio 2021 si è proceduto alla vendita di 5 cespiti al prezzo complessivo di 19,010 milioni di euro, con una minusvalenza di circa 5,560 milioni di euro. Inoltre, nel corso dell'anno è stato incassato l'acconto di 108

mila euro per la vendita al Comune cittadino del cespite di Viale Matteotti 54 ad Imperia: si tratta di un'alienazione effettuata con la formula del "rent to buy" che prevede che la vendita si perfezioni alla fine del periodo di riscatto dell'immobile.

3.5.2 Aspetti economico-patrimoniali dell'operazione.

I costi sostenuti dall'azienda nel periodo compreso tra il mese di gennaio 2012 ed il 31 dicembre 2021 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	Anno 2021	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	€ 80.682,08	€ 816.677,75
Costi di gestione, di amministrazione (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	€ 71.613,51	€ 1.081.435,49
Costi di manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 19.624,40	€ 19.624,40
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	€ 63.667,40	€ 654.389,59
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	€ 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	€ 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	€ 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	€ 3.336.573,39	€ 14.211.982,46
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	€ 3.773.677,13	€ 3.735.675,95	€ 3.647.969,36	€ 3.572.160,78	€ 35.853.762,57

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 fino al 2020 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 scadenza 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 concluse 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 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 nel periodo 2014-2021 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	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2021
Rimanenze	-1.293.319,59	66.322.895,21	-43.197,00	66.279.698,21	-7.803.364,51	58.476.333,70	-24.570.785,23	33.905.548,47
Immobilizzazioni	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28	0,00	3.672.620,28		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	-24.570.785,23	37.578.168,75

Sul fronte dei ricavi, nel corso degli anni si sono registrate 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 di ricavi 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 sono stati 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.

Peraltro, 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 era 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, mentre nel 2021, sono stati fatturati canoni per complessivi 70 mila euro circa, dei quali 36 mila euro riguardano sempre Via Fiume.

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

Inizialmente l'operazione immobiliare in esame era assistita da un finanziamento sottoscritto con Banca CARIGE consistente in tre aperture di credito ipotecarie per complessivi 111 milioni di euro. Le principali condizioni economiche del finanziamento erano le seguenti:

- un 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%);
- una 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%.

A fine 2017 l'azienda, in esito ad una attività lunga e assai impegnativa, era riuscita a sottoscrivere con Banca Carige un nuovo finanziamento a condizioni migliorative rispetto a quelle precedenti. Al momento della sua ristrutturazione, il finanziamento ammontava a complessivi 109,646 milioni di euro, così dettagliabili:

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

La scelta di uno strumento finanziario a medio-breve termine, come quello rappresentato della aperture di credito, 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 sostituire le tre aperture di credito con un nuovo prestito a medio-lungo termine.

Peraltro, nel mese di luglio 2017, prima della ristrutturazione effettiva avvenuta nel successivo mese di dicembre, 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.

ARTE dal canto suo, 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, con Decreto A.U. n. 30692 del 07/07/2017 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 era chiusa senza la presentazione di alcuna offerta.

Nel frattempo l'Azienda era riuscita ad ottenere da CA.RI.GE. S.p.A delle condizioni migliori di quelle deliberate nel mese di luglio 2017 cosicché, con decreto AU n. 30899 dell'11 dicembre 2017, ARTE ha determinato di ristrutturare l'affidamento, sottoscrivendo con CARIGE tre atti di scadenzamento del debito con i quali le tre aperture ipotecarie contratte originariamente sono state trasformate in altrettanti mutui ipotecari. Le condizioni economiche prevedevano:

- un periodo di preammortamento fino al 31/12/2020;
- una periodo di ammortamento della durata di anni 15;
- uno spread pari al 3,25%;
- l'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);
- un tasso di riferimento pari all'euribor a 12 mesi;
- l'applicazione della clausola denominata "floor" nella determinazione del tasso di interesse: in caso di euribor negativo, il tasso di interesse "finito" viene determinato considerando esclusivamente la componente dello spread senza applicare la riduzione dovuta alla negatività del tasso di riferimento;
- un tasso di mora annuo pari all'euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread del 5%.

A fine 2020 ARTE è riuscita a modificare ulteriormente 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.

Recentemente, la Banca ha concesso una riduzione di 1,25 punti percentuali dello spread col quale calcolare gli interessi che matureranno nel primo semestre 2022, riduzione che la stessa Banca si è riservata di applicare anche ai semestri successivi.

Gli oneri finanziari corrisposti da ARTE nel periodo 2012 – 2021 ammontano a complessivi 33,281 milioni di euro circa ed, in particolare, nel 2021 sono maturati interessi per circa 3,336 milioni di euro, mentre il debito residuo complessivo è sceso dal valore iniziale di euro 101.989.400,00 a quello finale di euro 83.928.600,00, avendo l'azienda restituito l'importo di 18.060.800,00 euro.

ATTIVITA' GESTIONALE

UFFICIO EDILIZIA PUBBLICA

3.6 Assegnazioni, contratti, volture, ampliamenti

Nel corso dell'anno 2021 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. 171 pratiche inerenti la gestione del rapporto contrattuale finalizzato alla voltura degli atti convenzionali di locazione e n. 25 pratiche di concessione dell'ospitalità temporanea come previsto dalla normativa regionale vigente.

Inoltre si è provveduto a:

- stipulare n. 11 "convenzioni provvisorie" 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. 2.653 atti convenzionali di locazione come di seguito riportato:
 - per nuove assegnazioni = n. 118
 - per volture = n. 120
 - per rinnovi (durata 8 anni) = n. 2.336
 - per cambio alloggio = n. 78
 - per auto-recupero = n. 1

ricevere n. 353 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

3.7 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 Mignanego, Campo Ligure, Sori e Lumarzo.

Inoltre, sono state sottoscritte n. 3 nuove convenzioni per la formazione delle graduatorie con i Comuni di Camogli, Mele e Ronco Scrivia.

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

L'Ufficio nel corso del 2021 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).

3.9 Morosità E.R.P.

Nel corso del 2021 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 2021 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. 373 posizioni di cui 61 trasmesse all'Area Professionale Legale per l'emissione di eventuali decreti ingiuntivi.

Verso la fine del 2021 è stato stanziato dal Comune di Genova un fondo di sostegno per la copertura della morosità da Covid-19 di € 3.000.000,00, con l'individuazione dei criteri da applicare per la relativa distribuzione, la quale avverrà nel primo semestre del 2022.

3.10 Canoni e rilevazione redditi

Nel corso del 2021 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.

A settembre 2021 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 ottobre 2021 a tutti è stato attribuito il relativo conguaglio (periodo: da gennaio a settembre 2021).

Inoltre, dall'Ufficio sono state istruite e completate complessivamente n. 177 pratiche di autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare (n. 162 prese d'atto, n. 15 ampliamenti).

Inoltre dall'Ufficio sono state svolte nel corso del 2021 n. 184 revisioni del canone di locazione.

3.11 Cambi alloggio

Stante la competenza esclusiva di ARTE in materia di mobilità dell'utenza, l'Ufficio ha provveduto per il 2021 ad effettuare n. 9 cambi consensuali e n. 69 cambi straordinari.

3.12 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 2021, in particolare, le seguenti attività:

- In riferimento alle valutazioni delle condizioni dell'alloggio effettuate dagli Uffici decentrati trasmissione di n. 52 schede all'Ufficio Global Service, di n. 113 all'Ufficio Manutenzione Straordinaria e di n. 49 all'Ufficio Vendite;
- Trasmissione di n. 15 disponibilità alloggi al Comune di Genova e n. 14 alloggi ai Comuni della Provincia per un totale di 29 unità abitative

UFFICIO LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI

3.13 Attività relativa alle vendite

L'Ufficio Vendite ha proseguito la propria attività di alienazione del patrimonio ERP ai sensi della L. 80/2014, sul fronte degli atti stipulati, il 2021 ha registrato la vendita di 6 unità immobiliari per un introito pari a 104 mila euro circa, cui hanno corrisposto una minusvalenza per complessivi 49 mila euro circa.

Sul fronte delle alienazioni di alloggi di libero mercato, sono stati ceduti 2 immobili a suo tempo acquistati dalla ASL per un introito pari a 158 mila euro circa che hanno generato una plusvalenza per circa 59 mila euro e un immobile che ha generato una minusvalenza di circa 44 mila euro, a fronte di un introito di 80 mila euro, ai quali si aggiungono 126 mila euro di introiti derivanti dalla vendita di 2 aree che costituiscono in toto plusvalenze. Sono stati venduti, inoltre, 3 posti auto per 30 mila euro, con plusvalenza di pari importo e 2 immobili diversi al prezzo complessivo di euro 701 mila euro circa che hanno generato una minusvalenza pari a circa 8 mila euro e un immobile a S. Fruttuoso di Camogli con un introito di 581 mila euro circa cui è corrisposta una plusvalenza di circa 284 mila euro, 1 box di via Sertoli con un introito di € 22.500,00 con una plusvalenza di circa 10 mila euro.

Sempre nel 2021, tra beni acquistati dall'Azienda ai sensi della legge regionale n. 22/2010, sono stati alienati i seguenti beni immobili:

- l'ex struttura sanitaria in Alassio (SV), Via Adelasia civv. 55-57 per complessivi € 6,700 milioni di euro;
- l'ex ospedale in Santa Margherita Ligure (GE), Via Fratelli Arpe per € 10,500 milioni di euro;
- l'ex ospedale Martinez In Genova (GE), Via Caldesi civ. 6 per € 1,700 milioni di euro;
- l'immobile sito in Rapallo, Via ai Campi da Tiro per € 90 mila euro;
- il magazzino sito in Genova (GE), Via Donaver 24r per € 20 mila euro.

La vendita dei suddetti immobili ha comportato un incasso complessivo di € 19.010.000,00 con una minusvalenza di bilancio pari ad € 5.560.785,23.

3.14 Locazione degli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente

Durante il 2021 si è provveduto all'assegnazione di n. 18 alloggi resisi disponibili ed al rinnovo di n. 4 assegnazioni già in essere.

3.15 Locazione degli immobili di altra tipologia patrimoniale

Sono stati effettuati n. 2 rinnovi di contratti ex L. 431/98 per alloggi di libero mercato, n. 2 convenzioni transitorie per particolari situazioni di emergenza abitativa.

Per quanto riguarda gli alloggi assegnati a seguito del crollo del viadotto Morandi, sono state rinnovate n. 20 convenzioni transitorie per l'emergenza abitativa dei nuclei familiari sfollati.

Inoltre, sono stati assegnati, tramite il bando permanente, n. 10 alloggi realizzati nell'ambito del programma "Abitare giovane a Genova" mentre, nell'ambito delle locazioni studentesche, sono stati assegnati n. 41 nuovi posti letto e rinnovate n. 216 assegnazioni con precedenti affittuari; infine, sono stati assegnati n. 9 immobili ad uso diverso dall'abitativo e n. 18 posti auto/box.

3.16 Morosità

Nel corso del 2021 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. 252 messe in mora con contestuale comunicazione all'Area Professionale Legale per l'avvio dell'azione legale.

UFFICIO RENDICONTAZIONE CONDOMINI E AUTOGESTIONI

3.17 Condomini ed Autogestioni e gestione servizi a rimborso

Si conferma la stretta collaborazione che si è andata consolidando con gli Amministratori e con le Associazioni degli stessi che ha portato alla costituzione nel 2018 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 2021 è stato deliberato dal Comune di Genova un programma di interventi in condomini di Civica Proprietà ricorrendo ai benefici fiscali così –detti “Superbonus - Sismabonus 110%”.

Da evidenziare che l'ufficio anche nel corso del 2021 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.

4. ATTIVITA' TECNICA

La relazione descrive l'andamento degli interventi seguiti dalla Struttura Tecnica e dall'Area Gestione Patrimonio nell'esercizio 2021, 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, innanzi tutto, 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 presso la Struttura Amministrazione e Gestione, già dalle prime attività che ne delineano l'avvio e risulta pertanto identificativo della stesso. 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 2021 gli interventi in conto terzi i cui costi sono fatturati ad ARTE e che, fino ad oggi, venivano rappresentati sulla tabella 2A, vengono ora splittati, 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)".

4.1 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.

4.2 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).

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

- Interventi edilizi destinati alla vendita (tabella "a zero" nel 2021);
- 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 2021);
- 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 2021.

4.1 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL PIANO INVESTIMENTI

4.1.1 Interventi di locazione permanente (tabella 1)

Nell'esercizio 2021 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 due contratti di ricerca affidati rispettivamente 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" e al Dipartimento di Informatica, Bioingegneria, Robotica e Ingegneria dei Sistemi (DIBRIS) dell'Università degli Studi di Genova, avente ad oggetto "Sistema di monitoraggio di ambienti interni per la rilevazione di situazioni anomale". Sono stati inoltre sostenuti i costi del rilievo dell'area e progettazione affidati allo Studio Vertunno di Giacomo Luigi Gaiotti Architetto. Tutti i costi sono stati posti a carico del Quadro Economico di commessa.

A seguito dei risultati forniti dai sopra menzionati Centri di ricerca universitaria si è verificato che i brevetti ottenuti nell'ambito del progetto non risultano utilizzabili su vasta scala, in quanto, il primo brevetto presenta un campo di utilizzo limitato a coperture piane e con particolari configurazioni, il secondo brevetto necessiterebbe di un'ulteriore fase di sviluppo; inoltre, i costi definiti in sede di progettazione definitiva ed esecutiva, sono risultati maggiori rispetto a quanto previsto originariamente e il sistema costruttivo, in generale, non risulta particolarmente competitivo, in relazione ai costi di realizzazione.

Pertanto, con nota n. 25209 del 13/12/2021, la Stazione Appaltante ha dato comunicazione della volontà di recedere dal contratto in epigrafe secondo le condizioni stabilite dallo stesso.

Tale rescissione comporterà, nel successivo esercizio 2022, l'esborso da parte dell'Azienda dei costi derivanti dal conto finale relativo alle attività progettuali e dall'accordo bonario per concludere il contenzioso in atto.

Infine, nel 2021 è stato sostenuto il costo finale del "collaudo in corso d'opera" dell'intervento a Sestri Levante, in località Ramaia, appaltato nel 2013: tale costo finale è a carico del QTE 5 "a chiusura conti" approvato con

D. 30646 del 26/5/2017 e riguarda, nella presente tabella della locazione permanente, la quota di incarico esterno a carico ARTE per gli alloggi destinati alla medesima tipologia.

4.1.2 Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (tabella 2)

Per quanto riguarda la tipologia di interventi destinata all'e.r.p., nel 2021 sono stati registrati i costi residuali 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 ed i costi iniziali dell'appalto per il recupero di alloggi sfitti, nell'ambito dei finanziamenti stanziati dal programma ministeriale di cui alla L. 80/14 (c/d Piano Casa Renzi).

Relativamente al programma regionale "Vivibilità e sicurezza", finanziato dalle DGR n. 826 del 12/10/2018 e n. 202 del 14/03/2019, l'Azienda ha proceduto nel 2021 con l'esecuzione dei lavori relativi all'Accordo quadro per asfaltature di aree di proprietà ARTE. I lavori hanno riguardato sia aree di pertinenza di immobili che aree non di pertinenza di immobili.

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 2021 sono stati sostenuti i costi residuali relativi all'intervento di recupero/riqualificazione energetica ed edilizia di Via Martiri del Turchino civv. 80-82-84 e 86-88-90.

Nell'esercizio 2019 e' stato realizzato il "rialloggiamento" dei nuclei familiari interessati dal programma di rigenerazione urbana "Restart Begato", consistente nella demolizione delle "dighe" del 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. Nel 2021 sono stati sostenuti i costi residuali relativi ai lotti n. 9 e n. 13. 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, è stato effettuato il recupero di n. 50 alloggi sfitti di erp di proprietà ARTE, suddiviso in n. 8 lotti di intervento.

Nell'ambito dei finanziamenti stanziati dal programma ministeriale di cui alla L. 80/14 (c/d Piano Casa Renzi) con Decreto Dirigenziale n. 6113 del 12/10/2021 della Regione Liguria sono stati rilocalizzati dei fondi residuali destinati al recupero di n. 11 alloggi suddivisi in n. 2 lotti denominati "lotto 1" e "lotto 2". Nel 2021 è stato sostenuto il costo relativo all'anticipazione contrattuale del lotto 1.

4.1.3 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.

4.1.4 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. Nel corso dell’esercizio 2020 sono stati sostenuti solo i costi per alcune indagini, per l’acconto per il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione al professionista esterno incaricato, per la progettazione esterna. Nel 2021 è iniziata la contabilizzazione dei costi per i lavori, per gli incarichi professionali tecnici a carico delle spese tecniche, per il collaudo tecnico-amministrativo in corso d’opera a carico di apposita voce del quadro economico, per gli allacciamenti e per le indagini, sempre a carico del Q.E.

Con Decreto AU n. 23 del 27/1/2021 si è proceduto con l’approvazione QTE 2 “dopo l’appalto”.

Con Decreto AU n. 236 del 30/6/2021 è stata approvata la 1^a perizia di variante e suppletiva ed atto di sottomissione oltre al relativo QTE 3.

Con Decreto AU n. 392 del 26/10/2021 è stata approvata la 2^a perizia di variante e suppletiva ed atto di sottomissione oltre al relativo QTE 3B, prevedendo altresì l’utilizzo dell’agevolazione fiscale del 90% per interventi alle facciate e l’agevolazione fiscale del 90% (conto termico) per la sostituzione dell’impianto termico.

Con Provvedimento Dirigenziale n. 71 del 26/11/2021 è stato approvato il QTE 3C contemplante esclusivamente l’incremento della dotazione finanziaria per la sola voce “rilievi”.

I lavori sono in corso e, allo stato attuale riferito alla redazione della presente relazione, l’ultima data di fine lavori è stata prevista per il 29/9/2022.

Nel 2021 sono iniziati i primi costi di progettazione afferenti il nuovo Programma Ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare” (L. 27 dicembre 2019 n. 160 - D.M. n. 383 del 7/10/2021), localizzato nel “Centro Storico” di Genova ed afferenti la parte relativa agli “interventi diversi”, nello specifico riguardante il recupero di locali ad uso espositivo in Via Ravecca 30r/32r e in Via Giustiniani 12.

Il programma “PINQuA Centro Storico di Genova” afferisce sia l’edilizia residenziale pubblica che la locazione permanente oltre ad interventi con finalità “diverse”. È stato suddiviso in n. 6 lotti di intervento, dei quali n. 5 su proprietà dell’Azienda (con un investimento di 6,092 milioni di euro) ed il sesto per conto del Comune di Genova (con un investimento di 2,103 milioni di euro). Dei n. 5 lotti su proprietà ARTE, n. 2 sono destinati all’edilizia residenziale pubblica (lotto 1 “Via Ravecca ed aree limitrofe” e lotto 3 “Via del Colle ed aree limitrofe”), n. 2 sono destinati alla locazione permanente (lotto 2 “zona Maddalena” e lotto 4 “Molo e Maddalena”) ed infine il lotto 5 è destinato ad uso espositivo (Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12). L’attività di ripristino alloggi riguarda i lotti da 1 a 4, mentre il lotto 5 riguarda dei “locali” ed è considerato un intervento di “Nuova costruzione”.

4.1.5 Interventi in locazione a termine (tabella 5)

Per quanto riguarda gli interventi rientranti nella categoria denominata “locazione a termine” nel 2021 non è stato registrato alcun costo.

4.1.6 Interventi su immobili istituzionali (tabella 6)

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

4.1.7 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.

I principali interventi che hanno movimentato dei costi nel 2021 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;
- opere di adeguamento delle reti di drenaggio urbano in località "Lago Figoi" per la porzione a monte del pozzetto di raccolta situato all'ingresso del parcheggio di Via Lago Figoi (lotto 2);
- accordo quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti, non programmabili, di edilizia in edifici di proprietà A.R.T.E.;
- accordo quadro per lavori di importo fino a € 5.000,00 ad alloggio di proprietà A.R.T.E
- programma di manutenzione alloggi da destinare agli studenti, suddiviso in n. 7 lotti da n. 7 alloggi ciascuno, relativamente ai soli lotti 3 e 6;
- quota parte dell'Accordo Quadro (stagione termica 2019-2020) per la sostituzione di calderine in alloggi di ERP;
- realizzazione stazione di pompaggio con gruppo antincendio dedicato in Via San Felice 14-16;
- lavori di completamento dopo la fine lavori dell'appalto principale in Via Martiri del Turchino 80-82-84 e 86-88-90;
- PROGRAMMA Horizon 2020 – Enershift: relativamente alla concessione all'ATI IREN Energia S.p.A./Engie Servizi S.p.A. del servizio di gestione ed efficientamento energetico delle Centrali Termiche di proprietà ed in gestione ad ARTE. Con decreto n. 8 del 15/1/2021 è stato approvato il QTE 2 dopo appalto, suddiviso tra importi relativi alle CT di proprietà di ARTE (ERP e Locazione Permanente) e quelli riguardanti le CT del Comune di Genova, per una somma presunta relativa all'intera durata del contratto di 16 anni e 2 mesi. Col medesimo decreto n. 8/2021 è stato approvato il progetto esecutivo di variante e la variazione contrattuale consistente nella sostituzione delle previste centrali a biomassa con centrali a condensazione alimentate a metano. I costi sostenuti sono relativi agli interventi di manutenzione straordinaria sulle centrali termiche in edifici ERP, a carico della proprietà;
- concessione 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 aggiudicati a SIRAM SpA. Con decreto n. 131 del 23/3/2021 è stato approvato il QTE 2 dopo appalto, suddiviso tra importi relativi alle CT di proprietà di ARTE (ERP, Locazione Permanente e Libero Mercato) e quelli riguardanti le CT del Comune di Genova, per una somma presunta relativa all'intera durata del contratto di 15 anni;
- lavori urgenti di realizzazione di una nuova fognatura a servizio dei civv. 143/143I/143O/143P di Via Aurelia a Sestri Levante;
- costi finali dei lavori alle coperture di Via Mogadiscio civv. 29-29A-29B-35E e Via Giacalone civv. 5-19-21-23-37-53 appaltati nel 2014.

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 ovvero da appositi stanziamenti del bilancio 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.

Nel 2021 sono stati sostenuti dei costi riferiti ai seguenti interventi:

- Accordo Quadro edile, aggiudicato nel 2020;
- Riqualificazione di n. 13 impianti ascensore (q.p. 7^a perizia variante e suppletiva al Contratto di Global Service);
- Atto di sottomissione approvato a fine 2020 su Accordo Quadro impiantistico;
- pavimentazione di Vico Dragone (saldo);
- Accordo Quadro triennale 2021÷2023 per il recupero di alloggi sfitti (relativamente alla 1^a annualità 2021).

4.1.8. Interventi di manutenzione su patrimonio di e.r.p. con ricorso ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34 – Legge 17.07.2020 n. 77 (SUPERBONUS 110% - SISMABONUS 110%) e al D.L. 04.06.2013 n. 63 – Legge 03.08.2013 n. 90 (ECOBONUS 65%) - (tabella 8).

La tabella 8) è stata istituita a partire dal presente consuntivo 2021 per accogliere gli interventi che usufruiranno delle agevolazioni fiscali previste dal Superbonus-Sismabonus al 110% ai sensi del D.L. 19.05.2020 n. 34 – Legge 17.07.2020 n. 77 e dall'Ecobonus al 65% ai sensi del D.L. 04.06.2013 n. 63 – Legge 03.08.2013 n. 90.

Più nello specifico, nel 2021 sono state effettuate le seguenti attività:

- **AMBITO 4: COSTITUENDA A.T.I. CSI Consorzio Stabile per le Infrastrutture (mandataria), ECOEDILE S.R.L., CROCCO EMANUELE S.R.L., S.I.E. S.R.L. (mandanti)**
 - DICHIARAZIONE DI FATTIBILITÀ EX CO. 15, ART. 183, D.LGS. 50/2016.
 - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA ART. 23, D.LGS. 50/2016 E SUO INSERIMENTO NELLA PROGRAMMAZIONE TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE E NEL PIANO BIENNALE DEI SERVIZI E DELLE FORNITURE.
- **AMBITO 4: COSTITUENDA A.T.I. CSI Consorzio Stabile per le Infrastrutture (mandante), ECOEDILE S.R.L., CROCCO EMANUELE S.R.L., S.I.E. S.R.L. (mandatari)**
 - ADOZIONE DEL PRIMO ADEGUAMENTO DEL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2021/2023 DEL PRIMO ADEGUAMENTO DEL PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2021-2022;
 - APPROVAZIONE ELABORATI D'APPALTO E INDIZIONE GARA D'APPALTO MEDIANTE PROCEDURA APERTA.
- **AMBITO 3: COSTITUENDA A.T.I. IREN SMART SOLUTIONS S.P.A. (mandataria) e CMCI SOCIETÀ CONSORTILE A R.L. CONSORZIO STABILE (mandante)**
 - DICHIARAZIONE DI FATTIBILITÀ EX CO. 15, ART. 183, D.LGS. 50/2016.
 - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA ART. 23, D.LGS. 50/2016 E SUO INSERIMENTO NELLA PROGRAMMAZIONE TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE E NEL PIANO BIENNALE DEI SERVIZI E DELLE FORNITURE.
- **AMBITO 3: COSTITUENDA A.T.I. IREN SMART SOLUTIONS S.P.A. (mandataria) E CMCI SOCIETÀ CONSORTILE A R.L. CONSORZIO STABILE (mandante)**

- ADOZIONE DEL SECONDO ADEGUAMENTO DEL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2021/2023 E DEL SECONDO ADEGUAMENTO DEL PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2021-2022;
- APPROVAZIONE ELABORATI D'APPALTO E INDIZIONE GARA D'APPALTO MEDIANTE PROCEDURA APERTA.
- AMBITO 5: LEUKOS CONSORZIO STABILE MISTO
 - DICHIARAZIONE DI FATTIBILITÀ EX CO. 15, ART. 183, D.LGS. 50/2016.
 - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA ART. 23, D.LGS. 50/2016 E SUO INSERIMENTO NELLA PROGRAMMAZIONE TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE E NEL PIANO BIENNALE DEI SERVIZI E DELLE FORNITURE.
- AMBITO 6: ARTEMIDE 110 S.C.A.R.L. (PI ONE S.r.l. ED ENAOS S.r.l. CONSORZIATE)
 - DICHIARAZIONE DI FATTIBILITÀ EX CO. 15, ART. 183, D.LGS. 50/2016.
 - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA ART. 23, D.LGS. 50/2016 E SUO INSERIMENTO NELLA PROGRAMMAZIONE TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE E NEL PIANO BIENNALE DEI SERVIZI E DELLE FORNITURE.
- AMBITO 5: LEUKOS CONSORZIO STABILE MISTO
 - ADOZIONE DEL TERZO ADEGUAMENTO DEL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2021/2023 E DEL TERZO ADEGUAMENTO DEL PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2021-2022;
 - APPROVAZIONE ELABORATI D'APPALTO E INDIZIONE GARA D'APPALTO MEDIANTE PROCEDURA APERTA.
- Approvazione dello schema di Addendum alla Convenzione del 08.08.2018 prot. n. NP/1811283 tra il Comune di Genova ed A.R.T.E. Genova, inerente alla gestione edifici del patrimonio comunale di ERP.
- AMBITO 6: ARTEMIDE 110 S.C.A.R.L. (PI ONE S.R.L. ED ENAOS S.R.L. CONSORZIATE)
 - ADOZIONE DEL TERZO ADEGUAMENTO DEL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2021/2023 E DEL TERZO ADEGUAMENTO DEL PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2021-2022;
 - APPROVAZIONE ELABORATI D'APPALTO E INDIZIONE GARA D'APPALTO MEDIANTE PROCEDURA APERTA.
- AMBITO 4: Approvazione verbale di gara.
- AMBITO 3: Approvazione verbale di gara.
- AMBITO 2: COSTITUENDA A.T.I. GIONE S.P.A. (MANDATARIA) E DROMOS APPALTI S.P.A. (MANDANTE)
 - DICHIARAZIONE DI FATTIBILITÀ EX CO. 15, ART. 183, D.LGS. 50/2016.
 - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA ART. 23, D.LGS. 50/2016 E SUO INSERIMENTO NELLA PROGRAMMAZIONE TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE E NEL PIANO BIENNALE DEI SERVIZI E DELLE FORNITURE.
 - NOMINA NUOVO REFERENTE DEL PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI EX DM MIT 16.01.2018 N. 14, ART. 6 COMMA 13.

Tuttavia, nell'esercizio 2021 i movimenti contabili hanno riguardano esclusivamente l'intervento a Zoagli, in Via San Pietro civ. 6, aggiudicato a settembre del 2020.

L'immobile è composto da n. 6 alloggi di cui n. 5 di proprietà ARTE e n. 1 di proprietà privata.

Nel corso del 2021, con l'approvazione del QTE 3 dell'intervento, è stato dato atto della possibilità di accedere all'agevolazione statale prevista dal "Sismabonus 110%"

Parimenti, nel 2021, con l'approvazione del QTE 3bis dell'intervento, è stato dato atto della possibilità di accedere all'agevolazione statale prevista dall' "Ecobonus 65%" (con integrazione del 35% a carico della proprietà), oltre all'approvazione di ulteriori opere che saranno autofinanziate (sia da Arte che dal privato).

E' stata dettagliata sulla tabella in questione la quota beneficiante del Superbonus 110% afferente i n. 5 alloggi di proprietà dell'Azienda e la quota beneficiante del Superbonus 110% afferente l'unico alloggio privato, quest'ultimo rendicontato da ARTE per effetto del meccanismo dell'accollo dei costi (1^ sal e incarichi professionali tecnici).

4.2 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.

4.3 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL CONTO ECONOMICO

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

Nell'esercizio 2021 non sono stati realizzati interventi rientranti in tale categoria.

4.3.2. 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).

4.3.2.1 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. 2aBis).

Nel 2021 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):

- 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; piu’ specificatamente si tratta di:
 - costi per incarichi esterni di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione di alcuni lotti di recupero 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 e costi diversi;
- intervento di riqualificazione edilizia ed energetica degli edifici di Via Brocchi civ. 59 e Via Cechov civ. 2 (fondi FESR e comunali);
- incarico esterno di accatastamento per Via Brocchi civv. 13-16-18 (1^ lotto);
- incarico esterno di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dell’intervento di Salita del Prione civv. 20-28-30;
- incarico esterno di progettazione definitiva per i lavori di recupero e la riqualificazione energetica della porzione del complesso edilizio di Via Cechov civ. 11, escluso dalla demolizione;
- incarico esterno di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione per l’intervento di sostituzione dei serramenti di Via Novella;
- incarico esterno di progettazione architettonica preliminare e definitiva nell’ambito dell’intervento comunale finanziato dal ministero di cui alla L. 27 dicembre 2019 n. 160 “Programma Innovativo Nazionale Qualità dell’Abitare” (PINQuA Centro storico di Genova);
- incarico esterno per redazione di relazione tecnica L. 10/1991 per l’intervento in Via Lugo civ. 12;
- saldo dell’incarico esterno per il collaudo tecnico-amministrativo in corso d’opera dell’intervento in Sestri Levante, Località Ramaia, relativamente alla quota di incarico di spettanza di Levante srl, anticipata dall’Azienda;
- incarico esterno di progettazione esecutiva di un nuovo tratto di fognatura afferente al civ. 25 di Piazza dei Truogoli di Santa Brigida nel centro storico di Genova;

- lavori realizzati su immobili di proprietà A.R.T.E., in cui sono presenti alcuni privati proprietari, per la quota di spettanza dei privati; tali costi anticipati dall’Azienda devono essere recuperati in entrata dai proprietari privati a mezzo bollettazione o fatturazione (tab. 2Abis):

- installazione di ponteggio e mantovana di protezione al perimetro del fabbricato sito in Recco, Piazzale Mazzini civ. 4,
- “somma urgenza” per l’eliminazione di perdite dall’impianto d’adduzione idrica di Via della Benedicte ove sono presenti privati proprietari ai civv. 28-30-32;

- 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):

- nel 2021 non sono stati realizzati lavori su immobili di proprietà comunale con presenza di privati proprietari.

- Attività realizzata per conto di Regione Liguria fatturata ad ARTE (tab. 2A):

- Affidamento, tramite il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), alla società “Soluxioni Srl”, con sede legale in Pisa, Via Livornese 173 del servizio di assistenza tecnica nella gestione, conduzione e sviluppo, tramite manutenzioni evolutive, della nuova Anagrafe regionale

dell'Edilizia Scolastica (ARES 2.0) per il periodo di un anno, ai sensi dell'art. 63, c. 2, lett. b) del D.lgs 50/2016.

- Attività realizzata per conto di Siram SpA fatturata ad ARTE (tab. 2A):

- Nel 2021 sono stati sostenuti i primi costi per gli incarichi esterni di Direzione Lavori, Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione ed in fase di Esecuzione relativi alla concessione, a Siram SpA, 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 all'azienda. Tali costi sono - contrattualmente - a carico di SIRAM SpA e pertanto spetta ad ARTE recuperare in entrata da Siram SpA gli esborsi che ha anticipato.

4.3.2.2 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 2021 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 2021 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), in Salita del Prione civv. 20-28-30 (copertura), costi finali degli interventi di Via Brocchi civ. 60 e di Piazza Cavour 11,
- campionatura dei materiali di risulta depositati nei fondi di Via Novella,
- lavori di messa a norma di edifici di erp, sotto il profilo della normativa antincendio appaltati con Accordo Quadro aggiudicato ad ottobre 2018,
- sostituzione persiane e finestre (vari lotti),
- maggiori lavori in Via Brocchi civv. 13-16-18, 1^a lotto (messa in sicurezza intercapedini e sottoservizi, lavori in copertura ed altri lavori) e nuovo intervento di riqualificazione immobiliare in Via Brocchi civv. 13-16-18 (2^a lotto) appaltato nel 2020,
- 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 e Secondo Stralcio,
- 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: costi finali dei lotti denominati "Novella 1", "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 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',
- sostituzione delle caldaie non funzionanti negli alloggi per la stagione 2019-2020,
- 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),
- Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di interventi urgenti, non programmabili, di riqualificazione degli spazi inutilizzati sotto gli edifici comunali, ed in gestione ad ARTE, denominati "barre alte e basse" siti in Via Vittorini e Via Pavese in Genova (Lotto 1), aggiudicato nel 2020,
- Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria per impermeabilizzazione coperture, balconi e terrazzi degli edifici di Via Vittorini, Via Pavese e Via Quasimodo, aggiudicato nel 2020,
- Accordo Quadro per lavori di impermeabilizzazione coperture, balconi e terrazzi, aggiudicato nel 2020,
- Programma Operativo Nazionale "Città Metropolitane 2014-2020" (PON-METRO ASSE 2 PROGETTO GE.2.1.2.b), intervento di riqualificazione energetica mediante la sostituzione di serramenti in Via Novella dal 4 al 42 (solo pari) e dal 3 al 103 (solo dispari), aggiudicato nel 2021.

4.3.2.3 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 2021 sono state pagate alcune rate relative a lavori condominiali di Via Lucarno civv. 85-87-98, Via Pergolesi 11-39 e Via Vittorini 52-66.

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

Nell'esercizio 2021 non sono stati realizzati interventi rientranti in tale categoria.

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

L'attività del 2021, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato:

- 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),
- lavori a salvaguardia pubblica incolumità relativi al consolidamento delle passerelle d'accesso alle unità immobiliari site in Via San Bartolomeo del Fossato civv. 177r e 181r (Genova),
- lavori per l'abbattimento della rumorosità dell'impianto di condizionamento di Palazzo Grillo, in Piazza delle Vigne 4,

- fornitura ed installazione dei serramenti posti al piano primo della Caserma dei carabinieri di via Arata 12 nel Comune di Cicagna,
- decespugliamento dell'area sita nel quartiere di Oregina, a valle di Via Paolo della Cella, nella parte retrostante del civ. 25 di Via Casaccia.

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

L'attività del 2021, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato:

- i lavori di rifacimento dei ciellini dei camminamenti comuni degli edifici di Via Due Dicembre '44 civv. 75-77-79 - Genova Prà col beneficio dell'agevolazione al 90% prevista dalla L. 178/2020 (legge di bilancio 2021).
- i lavori di "somma urgenza" per il ripristino degli scarichi fognari e l'installazione di n. 4 corpi illuminanti provvisori nel porticato presso gli edifici siti in Via 2 Dicembre 1944 civv. 73-83 ,
- i lavori di "somma urgenza" per il ripristino del servizio di erogazione acqua potabile, attraverso il rifacimento di tratto di linea adduzione idrica a servizio degli edifici di Via Nasche civv. 39-41,

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

L'attività del 2021, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato solamente quota parte dell'Accordo Quadro annuale (stagione termica 2019-2020) per la sostituzione di calderine in alloggi in regime di locazione permanente.

4.3.7 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),
- installazione di ponteggio e mantovana di protezione al perimetro del fabbricato sito in Recco, Piazzale Mazzini civ. 4 (edificio con presenza di alloggi privati, la cui quota di spesa è prevista in conto terzi).

4.3.8 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 2021 sono stati contabilizzati i lavori relativi all'Accordo Quadro del 2018, integrato contrattualmente nel 2020 e nel 2021, relativo ad interventi urgenti e non programmabili di recupero e riqualificazione di immobili destinati alla locazione permanente.

4.3.9 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 2021 sono stati contabilizzati i costi relativi a:

- lavori dell’Accordo Quadro 2018, integrato contrattualmente nel 2020 e nel 2021, per interventi urgenti e non programmabili di recupero e riqualificazione di alloggi di libero mercato (in vendita o in locazione).

4.3.10 “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 2021 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 l’impresa aggiudicataria 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.

5. ATTIVITA' PATRIMONIALE E MANUTENTIVA

5.1 Attività svolta direttamente dall'Azienda

L'attività tecnica svolta durante l'anno 2021, 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.

5.2 UFFICIO PATRIMONIO

L'Ufficio Patrimonio, attualmente costituito da n. 8 addetti, nel 2021, ha svolto in via prioritaria le attività che costituiscono gli obiettivi concordati con l'Amministrazione e precisamente:

- Continuazione delle attività di controllo, verifica e validazione del censimento del patrimonio immobiliare dell'Azienda, fabbricati e terreni, mediante il riordino e l'organizzazione della documentazione trasmessaci in formato elettronico e/o su supporto cartaceo dalla Concessionaria, in ottemperanza a quanto previsto dall'appalto integrato di Global Service (2018). E' attualmente in corso l'elaborazione di un format di fascicoli per la raccolta dei dati, inerenti i presidi soggetti alle norme di Prevenzione Incendi.
- Stesura tabelle millesimali e regolamenti condominiali dei seguenti edifici:
 - Via Berghini 49-51-53
 - Via Malfante 2-16/5-25;
 - Salita Mermi civv.1-1A;
 - Piazza Ospedale Pastorino civv. 3 – 5;
 - Via Bertolotti/Vico San Gaetano;
 - Piazza Luxoro civ.5;
 - Vico del Fico civ.1;
- ELENCO DELL'AREE PER LA DEFINIZIONE DI LOTTI.
L'attività sarà svolta a seguito delle richieste dell'Area Vendite e Locazioni, le elaborazioni svolte saranno trasmesse a tale Area.
 - Via Coronata (riconfinamento aree e definizione lotti);
 - Via San Bartolomeo del Fossato (eseguiti rilievi topografici e restituzione grafica degli elaborati);
 - Recco - Via Mazzini e Via Mameli (eseguiti rilievi topografici e restituzione grafica degli elaborati);
- Censimento delle seguenti aree con identificazione delle aree verdi.
 - BEGATO (Via Ravel);
 - CEP/ PRA' Voltri;
 - SESTRI PONENTE – Via Toscanelli - Piazza di Vittorio ;
 - SAN FRUTTUOSO – Via Berghini – Via Malfante;
 - STURLA QUARTO – Via delle Genziane – Via dei Ciclamini – Via delle Eriche;
- prosecuzione di tutte le attività necessarie per effettuare l'accatastamento di buona parte degli alloggi attualmente non censiti, rilievo rappresentazione grafica e deposito 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;
- trasmissione all'Ufficio Vendite degli elementi necessari per procedere, nel rispetto della procedura ISO 9001, alla vendita di alloggi, con particolare riferimento agli aspetti di regolarizzazione catastale ed edilizia;
- prosecuzione dell'attività inerente il riallineamento delle intestazioni catastali del patrimonio storico dell'Azienda ed alloggi di pregio, per n. 2000 unità immobiliari. 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 sopradescritta attività ha consentito un risparmio economico quantificabile in € 71,00 per singola istanza. Si prevede di proseguire l'attività in questione fino alla completa rettifica di tutte le intestazioni entro il triennio successivo;
- gestione degli incarichi a professionisti esterni per la redazione di certificati di Attestazione di Prestazione Energetica;
- 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.

5.2.1 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 e in sito, degli 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.

5.2.2 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, tendente a incrementare le entrate dell'Azienda non sottoposte a vincoli di destinazione.

Il programma avviato prevede le seguenti azioni:

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



- 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.

5.2.3 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 di far recepire all'interno della strumentazione urbanistica le 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. Una valutazione potrà essere eseguita in fase consuntiva, 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.

5.3 MANUTENZIONE ORDINARIA E PRONTO INTERVENTO

L'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Pronto Intervento, attualmente costituito da n. 7 addetti di cui n. 1 part time, nel 2021, ha svolto in via prioritaria le seguenti attività, che costituiscono gli obiettivi concordati con l'Amministrazione.

5.3.1 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 è scaduto nel giugno 2021, ed è stato successivamente prorogato alla data del 31/10/2022 con Decreto n. 31 del 28/01/2022.

Le principali mansioni svolte dall'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Pronto Intervento, sono:

- attività inerenti la manutenzione ordinaria e di pronto intervento mediante la gestione dell'appalto di "Global Service", attraverso il controllo della qualità del servizio e la contabilizzazione dei corrispettivi;
- sopralluoghi inerenti le problematiche manutentive e a supporto dei geometri di zona;
- recupero alloggi di manutenzione ordinaria, mediante la verifica degli impianti e/o lavori di ripristino, per un importo complessivo non superiore ai 5.000 euro (alloggi di risulta);
- gestione alloggi di civica proprietà assegnati con modalità autorecupero;
- monitoraggio della piattaforma informatica per la gestione degli impianti elevatori e redazione report semestrale;
- verifica (monitoraggio ogni 15 gg) e redazione contabilità bimestrale dell'impresa concessionaria del contratto Global Service (canone – extra canone – 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 del database aziendale di tutti gli interventi manutentivi effettuati dal Global Service e caricamento in bolletta degli addebiti singoli agli assegnatari;
- attività di supporto agli Uffici Decentrati per la lotta all'abusivismo (apertura e chiusura alloggi, murature, e verifiche furti energia elettrica);
- verifiche ed interventi per eliminazione perdite su impianti di adduzione acqua condominiali (su segnalazione della Struttura Gestione);
- rapporti e riunioni con i comitati di quartiere;
- verifica e trasmissione delle relazioni per cambi straordinari;
- 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 per la 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 Fabbricati" (sopralluoghi, concordamenti e rapporti con broker, compagnie assicurative, studi esterni e privati);
- gestione dei sinistri in "tutela legale" in collaborazione con l'Area Legale;
- 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;*
- *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;

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

I principali interventi di manutenzione straordinaria dell'esercizio 2021, relativamente agli Immobili di proprietà del Comune di Genova in gestione ad Arte Genova, sono:

- 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 elevatori" (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 le opere di ammodernamento, relative agli impianti idraulici, risulta essere strategico prevedere interventi mirati alla sostituzione di componenti obsoleti e logori. Pertanto tali azioni manutentive dovranno riguardare l'intero sistema edilizio del fabbricato, non solo gli impianti dei singoli alloggi; ma anche quelli delle parti comuni (linee montanti e discendenti), che ad oggi, risultano: vetuste e 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.

Sono da includere, quale priorità, nella programmazione dei prossimi interventi manutentivi, quelli agli impianti citofonici ed elettrici (compreso l'impianto di messa terra) in generale e ai serramenti delle parti comuni (portoni, finestre vani scala). Tali voci d'opera sono una crescente criticità sia in termini di sicurezza che di qualità del 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. Sono, inoltre, da prevedere con urgenza, gli interventi edili necessari alle riparazioni dei 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 per le urgenze di cui trattasi è quantificata in 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 e alle chiusure di alloggi. Gli interventi previsti sono circa n. 125 per un costo di circa € 49.000,00. 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.

Per quanto sopra esposto, si ritiene che questo percorso di rigenerazione del patrimonio ERP, attraverso azioni manutentive programmate e mirate, dovrà essere intensificata nei prossimi anni. Tali azioni consentiranno la restituzione, a quegli ambiti urbani di edilizia popolare, degli standard abitativi di qualità e di piena vivibilità per l'utenza.

5.3.3 Interventi manutentivi nell'ambito degli "Accordi Quadro"

Le tipologie di interventi svolte attraverso la procedura dell'"Accordo Quadro" per l'anno 2021 sono:

• Riqualficazione degli alloggi sfitti (Arte) per una spesa di	€ 125.000,00;
• Interventi edili (Arte) per una spesa di	€ 125.000,00;
• 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	€ 145.000,00;
• Impianti (Arte)	€ 105.000,00;
• Impianti (comune Genova) A.Q. per una spesa di	€ 962.382,99;
• Sostituzione portoni - serramenti (Arte) A.Q. per una spesa di	€ 53.435,00;
• Sostituzione citofoni (Arte) A.Q. per una spesa di	€ 34.351,15;
• Sostituzione Calderine (comune Genova) per una spesa di	€ 131.000,00.
<hr/>	
Totale importi "accordi quadro"	€ 2.021.169,14.

Le summenzionate azioni manutentive 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 alle istanze e ai bisogni delle persone più fragili, le quali spesso sono dimenticate dalle istituzioni nel sostegno per quanto concerne le politiche della casa.

5.3.4 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 2021

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

Allegato n. 1 alla Relazione Illustrativa

Tabella A) - CANONI: contabilizzazione generale

	Descrizione	Morosità alla data del 31/12/2020	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 31/12/2021	Ritardati incassi (1)	Morosità al 31/12/2021 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"	7.559.696,43	7.308.697,29	181.291,28	7.127.406,01	6.441.716,27	1.430,66	8.243.955,51	31.495,72	8.212.459,79	+ 8,63%
2	Canoni ARTE	614.792,07	425.591,00	6.542,89	419.048,11	378.202,93		655.637,25	1.647,89	653.989,36	+ 6,38%
	Totale da 1 a 2	8.174.488,50	7.734.288,29	187.834,17	7.546.454,12	6.819.919,20	1.430,66	8.899.592,76	33.143,61	8.866.449,15	+ 8,46%
3	Canoni Com. Genova	8.874.917,52	3.961.380,02	350.904,14	3.610.475,88	3.237.574,49	0,00	9.247.818,91	15.858,28	9.231.960,63	+ 4,02%
4	Canoni Com. Rapallo	30.659,88	59.072,61	2.160,42	56.912,19	51.187,31	0,00	36.384,76	115,64	36.269,12	+ 18,30%
5	Canoni Com. Rossiglione	6.748,22	7.571,09	378,48	7.192,61	4.846,24	0,00	9.094,59	0,00	9.094,59	+ 34,77%
6	Canoni Com. Cogoleto	2.303,74	13.037,32	27,87	13.009,45	13.996,60	0,00	1.316,59	62,03	1.254,56	- 45,54%
7	Canoni Comune di Camogli	1.685,14	2.228,13	0,00	2.228,13	2.327,16	0,00	1.586,11	0,00	1.586,11	- 5,88%
	Totale da 3 a 7	8.916.314,50	4.043.289,17	353.470,91	3.689.818,26	3.309.931,80	0,00	9.296.200,96	16.035,95	9.280.165,01	+ 4,08%
	TOTALE GENERALE A	17.090.803,00	11.777.577,46	541.305,08	11.236.272,38	10.129.851,00	1.430,66	18.195.793,72	49.179,56	18.146.614,16	+ 6,18%

Nota

1. Sono stati considerati come incassi relativi all'esercizio 2021 quelli pervenuti entro il 7 gennaio 2022 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).

Tabella B) - SERVIZI: contabilizzazione generale

	Descrizione	Morosità alla data del 31/12/2020	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 31/12/2021	Ritardati incassi (1)	Morosità al 31/12/2021 depurata dei ritardati incassi	Indice di morosità
		1	2	3	4 = (2 - 3)			7 = (1+4-5-6)	8	9 = (7 - 8)	10 = (9-1)/1
1	Servizi Arte, "ex Stato" e "contributo Stato"	5.031.918,78	4.330.962,92	183.327,38	4.147.635,54	3.700.967,61	859,86	5.477.726,85	19.309,52	5.458.417,33	+ 8,48%
	Totale	5.031.918,78	4.330.962,92	183.327,38	4.147.635,54	3.700.967,61	859,86	5.477.726,85	19.309,52	5.458.417,33	+ 8,48%
2	Servizi Com. Genova	7.271.552,38	3.012.216,68	595.645,71	2.416.570,97	2.414.599,47	0,00	7.273.523,88	12.101,40	7.261.422,48	- 0,14%
3	Servizi Com. Rapallo	14.557,05	33.361,30	3.555,20	29.806,10	29.500,00	0,00	14.863,15	108,51	14.754,64	+ 1,36%
4	Servizi Com. Rossiglione	4.917,52	2.166,50	0,00	2.166,50	1.280,15	0,00	5.803,87	0,00	5.803,87	+ 18,02%
5	Servizi Com. Cogoleto	717,56	2.551,82	0,00	2.551,82	2.610,44	0,00	658,94	26,76	632,18	- 11,90%
6	Servizi Com. Camogli	2.229,59	1.305,35	0,00	1.305,35	1.546,03	0,00	1.988,91	0,00	1.988,91	+ 0,00%
	Totale da 2 a 6	7.293.974,10	3.051.601,65	599.200,91	2.452.400,74	2.449.536,09	0,00	7.296.838,75	12.236,67	7.284.602,08	- 0,13%
	TOTALE GENERALE B	12.325.892,88	7.382.564,57	782.528,29	6.600.036,28	6.150.503,70	859,86	12.774.565,60	31.546,19	12.743.019,41	+ 3,38%
	TOTALE GENERALE A + B (canoni e servizi)	29.416.695,88	19.160.142,03	1.323.833,37	17.836.308,66	16.280.354,70	2.290,52	30.970.359,32	80.725,75	30.889.633,57	+ 5,01%

Nota

1. Sono stati considerati come incassi relativi all'esercizio 2021 quelli pervenuti entro il 7 gennaio 2022 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).