

PIANO DELLE ATTIVITA’ ESERCIZI 2023– 2024 – 2025

(allegato n.11)

Relazione sul Piano delle Attività

Piano delle Attività del triennio 2023-2025

PREMESSA	3
1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI	6
1.1 Attività prevista nell'esercizio 2023	6
1.2 Attività prevista nel biennio 2024-2025	6
2. ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEI PIANI VENDITA	7
2.1 Vendite di immobili di ERP	7
2.2 Vendite di immobili di libero mercato	7
2.3 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/10	8
3. ATTIVITA' GESTIONALE	8
3.1 Gestione del patrimonio di ERP	8
3.2 Gestione del patrimonio "NON di ERP"	9
4. ATTIVITA' TECNICA	9
4.1 Interventi del Piano degli investimenti	10
4.1.1 Interventi di ripristino di alloggi di ERP	10
4.1.2 Interventi di manutenzione edile	11
4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica	12
4.1.4 Interventi di nuova costruzione/recupero	13
4.1.5 Interventi su immobili di proprietà dell'Azienda con ricorso ai "bonus edilizi"	14
4.1.6 Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell'ambito del contratto di gestione degli immobili.	15
4.2 Interventi del Conto economico	16
4.2.1 Interventi in conto terzi	16
4.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova	16
4.2.1.B Attività per conto di Regione Liguria	18
4.2.1.C Interventi su immobili di proprietà del Comune di Cogoleto	18
4.2.1.D Interventi su immobili di proprietà del Comune di Rapallo	18
4.2.1.E Interventi su immobili di proprietà di privati	18
4.2.1.F Incarichi professionali a carico dei concessionari	19
4.2.1.G Interventi su immobili di proprietà di terzi con ricorso ai "bonus edilizi"	19
4.2.1.H Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova con ricorso ai benefici fiscali di cui al DL 19.05.2020 n. 34 – Legge 17.07.2020 (Superbonus al 110%).	19
4.2.2 Interventi per conto proprio	19
4.2.2.A Manutenzione patrimonio di terzi (conto 5207020210)	19
4.2.2.B Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)	20
4.2.2.C Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)	20
4.2.2.D Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215)	20
4.2.2.E Spese manutenzione alloggi ERP "extra quota c" (conto 5207020220)	20
4.2.2.F Spese manutenzione alloggi ERP in condominio "extra quota c" (conto 5207020225)	20
4.2.2.G Spese manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c" (conto 5207020230)	21
4.2.2.H Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" (conto 5207020235)	21
4.2.2.I Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service (conto 52070202025)	21
5. PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE	22

5.1 Programmi di utilizzo dei fondi di edilizia sovvenzionata	22
5.2 Programma Ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”	22
5.3 Programma Operativo Nazionale “Città Metropolitane 2014-2020” (PON-Metro).....	22
5.4 Programma Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell’Edilizia Residenziale Pubblica.....	22
5.5 Programma “Vivibilità e Sicurezza”	23
5.6 Programma di recupero di “Villa Zanelli” a Savona.....	23
6. ANDAMENTO DEI RISULTATI ECONOMICI (Budget triennale 2023 – 2025, allegato n. 12)	24
6.1 Anno 2023.....	24
6.2 Anno 2024.....	25
6.3 Anno 2025.....	25

PREMESSA

Il presente Piano delle attività, redatto ai sensi del D. Lgs. n. 118/2011 ed avente durata triennale (esercizi dal 2023 al 2025), articola gli obiettivi strategici dell'azienda sulla base delle seguenti attività principali: 1) attività di gestione delle risorse umane e strumentali; 2) attività di vendita del patrimonio immobiliare; 3) attività di gestione del medesimo patrimonio; 4) attività di realizzazione degli interventi tecnici di nuova costruzione, di recupero e di manutenzione.

Con riferimento all'attività sub 1, l'obiettivo di ARTE è quello di migliorare l'efficienza delle risorse umane e strumentali a sua disposizione attraverso un costante monitoraggio dell'organizzazione e dei processi aziendali.

Per quanto riguarda l'assetto interno, l'Azienda ha avviato una profonda riorganizzazione articolata in due fasi: nella prima è stato adottato un organigramma "transitorio" mentre nella seconda verrà adottato quello "definitivo".

Per quanto riguarda la gestione delle risorse umane, non verrà trascurata la valorizzazione delle professionalità interne attraverso l'attuazione di specifici piani di formazione che si avvarranno, tra gli altri strumenti, del progetto di formazione denominato "CASALAB", sviluppato da Federcasa e SDA Bocconi, i cui oneri risultano a carico del Fondo Paritetico Interprofessionale Nazionale per la Formazione Continua costituito tra l'organizzazione datoriale Confservizi e le organizzazioni sindacali dei lavoratori.

Inoltre, al fine di garantire una maggiore attenzione alla qualità del lavoro, l'azienda ha sviluppato un "Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro" conforme alla norma ISO 45001, che è stato recentemente ricertificato dal Rina.

Con riferimento all'attività sub 2 (attività di vendita), nel 2023 l'azienda porterà a conclusione il Piano vendita degli alloggi di pregio, i cui introiti sono vincolati all'investimento nell'edilizia sociale; verrà altresì approvato il nuovo Piano ai sensi della L.R. n. 10/2004, che dovrebbe permettere ad ARTE di conseguire maggiori introiti rispetto a quelli conseguiti col Piano L. 80/2014.

Inoltre, per quanto attiene alle vendite di libero mercato, l'Azienda intende predisporre un piano di valorizzazione delle aree di sua proprietà, i cui introiti rappresentano in toto delle plusvalenze e, pertanto, incideranno positivamente sia sull'equilibrio di cassa che su quello economico.

Per quanto attiene all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010, nel 2023 si prevede di realizzare un introito di oltre 7,5 milioni di euro, parte dei quali relativi alla vendita di parte dell'ex Ospedale di Genova Quarto alla ASL 3; nel 2024 e nel 2025 si prevede di realizzare introiti, rispettivamente, per 2,7 e 2,3 milioni di euro circa.

Pertanto l'atteso incremento dell'Euribor non rende possibile prevedere per il periodo in esame una riduzione degli interessi da corrispondere all'Istituto che ha finanziato l'operazione: tali interessi, sommati alla quota capitale, comporteranno esborsi crescenti, tanto che nel 2025 è previsto che superino la soglia dei 6,6 milioni di euro; alla luce di tale andamento è quanto mai necessario che Regione Liguria valuti il rifinanziamento del fondo decennale previsto dalla L.R. n. 18/2015, attualmente in scadenza nell'esercizio 2024.

Con riferimento alle attività sub 3 (attività di gestione del patrimonio) e sub 4 (attività tecnica), l'obiettivo è quello di concentrare le risorse umane e strumentali sugli interventi che permettono di dare una risposta il più possibile immediata alle pressanti richieste di aumento del numero di u.i. da assegnare ed a quelle, altrettanto pressanti, di risoluzione delle problematiche manutentive, soprattutto di tipo impiantistico, considerando che il programma di efficientamento energetico del patrimonio di ERP che l'azienda attuerà sfruttando i bonus edilizi, come meglio riportato nel seguito del presente documento, dovrebbe risolvere parte di quelle edilizie.

Sul fronte degli alloggi sfitti, nel triennio in esame ARTE prevede di investire oltre 7 milioni di euro per il ripristino delle u.i. di sua proprietà ed almeno altrettanti per quelle di proprietà del Comune di Genova; oltre al ripristino sfitti, tra i programmi tesi ad aumentare il numero di alloggi da locare è opportuno citare quelli che prevedono la realizzazione di nuovi edifici ed, in particolare, il PINQuA (L. 160/2019) che comprende, tra l'altro, la realizzazione di due palazzine con 60 alloggi nel quartiere di Begato.

Sul fronte, invece, delle problematiche manutentive, l'azienda – sulla scia dell'esperienza fatta col Partenariato Pubblico Privato (artt. 180 e segg. del D. Lgs. 50/2016) nel campo della “gestione calore” – sta valutando le proposte di Partenariato recentemente presentate per il prossimo contratto di “global service manutentivo”: l'obiettivo è quello di aumentare l'efficienza di questa complessa attività in un contesto caratterizzato da una cronica scarsità di risorse. Nello specifico, l'affidamento in concessione dell'attività manutentiva dell'intero patrimonio in gestione per una durata di circa 10 anni dovrebbe permettere ad ARTE di effettuare, nei primi esercizi, significativi interventi di riqualificazione del medesimo patrimonio (con particolare riferimento alla parte impiantistica) che, se da un lato avranno l'effetto di aumentare velocemente l'efficienza degli apparati e contestualmente di ridurre il fabbisogno di manutenzione ordinaria, dall'altro lato potranno essere ripagati progressivamente al concessionario attraverso la corresponsione di un canone di investimento per l'intera durata del contratto. È opportuno rilevare, peraltro, che la presenza di alcuni margini di incertezza ha suggerito di non formulare ancora specifiche previsioni di bilancio.

Rimane sempre attuale l'obiettivo di aumentare la redditività degli immobili destinati alla locazione: per quanto attiene al patrimonio di ERP, oltre al recupero di alloggi di risulta da rendere disponibili per nuove assegnazioni, l'azienda si sta concentrando sul recupero della morosità attraverso l'utilizzo di strumenti coercitivi 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, l'Azienda ha incaricato dei legali esterni di seguire le relative procedure, affidando ad ognuno un certo numero di pratiche.

Con riferimento, invece, al patrimonio “diverso dall'ERP”, ARTE intende proseguire nell'intento di minimizzare il tempo di sfittanza degli alloggi e dei locali: gli strumenti principali da utilizzare saranno una maggiore efficienza nell'utilizzo delle limitate risorse disponibili da destinare al recupero delle u.i. non immediatamente riassegnabili ed, in generale, sia per le u.i. immediatamente riassegnabili che per quelle che necessitano di lavori, un costante miglioramento delle procedure interne per eliminare i cosiddetti “tempi morti”.

Nel 2023 l'Azienda sarà impegnata nel programma di efficientamento energetico del patrimonio di ERP sfruttando il bonus fiscale del 110% (il cosiddetto “Superbonus”): tali interventi riguardano, allo stato, due ambiti territoriali, uno denominato “Valpolcevera/Ponente” e l'altro denominato “Ravel/Diamante”, e comprendono sia alloggi di proprietà di ARTE che alloggi di proprietà del Comune di Genova; il costo dei lavori, ammontante ad oltre 28 milioni di euro, beneficerà dello sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli importi agevolabili, mentre il costo derivante dall'IVA prorata indetraibile versata mensilmente all'erario farà maturare un credito di imposta in capo ad ARTE che l'azienda conta di poter cedere ad un intermediario finanziario.

Il triennio in esame vedrà, oltre all'avvio dei programmi “PINQuA”, anche quello del “Programma “Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica” finanziato nell'ambito del “Piano nazionale per gli investimenti complementari (PNC)” finalizzato ad integrare, con risorse nazionali, gli interventi del “Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)”. Gli interventi riguardano la manutenzione edile di alcuni edifici, in parte di proprietà di ARTE ed in parte di proprietà del Comune di Genova, per un investimento complessivo che nel triennio in esame ammonterà a quasi 12 milioni di euro.

In conclusione, dunque, è possibile affermare che nel triennio 2023-2025 l'Azienda - non solo confermerà il

suo ruolo di strumento operativo di Regione e Comune negli ambiziosi e complessi progetti di riqualificazione urbana avviati dai due Enti - ma sarà anche uno dei principali attori a livello nazionale nell'attività di riqualificazione energetica del patrimonio di ERP sfruttando il bonus fiscale del 110%, con un'operatività nel settore tecnico che non avrà precedenti nella lunga storia di questo Ente.

1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

1.1 Attività prevista nell'esercizio 2023

Con provvedimento 209 del 17.5.2022 è stato aggiornato l'organigramma aziendale riorganizzando l'ufficio decentramenti e operando trasferimenti interni di alcuni dipendenti. In attesa di un riassetto complessivo dell'organigramma la responsabilità "ad interim" della Struttura Amministrazione e Gestione in cui è inserito l'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane è rimasta affidata all'ing. Giovanni Paolo Spanu.

Per quanto concerne le risorse umane che prestano la propria attività nell'Azienda, si rileva che, al 31 Dicembre 2022, risultano in servizio 109 dipendenti di cui n. 1 dirigenti, n. 103 dipendenti con contratto a tempo indeterminato (di cui 1 in aspettativa non retribuita), 4 a tempo determinato oltre alla posizione in aspettativa senza assegni ai sensi dell'art. 7 comma 7 della legge regionale 9/1998 del dott. Paolo Gallo nominato A.U.

L'Amministratore con provvedimento 16 del 13/1/2023 ha avviato una nuova riorganizzazione aziendale con istituzione di nuove strutture, istituzione, soppressione e spostamento di taluni uffici e del relativo personale, e ridefinizione e approvazione di un organigramma aziendale "Transitorio" e uno "Definitivo". A seguito della nuova configurazione della pianta organica, per quanto concerne la previsione di spesa relativa al personale per l'esercizio 2023, sono stati previsti gli oneri per due nuove posizioni dirigenziali coperte tramite concorsi interni, previste limitate ipotesi di assunzione da effettuarsi nel corso dell'esercizio nell'ambito della progressiva copertura delle posizioni vacanti all'interno dell'organigramma aziendale ed all'attivazione di alcuni tirocini extracurricolari.

Per gli aspetti puramente economici, per il personale dipendente non dirigente si è dato corso all'applicazione del rinnovo del CCNL Federcasa 2019 - 2021 e sono stati previsti oneri derivanti da avanzamenti di carriera e concessione di nuove retribuzioni alla persona.

L'attività inerente gli Affari Generali sarà mirata alla gestione delle funzioni generali di supporto tecnologico quali il protocollo, le informazioni all'utenza che accede agli uffici aziendali, il centralino, l'archivio, la gestione della flotta aziendale, l'attività di gestione delle chiavi delle unità immobiliari libere, oltre alla sistemazione del layout degli uffici.

Fanno parte dell'attività dell'ufficio quelle connesse alla certificazione iso 45001, relative alla organizzazione e gestione dei corsi sulla sicurezza, all'acquisto e gestione dei DPI e del materiale sanitario, alla gestione e organizzazione delle visite di sorveglianza sanitaria del Medico Competente.

Si provvederà, inoltre, alla gestione delle forniture e dei servizi derivanti dall'adesione a convenzioni regionali e/ o Consip quali assicurazioni, carburanti, buoni-pasto, con espletamento di tutte le pratiche conseguenti.

L'attività di gestione delle risorse umane sarà mirata allo sviluppo organizzativo e gerarchico del personale dell'Azienda, attraverso un'attività di rilevazione dei fabbisogni formativi e/o di addestramento in esito alla quale verrà redatto un vero e proprio "Piano della Formazione" finalizzato alla crescita professionale dei dipendenti; verrà, inoltre, presidiata in maniera integrata tutta l'area della gestione del personale, dal trattamento economico e giuridico ai provvedimenti amministrativi di carattere normativo, fiscale e previdenziale.

1.2 Attività prevista nel biennio 2024-2025

Per quanto concerne l'organizzazione e la gestione delle risorse umane, la copertura delle posizioni che si

renderanno vacanti nel corso del biennio in esame dovrà, allo stato degli atti, tener conto dalla limitatezza delle risorse disponibili ma anche della necessità di avere una struttura organizzativa pienamente efficiente. La previsione di spesa tiene conto, sia per il personale dirigente che per quello dipendente, dei contenuti economici e normativi previsti dai relativi CCNL.

Verrà data continuità all'applicazione della regolamentazione degli incentivi di cui all' art. 113 D.Lgs. 50/2016 ed a quella relativa all'erogazione del premio di risultato.

2. ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEI PIANI VENDITA

Un prospetto riassuntivo delle vendite previste per l'intero triennio in esame è riportato nell'allegato n. 6 al presente Piano.

2.1 Vendite di immobili di ERP

Nel corso del 2023 si prevede di sottoporre all'approvazione regionale un nuovo Piano di vendita di alloggi di ERP ai sensi della legge regionale 29 Giugno 2004 n. 10 che avrà durata triennale (presumibilmente con inizio nel mese di giugno 2023) e riguarderà circa 600 alloggi. L'ipotesi è quella di riuscire a vendere nell'intero triennio 200 alloggi circa, per un introito complessivo di circa € 14 milioni, così ripartiti:

- anno 2023: € 4,5 milioni (con plusvalenze di circa 2,257 milioni di €);
- anno 2024: € 5 milioni (con plusvalenze di circa 2,508 milioni di €);
- anno 2025: € 3,5 milioni (con plusvalenze di circa 1,755 milioni di €);
- anno 2026: € 1 milione (con plusvalenze di circa 501 mila €).

Per quanto riguarda, invece, il Piano vendita di alloggi aventi caratteristiche "di pregio", nel 2023 l'azienda prevede di vendere n. 6 alloggi per un introito complessivo di 2,1 milioni di euro, con una previsione di plusvalenze pari a circa 1,6 milioni di euro.

2.2 Vendite di immobili di libero mercato

Per quanto attiene alle alienazioni di immobili di "libero mercato" ed, in particolare degli immobili "merce", nell'esercizio 2023 si prevede di vendere un alloggio e n. 8 boxes del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi al prezzo complessivo di 443 mila euro (con un ricavo netto di 88 mila euro circa); sempre nel 2023 è prevista inoltre l'alienazione di n. 4 boxes dell'autorimessa di Via Sertoli, con un introito di 80 mila euro (ed un ricavo netto di 33 mila circa). Negli esercizi 2024 e 2025 non è stata prevista alcuna vendita.

Con riferimento, invece, agli immobili "patrimonio", nel 2023 si prevede la vendita di aree per complessivi 602 mila euro circa (con plusvalenze di pari importo), la vendita di cinque immobiliari fra quelle acquisite dalla ASL 3 Genovese al prezzo di 639 mila euro circa (con plusvalenze per circa 221 mila euro e minusvalenze per circa 33 mila euro) e, tra i cosiddetti "immobili diversi", un'unità immobiliare al prezzo di 30 mila euro (con una minusvalenza di circa 78 mila euro).

Nel 2024 e nel 2025 si prevede solamente la vendita di aree per, rispettivamente, 1,442 milioni di euro ed 1,133 milioni di euro (con plusvalenze di pari importo).

2.3 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/10

Allo stato degli atti, le vendite dovrebbero seguire il cronoprogramma di seguito riportato, per un introito complessivo di circa 56,848 milioni di euro e minusvalenze complessive per circa 11,943 milioni di euro:

- anno 2016: euro 201.000,00 pari al valore di iscrizione a bilancio (dato di Consuntivo);
- anno 2017: euro 1.153.764,18 con plusvalenze di euro 8.446,98 (dato di Consuntivo);
- anno 2018: euro 1.256.600,00 con minusvalenze di euro 36.719,59 (dato di Consuntivo);
- anno 2019: euro 50 mila con plusvalenze di circa 6 mila euro (dato di Consuntivo);
- anno 2020: euro 5,3 milioni con minusvalenze di circa 2,503 milioni di euro (dato di Consuntivo);
- anno 2021: euro 19,010 milioni (dei quali 1,05 milioni già incassati nel 2019) con minusvalenze di circa 5,560 milioni di euro (dato di Consuntivo);
- anno 2022: euro 2,165 milioni (dei quali 455 mila euro già incassati nel 2021) con minusvalenze di circa 819 mila euro (dato di pre Consuntivo);
- anno 2023: euro 7.504.007,26 milioni con minusvalenze di circa 88 mila euro;
- anno 2024: euro 2.758.719,47 milioni con minusvalenze di circa 726 mila euro;
- anno 2025: euro 2.300.000,00 con minusvalenze di circa 329 mila euro;
- anni successivi: euro 15.149.397,49 milioni di euro con minusvalenze di circa 1,893 milioni di euro.

In particolare, gli introiti del 2020 si riferiscono alla vendita dell'ex "Padiglione Barellai" di Costarainera (Imperia), quelli del 2021 si riferiscono, per la maggior parte, all'ex Ospedale di S. Margherita Ligure, all'ex Ospedale Martinez di Pegli ed all'immobile di Via Adelasia ad Alassio. Gli introiti del 2022 si riferiscono, invece, alle vendite del locale commerciale di Vico Massaferrò ad Alassio e dell'ex Colonia Olivetti a Sarzana. E' opportuno evidenziare che – quand'anche l'Azienda riuscisse a realizzare tutte le vendite previste dal 2023 in poi (pari a circa 27,712 milioni di euro) da aggiungere a quelle già realizzate nel periodo precedente (pari a circa 29,136 milioni di euro circa) ed arrivasse, quindi, ad introitare tutti i 56,848 milioni di euro circa ricavabili dalle vendite - per coprire l'intero indebitamento che supporta l'operazione dovrebbe attingere da altre fonti finanziarie il considerevole importo di circa 54,141 milioni di euro, dei quali 2,562 milioni di euro circa già restituiti con il versamento della prima quota capitale del 2022.

3. ATTIVITA' GESTIONALE

3.1 Gestione del patrimonio di ERP

Per quanto riguarda i canoni di locazione degli alloggi di E.R.P. nell'arco del triennio 2023-2025 non è stato previsto alcun incremento annuale. Peraltro, l'ipotesi di una rivisitazione dei canoni da parte della Regione Liguria si conferma sempre più impellente in quanto, pur salvaguardando le situazioni di maggior disagio socio-economico dei nuclei familiari assegnatari di alloggi di ERP, è necessario garantire, attraverso un incremento del gettito dei canoni, adeguate risorse che assicurino la copertura dei costi generali, d'amministrazione, di manutenzione e fiscali del sistema dell'edilizia pubblica.

Al riguardo, infatti, nonostante la presenza dell'intervento attuato dalla Regione Liguria attraverso l'istituzione di un Fondo decennale con la dotazione complessiva di 7 milioni l'anno (L.R. n. 18/2015), che peraltro ha attualmente come termine l'esercizio 2024, non è più rinviabile un intervento strutturale nel senso sopra descritto, come peraltro indicato anche dalla normativa testé citata.

In attesa di tale intervento, allo scopo di contenere le spese di gestione degli immobili, l'azienda sta studiando la possibilità di gestire la manutenzione ordinaria ed il pronto intervento mediante con un contratto di concessione, in sostituzione dell'attuale appalto di Global service: tale contratto, della durata di almeno 15 anni, avrebbe il vantaggio, tra l'altro, di diluire nel tempo gli oneri relativi agli investimenti iniziali in attesa, appunto, dell'auspicata revisione dei canoni di locazione. È opportuno rilevare, peraltro, che la presenza di alcuni margini di incertezza ha suggerito di non formulare ancora specifiche previsioni di bilancio.

Nel triennio in esame occorre rimarcare che l'attività di gestione del patrimonio di ERP continuerà ad essere rivolta:

- ad intensificare l'attività di contrasto verso coloro che, pur avendo i mezzi finanziari, non pagano quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio, anche utilizzando strumenti di riscossione coattiva tipici dei rapporti locativi di tipo privatistico (decreti ingiuntivi);
- a contribuire alla riduzione dei tempi di sfittanza degli alloggi, al fine di una tempestiva messa a reddito con conseguente aumento dell'offerta locativa, valutando altresì la fattibilità di partenariati pubblici privati;
- ad effettuare sistematicamente sull'utenza verifiche connesse al rispetto dei requisiti per il mantenimento dello status di assegnatario di alloggi di edilizia residenziale pubblica e controlli relativi ai dati reddituali contenuti nelle dichiarazioni ISEE.

3.2 Gestione del patrimonio “NON di ERP”

Nel rappresentare il quadro delle risorse che si prevede di acquisire nel triennio 2023-2025 dalla gestione del patrimonio “NON di ERP”, è opportuno l'utilizzo di un approccio prudenziale che, sulla base dell'andamento riscontrato negli ultimi esercizi, fa prevedere una leggera crescita complessiva.

Al fine di implementare detta voce di entrata, nel corso del triennio in esame proseguirà l'attività tesa alla valorizzazione del patrimonio aziendale attraverso diversi interventi che analiticamente e per macro-categorie vengono di seguito evidenziati:

- Individuare e, tramite accordo quadro, dar corso ad interventi di riqualificazione mirata su unità abitative sfitte al fine di poterli mettere a reddito in tempi brevi;
- diversificare le attività promozionali in modo da favorire un aumento della domanda da parte di potenziali conduttori;
- rinnovare tempestivamente i contratti locativi in scadenza, se del caso con l'aggiornamento dei canoni di locazione;
- sviluppare la sinergia tra gli Uffici aziendali allo scopo di ridurre i cosiddetti “tempi morti” di riassegnazione sia delle u.i. che necessitano di interventi di ripristino che di quelle immediatamente riassegnabili;
- verificare, già in sede di assegnazione delle u.i., la solvibilità dei conduttori e la presenza di beni aggredibili nell'ambito delle azioni di recupero crediti.

4. ATTIVITA' TECNICA

La relazione descrive sinteticamente l'attività tecnica prevista nel triennio 2023÷2025 che risulta dettagliata nell'allegato n. 17 al presente Piano.

4.1 Interventi del Piano degli investimenti

4.1.1 Interventi di ripristino di alloggi di ERP

L'attività in corso, finalizzata al recupero di alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda, dal punto di vista dei sostenimenti dei costi, prevede nel 2023 la conclusione:

- dell'Accordo Quadro per lavori di importo fino ad € 5 mila ad u.i. (approvato con Decreto AU n. 31808 del 1/8/2019) finanziato con fondi derivanti da vendite del patrimonio storico dell'Azienda;
- dell'ultimo intervento nell'ambito della "originaria" Linea B del "Programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica" di cui al DM n. 97/2015 (L. 80 del 23/5/2014), consistente in un Accordo Quadro per il recupero di circa n. 23 alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda (approvato con Decreto AU n. 32504 del 11/12/2020);

Per quanto riguarda i nuovi interventi, appaltati nel corso del 2022, sono previsti i costi relativi:

- all'Accordo quadro per il recupero di n. 6 alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda in utilizzo della riprogrammazione delle disponibilità residue di fondi della linea a) di cui al Decreto Direttoriale M.I.T. n. 189/2020, localizzati da Regione Liguria con Decreto Dirigenziale n. 4726 del 27/07/2022, nell'ambito del "Programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica" di cui al DM n. 97/2015 (L. 80 del 23/5/2014) e co-finanziati dall'Azienda con fondi derivanti da vendite ai sensi della L.R. n.10/2004;
- ai lavori di ristrutturazione di n. 1 alloggio sfitto sito in Via degli Oleandri 16/3 interamente finanziati con fondi da vendite L.R. 10/2004, effettuati nell'ambito del medesimo Accordo Quadro di cui al punto precedente;
- all'Accordo quadro per interventi urgenti e non programmabili di recupero e riqualificazione di alloggi sfitti in locazione permanente, approvato con Decreto AU n. 172 del 22/4/2022 con finanziamento a carico dell'Azienda (autofinanziamento): tale Accordo Quadro è stato integrato attingendo un importo pari ad € 91.500,00 dallo stanziamento della D.G.R. n. 1060 del 28/10/2022 di complessivi € 480.985,00 e pertanto tale la quota di intervento viene prevista sul Piano degli investimenti;
- agli interventi effettuati nell'ambito delle n. 4 "Concessioni in uso" di alloggi di proprietà ARTE ad altrettante imprese, con previsione della compensazione dell'indennità spettante all'Azienda tramite l'effettuazione dei lavori di ristrutturazione degli stessi alloggi (o di alcuni di essi) da parte delle medesime imprese e, se necessario, tramite il versamento della differenza tra l'ammontare dell'indennità d'uso calcolata ad una determinata data e l'ammontare dei lavori effettuati. Le "Concessioni in uso", in via transitoria formalizzate nel 2022 consentiranno il recupero di complessivi n. 11 alloggi tra il 2023 e 2024.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova realizzazione, nel 2023 si darà avvio:

- al programma manutentivo di cui alla D.G.R. n. 67 del 7/02/2022 per il ripristino di n. 42 alloggi di proprietà, a valere sia su risorse di edilizia sovvenzionata delocalizzate (circa 954 mila €) che su proventi da vendite ai sensi della L.R. n.10/2004 (circa 238 mila €), con un investimento complessivo di circa 1,193 milioni di €;
- al programma manutentivo per il ripristino di n. 40 alloggi di proprietà, a valere su risorse di edilizia sovvenzionata stanziate con la DGR n. 485 del 26/5/2022, con un investimento di 1,3 milioni di €;
- agli interventi previsti nel Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021) localizzati nel Centro Storico di Genova e riguardanti sia l'edilizia residenziale pubblica che la locazione permanente oltre ad interventi con finalità diverse.

Nello specifico, il programma "PINQuA Centro Storico" risulta 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 destinato ad uso espositivo (Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12). I lotti 3 e 4 sono considerati attività di "ripristino alloggi", i lotti 1 e 2 sono considerati "manutenzione edile" ed il lotto 5 riguardante i "locali" è considerato un intervento di "nuova costruzione";

- all'Accordo quadro 2023 di circa 156 mila € per lavori ad alloggi sfitti di importo fino ad € 5 mila ad u.i. finanziato con fondi derivanti da vendite ai sensi della L.R. n.10/2004.

Per il biennio 2024-2025 è stato previsto un budget di spesa per interventi di ripristino di alloggi sfitti di ERP per l'importo annuo di € 2,5 milioni con finanziamento pubblico regionale/ministeriale (per il recupero di circa n. 80 alloggi/anno) ed un ulteriore budget annuale di circa 156 mila € con finanziamento da vendite ai sensi della L.R. n.10/2004 (interventi di piccola manutenzione su circa n. 25 alloggi/anno).

Gli investimenti relativi agli interventi di ripristino alloggi previsti per il triennio in esame saranno, dunque, di circa 2,8 milioni di € per il 2023, di circa 2,4 milioni di € per il 2024 e di circa 2,1 milioni di € per il 2025.

4.1.2 Interventi di manutenzione edile

E' prevista nel 2023 l'esecuzione dei lavori inerenti l'Accordo quadro annuale appaltato nel 2022 per interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria su opere di sostegno ed elementi strutturali del patrimonio di proprietà ARTE Genova: i lavori potranno riguardare sia il patrimonio di ERP, con finanziamento da proventi delle vendite L.R. 10/04, che il patrimonio "non ERP", con costi a carico del conto economico. Analogo Accordo quadro sarà replicato nel 2024, con finanziamento da proventi delle vendite L.R. 10/04.

Nel biennio 2023-2024 sono stati inoltre previsti i costi di uno specifico Accordo quadro per interventi urgenti e non programmabili per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici di ERP, finanziato con i proventi delle vendite ai sensi della L. 80/2014. Analogo Accordo quadro sarà riproposto nell'esercizio 2025.

L'attività di manutenzione edile contempla inoltre i lotti 1 e 2 del programma "PINQuA Centro Storico", come già detto nel paragrafo precedente.

Con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1280 del 30/12/2021 la Regione Liguria, ha approvato il Piano degli interventi ammessi a finanziamento nel "Programma "Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica" di cui al DL 6.5.2021 n. 59 convertito con Legge 1/7/2021 n. 101 inerente il "Piano nazionale per gli investimenti complementari (PNC)" finalizzato ad integrare, con risorse nazionali, gli interventi del "Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)". Gli interventi riguardano:

1. Piazza di Vittorio civv. 13, 16, 19, 22, 26, 29, 31 – Genova (proprietà ARTE);
2. Via Costa Mezzana civ. 1 – Santa Margherita Ligure;
3. Via Lagaccio civ. 19 – Genova (proprietà mista ARTE e privati);
4. Via Sbarbaro civ. 6A - Santa Margherita Ligure (proprietà mista ARTE e privati);
5. Via Pian Mercato civ. 28 – Cicagna (proprietà mista ARTE e privati);
6. Via Brocchi civv. 13, 16, 18 – Genova (per conto del Comune di Genova);
7. Via Sbarbaro civv. 7, 9, 11 – Genova (per conto del Comune di Genova);

Nell'ambito del suddetto Programma "Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica", a partire dal 2023 e con prosecuzione anche nel biennio successivo, con Decreto AU n. 504 del

29/12/2022 sono stati approvati gli elaborati di appalto per la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori di miglioramento sismico e di riqualificazione energetica in Piazza di Vittorio civv. 13, 16, 19, 22, 26, 29, 31 a Genova. L'intervento di Piazza di Vittorio costituisce il "lotto 1" ed è stato suddiviso in n. 2 stralci: lo stralcio 1 che risulta interamente finanziato dagli stanziamenti del "Piano nazionale per gli investimenti complementari (PNC)" e lo stralcio 2 che risulta finanziato in parte con i suddetti fondi PNC ed in parte con i fondi che saranno stanziati ai sensi dell'art. 26 del DL n. 50 del 17/5/2022. La consegna dei lavori dello stralcio 2 del lotto 1 è stata subordinata all'avvenuta allocazione delle risorse del suddetto fondo art. 26 DL 50/2022.

Sempre nell'ambito del suddetto Programma "Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica", a partire dal 2023 e con prosecuzione anche nel biennio successivo, saranno avviati i lavori di miglioramento sismico e di riqualificazione energetica in Via Costa Mezzana civ. 1 a Santa Margherita Ligure (proprietà ARTE), Via Lagaccio civ. 19 a Genova (proprietà mista ARTE e privati), Via Sbarbaro civ. 6A a Santa Margherita Ligure (proprietà mista ARTE e privati), Via Pian Mercato civ. 28 a Cicagna (proprietà mista ARTE e privati). Gli immobili costituiscono il "Lotto 2" finanziato in parte con i suddetti fondi PNC ed in parte con i fondi che saranno stanziati ai sensi dell'art. 26 del DL n. 50 del 17/5/2022. Per la quota di lavori di competenza dei privati è stato previsto l'accollo della spesa da parte di ARTE nell'ipotesi, assai probabile, che tali soggetti non acconsentano a dare il proprio assenso all'intervento con spesa a loro carico (si veda infra il punto 4.2.2.A "Manutenzione patrimonio di terzi" conto 5207020210).

Nel triennio 2023-2025 è stato previsto anche un budget di € 75 mila per ciascuno esercizio, finanziato con i proventi delle vendite ai sensi della L.R. n.10/2004, destinato ad interventi di manutenzione ordinaria non programmabili singolarmente.

Per quanto attiene agli interventi edili di manutenzione straordinaria negli stabili in condominio di proprietà dell'azienda – riguardanti, per lo più, il rifacimento di coperture e di prospetti – si prevedono i seguenti costi per l'intero triennio:

- > anno 2023 € 129 mila circa;
- > anno 2024 € 195 mila circa;
- > anno 2025 € 85 mila.

Gli investimenti relativi agli interventi di manutenzione edile complessivamente previsti per il triennio in esame saranno, dunque, di circa 5,1 milioni di € nel 2023, di circa 4,3 milioni di € nel 2024 e di circa 2 milioni di € nel 2025.

4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica

Nel 2023 è prevista la realizzazione degli interventi di manutenzione alle linee di adduzione idrica, a quelle del riscaldamento, ai citofoni, ai portoni ed agli impianti esterni di illuminazione (per un totale QTE di 350 mila €) a valere sul finanziamento complessivo di 1 milione di € che l'Amministrazione regionale ha stanziato con le D.G.R. 826 del 12/10/2018 e D.G.R. 202 del 14/03/2019 (Programma "Vivibilità e sicurezza").

Con riferimento ad altri interventi di nuova realizzazione, nel 2023 sono previsti i seguenti lavori:

- rifacimento della fognatura a servizio dell'edificio di Via Milite Ignoto civ. 74 a Ronco Scriva, finanziati con proventi delle vendite della L.R. 10/04;
- manutenzione straordinaria urgente per il ripristino dell'impianto ascensore sito in Genova, Via della Benedicta civ. 22, a seguito prescrizioni di ARPAL finanziati con proventi da vendite ai sensi della L. 80/2014;
- rifacimento del tratto fognario in prossimità dell'immobile di ERP civ. 29 di Via Mogadiscio, a Genova, fino all'innesto con la rete fognaria comunale finanziati con proventi delle vendite della L.R. 10/04;

- Accordo Quadro per lavori urgenti non programmabili di messa in sicurezza e/o di manutenzione straordinaria tramite la riqualificazione di impianti elettrici, idraulico-sanitari e di riscaldamento, finalizzati sia all'adeguamento normativo che alla sicurezza complessiva degli impianti e dei dispositivi antincendio, ubicati in edifici di ERP di proprietà ARTE finanziati con proventi da vendite ai sensi della L. 80/14.

Per quanto riguarda l'attività relativa all'antincendio, nel 2023 si registreranno i costi dell'Accordo quadro per interventi diffusi, urgenti e non programmabili di messa a norma e manutenzione per la prevenzione incendi degli edifici e delle autorimesse di proprietà dell'Azienda, approvato con Decreto AU n. 121 del 17/3/2021; nel biennio successivo sono previsti due ulteriori Accordi quadro con QTE di € 193.200,00 ciascuno: come accaduto per quello già approvato, anche questi ultimi saranno finanziati dai proventi derivanti dalle vendite L. R. n. 10/2004.

Per quanto riguarda la sostituzione di calderine non funzionanti, nel 2023 si registreranno i costi dell'Accordo quadro relativo alla stagione termica 2021/2022 appaltato con Decreto AU n. 10 del 20/1/2022 che attinge dai proventi delle vendite della L. 80/14; per il biennio 2024÷2025 è stato previsto uno stanziamento di complessivi 327.500,00 € che attingerà invece dalle vendite ai sensi della L.R. n.10/2004.

Per il triennio 2023÷2025 sono inoltre previsti dei budget di 250 mila € l'anno per interventi di adeguamento impiantistico ancora da definire, che attingeranno dai proventi delle vendite della L.R. 10/04.

Per quanto riguarda, infine, gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria alle centrali termiche affidate in concessione all'ATI Iren Smart Solutions S.p.A./Engie Servizi S.p.A ed a SIRAM SpA, sono stati previsti per il triennio 2023÷2025 dei budget annui ammontanti rispettivamente ad € 59 mila circa e ad € 18 mila circa. Nell'ambito della concessione del servizio di gestione delle CT all'ATI Iren Smart Solutions S.p.A./Engie Servizi S.p.A con Decreto AU n. 483 del 14/12/2022 è stato approvato inoltre l'atto finale di avvenuto incremento dell'importo del Contratto Rep. n. 166 del 27/01/2020 tra ARTE e l'ATI Iren Smart Solutions S.p.A./Engie Servizi S.p.A. relativo ai lavori di riqualificazione delle centrali termiche di E.R.P. a servizio degli edifici di Via Ravel civv. 15-42-50 e di Piazza di Vittorio civv. 13-16-19-20-22-24-26-29-31 a Genova, finanziati con proventi da vendite L. 10/2004, per uno stanziamento di circa 150 mila €.

Per quanto attiene agli interventi impiantistici negli stabili in condominio di proprietà dell'azienda si prevedono i seguenti costi per l'intero triennio:

- > anno 2023: € 47 mila circa;
- > anno 2025: € 25 mila circa;
- > anno 2025: € 25 mila.

Gli investimenti relativi agli interventi impiantistici complessivamente previsti per il triennio in esame saranno, dunque, di circa 1,1 milioni di € nel 2023, di circa 607 mila € nel 2024 e di circa 567 mila € nel 2025.

4.1.4 Interventi di nuova costruzione/recupero

Con Decreto AU n. 32022 del 17/12/2019 è stata approvata l'indizione della gara di appalto per i lavori di recupero dell'immobile denominato "Villa Zanelli" ubicato in Via Nizza civ. 33 a Savona, divenuto di proprietà ARTE in attuazione delle disposizioni contenute nella L.R. n. 22/10. L'intervento - che comporta un investimento di oltre 6,6 milioni di euro, finanziati in parte con le risorse del "Piano periferie" (circa 5,192 milioni di €) ed in parte con risorse dell'azienda (circa 1,441 milioni di €) - prevede entro la fine del 2023 la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva ed espositivo-culturale. Peraltro, l'utilizzo di risorse statali implica che la struttura sia destinata parzialmente alla fruizione pubblica (mostre, manifestazioni, visite guidate ed altro). All'investimento iniziale come sopra riportato è stata inoltre aggiunta l'agevolazione fiscale del "Bonus Facciate" al 90% (per un investimento di circa 414 mila €), del "Bonus Facciate" al 60% (per un

investimento di circa 88 mila €, l'agevolazione fiscale del "Conto termico" al 65% (per un investimento di circa 110 mila €) e l'agevolazione fiscale del Sismabonus all'80% (per un investimento di circa 248 mila €). E' stato inoltre previsto nel 2023 il riconoscimento all'appaltatore di maggiori importi per lavorazioni previsto dal DL n. 50 del 17/5/2022 per un ammontare stimato di circa 354 mila €.

Per quanto riguarda gli interventi da avviare "ex novo", nel corso del 2023, per proseguire nel biennio successivo, inizieranno i lavori previsti dal Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021), localizzati sia nel centro storico di Genova che nella zona di Begato; si tratta, in particolare, dei seguenti due interventi:

- realizzazione di due spazi ad uso espositivo nei locali in Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12 (PINQuA "Centro Storico" – lotto 5);
- realizzazione di n. 3 edifici, di cui n. 1 di ERS (costituito da 20 alloggi complessivi) e n. 2 di ERP (costituiti da 40 alloggi) (PINQuA "Begato"). La parte di intervento di realizzazione di nuovi alloggi nel PINQuA di Begato è considerata, ai fini delle previsioni di spesa, come "attività in conto proprio" in quanto l'Azienda opera in diritto di superficie.

Gli investimenti relativi agli interventi di nuova costruzione/recupero previsti per il triennio in esame saranno, dunque, di circa 6,7 milioni di € nel 2023, di circa 3,1 milioni di € nel 2024 e di 2,4 milioni di € nel 2025.

4.1.5 Interventi su immobili di proprietà dell'Azienda con ricorso ai "bonus edilizi".

Nel 2023 è prevista la fine dell'intervento di manutenzione straordinaria di rifacimento della copertura all'edificio di Via San Pietro civ. 6 a Zoagli (Genova), costituito da n. 6 alloggi di cui n. 5 di proprietà dell'Azienda e n. 1 di proprietà privata, che si avvale sia del Superbonus al 110% (DL 19.05.2020 n. 34 convertito in Legge 17.07.2020 n. 77) che dell'Ecobonus al 65% (DL 04.06.2013 n. 63 convertito in Legge 03.08.2013 n. 90); l'intervento non beneficia dello sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 e la spesa sarà recuperata con il meccanismo del credito fiscale.

Nell'esercizio 2023 è prevista la conclusione degli interventi agevolabili col Superbonus al 110%, avviati con la procedura di Partenariato Pubblico Privato (artt. 180 e segg. del D. Lgs. 50/2016): tali interventi riguardano l'efficientamento energetico di interi edifici raggruppati per "ambiti". Gli "ambiti" di intervento relativi ad immobili di proprietà dell'azienda per i quali sono pervenute delle proposte di partenariato da parte di operatori economici privati e che verranno conclusi nel 2023 sono:

- l'Ambito 3 Valpolcevera/Ponente, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova (A.T.I. IREN SMART SOLUTIONS S.P.A. / CMCI S.C. A R.L.)
- l'Ambito 4 Ravel/Diamante, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova (ARTE GREEN BUILDINGS s.c. a r.l.);

I contratti relativi ai partenariati saranno caratterizzati da due fasi distinte:

- la fase 1 riguardante l'esecuzione delle opere di riqualificazione energetica;
- la fase 2 riguardante l'esecuzione dei servizi manutentivi e gestionali delle opere realizzate.

I costi di tutti gli interventi in questione saranno regolati contabilmente mediante l'applicazione di uno sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili; l'IVA prorata indetraibile su tali imponibili, anch'essa agevolabile ma non scontabile in fattura (secondo gli esiti di un apposito interpello all'AdE), farà maturare in capo all'azienda un credito fiscale pari al 110% dell'importo del medesimo prorata: allo stato, ARTE prevede di cedere tale credito ad uno o più intermediari finanziari, tuttavia

dal punto di vista del bilancio si è preferito, per semplicità di rappresentazione, annullare il relativo costo piuttosto che compensarlo rappresentando un ricavo da cessione.

Sono inoltre previsti nel 2023 i seguenti lavori:

- lavori inizialmente a carico del “bonus facciate” nell’ambito del PPP Ambito 4 Ravel/Diamante sopra descritto che, non essendo stati realizzati entro la scadenza del 31/12/2022, non potranno beneficiare dell’agevolazione fiscale;
- riqualificazione energetica in Via Aldo Moro civv. 2-4-6 a Rossiglione, mediante l’applicazione di uno sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili;
- riqualificazione energetica e sismica in Via Paolo Toscanelli civv. 60-62-64-84-86-88-90-92-94-104-116 a Genova, mediante l’applicazione di uno sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili e con una quota che sarà recuperata con credito fiscale;
- sostituzione dei serramenti esterni e degli oscuranti alla sede di Via Bernardo Castello civ. 3, con accesso all’agevolazione statale prevista dalla Legge 296/2006, comma 345, articolo 1 del D.M. 16/02/2016 e s.m.i. (c.d. ECOBONUS 50%) ed integrazione con fondi di autofinanziamento;
- impianti ascensore per disabili, mediante il ricorso al “bonus abbattimento barriere architettoniche” del 75% e l’applicazione dello sconto in fattura (integrazione a carico dei fondi di autofinanziamento).

4.1.6. Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell’ambito del contratto di gestione degli immobili.

Per quanto riguarda gli interventi avviati e/o finanziati negli esercizi precedenti, verranno sostenuti nel 2023 i costi finali dell’Accordo quadro per lavori edili, le cui procedure d’appalto erano già state avviate nel corso del 2019 ma che, a causa di alcune modifiche normative, era slittato all’esercizio 2021; verranno, inoltre, sostenuti i costi residuali dell’Accordo per i lavori urgenti di riqualificazione degli impianti e quelli dell’Accordo quadro triennale 2021÷2023 per gli alloggi sfitti. Sempre nel 2023 saranno sostenuti i costi relativi alla riqualificazione degli impianti ascensore finanziati con la DD n. 235 del 9/6/2021.

Per quanto riguarda, invece, i nuovi interventi, sono stati previsti i costi relativi alle seguenti tipologie di lavori:

- 1) riqualificazione impianti ascensori con un budget di 119.760,00 euro finanziati con la DD n. 460 del 30/11/2022;
- 2) Accordo quadro 2023 per sostituzione di serramenti per un importo complessivo di circa 46 mila euro;
- 3) Accordo quadro impiantistico 2023 per un importo complessivo di circa 173 mila euro;
- 4) Accordo quadro edile 2023 per un importo complessivo di circa 167 mila euro;
- 5) riqualificazione degli impianti ascensore con ulteriori n. 2 budget nel 2023 e nel 2024 di € 119.760,00 ciascuno (totale QTE);
- 6) interventi ascensori, serramenti, edili ed impiantistici per un budget nel 2024 di circa 507 mila euro;
- 7) recupero di alloggi sfitti per circa 359 mila (totale QTE) per ogni esercizio del biennio 2024-2025.

La previsione triennale dei ricavi per compensi degli interventi inseriti nel Piano degli Investimenti, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l’andamento dei costi, ferma restando, per quanto riguarda l’esercizio 2023, la corrispondenza con i dati inseriti nel Bilancio preventivo 2023.

Peraltro, alla voce dei ricavi per servizi tecnici a terzi nel corso del biennio 2023-2024 è prevista anche la maturazione di alcuni compensi per l’attività eseguita per conto della Regione Liguria non collegata all’esecuzione di lavori appaltati dall’azienda: trattasi, in particolare, dell’attività di progettazione, direzione lavori e collaudo dell’intervento di recupero dell’edificio dell’ex Genio civile Via Matteotti a Imperia e

dell'attività di direzione lavori dell'intervento di adeguamento antincendio dell'edificio di Via Fieschi 1 a Genova.

Inoltre, sempre alla voce di ricavo summenzionata è prevista la maturazione dei compensi per l'attività, svolta per conto del Comune di Genova, relativa all'efficientamento energetico di edifici di civica proprietà con ricorso ai benefici fiscali di cui al DL 19.05.2020 n. 34 convertito con modificazioni in L. 17.07.2020 n. 77 (cd Superbonus 110%), avvalendosi della procedura di Partenariato Pubblico Privato. I compensi previsti nel 2023 ammontano a circa 666 mila € relativi ai lavori dell'Ambito 4 e dell'Ambito 5, secondo quanto stabilito nell'Addendum alla Convenzione di prot. n. NP/1811283 dell'8/8/2018, approvato con Decreto AU n. 399 del 29/10/2021, che complessivamente prevedeva per l'Azienda un importo per compensi di € 2.204.580,12 oltre Iva calcolato su tutti gli ambiti inizialmente previsti: attualmente, tuttavia, è possibile prevedere solamente la realizzazione di due ambiti.

4.2 Interventi del Conto economico

4.2.1 Interventi in conto terzi

Trattasi, nella maggior parte dei casi, di interventi realizzati da ARTE su immobili di ERP di proprietà del Comune di Genova (in gestione all'Azienda), di interventi su immobili di ARTE in parte alienati a terzi ed, infine, di interventi su immobili di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia (in gestione all'Azienda).

4.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova

Tra gli interventi per conto del Comune avviati negli scorsi esercizi, il più significativo è stato senza dubbio quello di demolizione delle cosiddette "dighe" del quartiere Begato, vale a dire i civv. 80-90-92-95 ed i civv. 50-70 di Via Maritano nonché parte del civ. 11 di Via Cechov. La fase di demolizione delle cosiddette "dighe" è stata completata nel 2022.

Nel 2023 verranno sostenuti i costi finali di progettazione e si procederà con l'indizione della gara di appalto dei lavori di recupero e riqualificazione energetica della porzione di edificio di Via Cechov civ. 11 non interessata dalla demolizione, nell'ambito del Programma di Rigenerazione Urbana denominato "RESTART BEGATO". In esito alla procedura di gara si sosterranno i primi costi relativi ai lavori, che si protrarranno negli esercizi successivi, per un investimento stimato in oltre 5 milioni di €.

Tra gli altri lavori in corso eseguiti per conto dell'Amministrazione comunale che nel 2023 si prevede giungano alla fase finale dal punto di vista dei costi da sostenere è opportuno citare:

- riqualificazione impianti degli alloggi da destinare all'autorecupero per l'anno 2020 (Decreto AU n. 32530 del 22/12/2020 relativo all'approvazione della 7^a perizia di variante e suppletiva al Contratto n. 78/2018 di Global Service),
- Accordo Quadro 2016 per la sostituzione di serramenti esterni (persiane e finestre) secondo il QTE 3 a fine lavori approvato con D. 31683 del 16/5/2019,
- riqualificazione di Via Brocchi civv. 13-16-18, compresi i maggiori lavori,
- Accordo quadro per interventi di manutenzione impiantistica 2^a stralcio,
- risanamento dei balconi in Via Agostino Novella, civv. dal 59 al 35,
- messa a norma di prevenzione incendi attività 77 e 75 di cui al d.P.R. 1 agosto 2011 n. 151- secondo lotto,

- riqualificazione energetica di Via Novella dal 4 al 42 (solo pari) e dal 3 al 103 (solo dispari) nell'ambito del Programma Operativo Nazionale "Città Metropolitane 2014-2020" (PON-Metro) - Commissione Europea C(2015)4998 del 14/07/2015 fondi SIE (fondi Strutturali e di Investimento Europei);
- ripristino dei boxes di Via Pastore, realizzati nell'ambito del Contratto di Quartiere di Voltri 2;
- Accordo quadro triennale per i lavori di riqualificazione di alloggi sfitti (triennio 2021÷2023), per quanto attiene alla seconda annualità (2022);
- riqualificazione delle canne fumarie di Via Lugo civ. 10;
- riqualificazione rete fognaria (acque bianche e nere) in Via dei Pescatori civv. 1-11.

A partire dal 2023 verranno sostenuti i costi per incarichi esterni e per lavori dell'attività in conto terzi relativa:

- al Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021) localizzato nel Centro Storico di Genova. Come già descritto precedentemente nella parte riferita agli investimenti dell'Azienda, il programma "PINQuA Centro Storico" risulta suddiviso in n. 6 lotti di intervento, dei quali n. 5 su proprietà ARTE ed uno per conto del Comune di Genova. Il lotto comunale, con un investimento di 2,103 milioni di euro, riguarda il recupero di edifici ERP;
- al Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021) localizzato a Genova-Begato. I lavori per conto del Comune di Genova, con un investimento stimato di 2,578 milioni di euro, prevedono la realizzazione di diversi interventi: Piazza del Diamante, spazi associativi e comunali, Centro per la Cultura, Parco dell'Energia e dell'Ambiente, riqualificazione esterna, aree verdi, educazione ambientale, aree giochi, aree didattiche Edilizia Sostenibile e sentiero alla Chiesa di S. G. Battista, riqualificazione spazi sportivi e polivalenti.

Come descritto in precedenza al paragrafo "manutenzione edile" del Piano investimenti, con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1280 del 30/12/2021, la Regione Liguria ha approvato il Piano degli interventi ammessi a finanziamento nel "Programma "Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica" di cui al DL 6.5.2021 n. 59 convertito con Legge 1/7/2021 n. 101 inerente il "Piano nazionale per gli investimenti complementari (PNC)" finalizzato ad integrare, con risorse nazionali, gli interventi del "Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)". Gli interventi per conto del Comune di Genova riguardano il "lotto 3" composto dai seguenti immobili:

- Via Brocchi civv. 13, 16, 18 – Genova
- Via Sbarbaro civv. 7, 9, 11 – Genova

Con Decreto AU n. 505 del 29/12/2022 sono stati approvati gli elaborati di appalto per la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori di miglioramento sismico e di riqualificazione energetica degli immobili in questione.

Per quanto riguarda, invece, altri interventi di nuova realizzazione, nel 2023 si darà avvio:

- ai lavori di manutenzione straordinaria agli impianti fognari dei civv. 13-15-17r di Piazza dei Truogoli di Santa Brigida;
- al completamento dell'intervento di Via Novella civici dall'11 al 101, comprendente il campionamento - già affidato - dei materiali di risulta rinvenuti nei fondi di tutti i civici della via (trattasi di lavori complementari a quelli della sostituzione delle tubazioni del riscaldamento di Via Novella 32 già conclusi);

- alla riqualificazione delle reti fognarie, idriche e di riscaldamento del comprensorio di Via Novella/Via De Sanctis a Genova Prà.

Nel 2023 verranno sostenuti alcuni costi di incarichi esterni per l'attività in conto terzi relativi:

- al coordinamento della sicurezza in fase esecutiva del secondo lotto dell'intervento di messa a norma per prevenzione incendi attività 77 e 75 di cui al d.P.R. 1 agosto 2011 n. 151;
- all'estensione dell'incarico di progettazione della riqualificazione delle canne fumarie di Via Lugo civ. 10;
- alla progettazione e consulenza della messa a norma edifici di ERP sotto il profilo della normativa antincendio Lotto 1 e Lotto 3A;
- al coordinamento della sicurezza in fase esecutiva dell'Accordo quadro triennale 2021÷2023 alloggi sfitti comunali;
- alla consulenza e redazione documentazione impiantistica per la messa a norma sotto il profilo della normativa antincendio degli edifici in Via Brocchi civ. 12 e in Via Brocchi civ. 13-16-18;
- all'elaborazione e produzione di SCIA antincendio con lavori in corso sui prospetti e a lavori ultimati per la messa a norma sotto il profilo della normativa antincendio dell'edificio in Via Brocchi civ. 12;

Per il triennio 2023-2025 è stato previsto un budget annuale di circa 160 mila € per ciascun esercizio finalizzato alla sostituzione di calderine non funzionanti nei singoli alloggi in locazione ed un budget annuale di circa 177 mila € per ciascun esercizio per interventi di manutenzione antincendio.

Per gli esercizi 2024-2025 sono stati previsti due budget annuali di 6,354 milioni di € l'uno per interventi manutentivi non ancora individuati singolarmente.

Per gli interventi realizzati col Superbonus al 110%, si veda il successivo paragrafo 4.2.1.H.

Infine, oltre ad alcuni interventi su condomini di proprietà del Comune di Genova, sono stati previsti anche quelli di manutenzione delle aree verdi (anch'esse di proprietà comunale) che, riguardando le parti "non pertinenziali" agli stabili, risultano a carico della proprietà.

4.2.1.B Attività per conto di Regione Liguria

Non sono previsti costi per tale attività.

4.2.1.C Interventi su immobili di proprietà del Comune di Cogoleto

Non sono previsti costi per tale attività.

4.2.1.D Interventi su immobili di proprietà del Comune di Rapallo

Non sono previsti costi per tale attività.

4.2.1.E Interventi su immobili di proprietà di privati

Nel 2023 sono previsti i costi relativi alla quota di spettanza del privato proprietario dell'alloggio di Via San Pietro civ. 6 int. 3 a Zoagli per l'intervento di manutenzione straordinaria alla copertura dell'edificio: nello specifico, si tratta dei lavori finanziabili dall'ecobonus al 65% nonché dei costi di ulteriori lavori, inseriti con l'approvazione del QTE 3ter, che non beneficiano di alcun bonus e pertanto rimangono interamente a carico alla proprietà.

4.2.1.F Incarichi professionali a carico dei concessionari

Nel 2023, nell'ambito della Concessione del "Servizio di conduzione e manutenzione degli impianti termici, fornitura dei vettori energetici ed attività concernente l'efficientamento energetico" di n. 23 immobili aggiudicato a SIRAM SpA, è previsto il costo dell'incarico esterno, contrattualmente a carico dell'appaltatore relativo al collaudo tecnico-amministrativo e tecnico-funzionale.

4.2.1.G Interventi su immobili di proprietà di terzi con ricorso ai "bonus edilizi".

Non sono previsti costi per tale attività.

4.2.1.H Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova con ricorso ai benefici fiscali di cui al DL 19.05.2020 n. 34 – Legge 17.07.2020 (Superbonus al 110%).

Si tratta degli interventi agevolabili col Superbonus al 110% che saranno effettuati utilizzando la procedura di Partenariato Pubblico Privato, per la parte riguardante gli stabili comunali, come di seguito dettagliato (la parte riguardante gli stabili di proprietà di ARTE è rappresentata al paragrafo 4.1.5):

- 1) Ambito 4 Ravel/Diamante, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova;
- 2) Ambito 5 Novella/Calamandrei, riguardante esclusivamente edifici di proprietà del Comune di Genova

I costi di tutti gli interventi in questione saranno regolati contabilmente mediante l'applicazione di uno sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili; l'IVA prorata indetraibile su tali imponibili, anch'essa agevolabile ma non scontabile in fattura (secondo gli esiti di un apposito interpello all'AdE), farà maturare in capo all'azienda un credito fiscale pari al 110% dell'importo del medesimo prorata: allo stato, ARTE prevede di cedere tale credito ad uno o più intermediari finanziari, tuttavia dal punto di vista del bilancio si è preferito, per semplicità di rappresentazione, annullare il relativo costo piuttosto che compensarlo rappresentando un ricavo da cessione.

Sono stati inoltre previsti nel 2023 i lavori di riqualificazione energetica in Via Privata de Ferrari civ. 24 a Busalla regolati contabilmente mediante l'applicazione di uno sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili.

Per gli interventi realizzati per conto di terzi la previsione triennale dei ricavi per compensi, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l'andamento delle previsioni dei costi, ferma restando, per quanto riguarda l'esercizio 2023, la corrispondenza con i dati inseriti nel Bilancio preventivo 2023. Si evidenzia, inoltre, che i compensi relativi agli interventi del Superbonus sul patrimonio comunale sono previsti nel conto dei servizi tecnici a terzi e non nei ricavi per conto terzi.

4.2.2 Interventi per conto proprio

4.2.2.A Manutenzione patrimonio di terzi (conto 5207020210)

Nel conto in questione è previsto per il 2023 l'accollo da parte dell'Azienda delle quote di competenza dei privati del seguente intervento che accede al Superbonus al 90%: lavori di miglioramento sismico e riqualificazione energetica in Via Lagaccio civ. 19 a Genova, Via Sbarbaro civ. 6A a Santa Margherita Ligure, Via Pian Mercato civ. 28 a Cicagna, rientranti – per la parte di proprietà di ARTE - nel "Lotto 2" del Programma "Sicuro Verde e Sociale: Riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica" di cui al DL 6.5.2021 n. 59, convertito con Legge 1/7/2021 N. 101, Fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, per un totale QTE di € 646.000,00 secondo il Decreto AU n. 503 del 29/12/2022.

4.2.2.B Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)

Per il triennio 2023÷2025 è stato previsto un budget di 50 mila € l'anno (IVA compresa) destinato ad interventi manutentivi non ancora individuati singolarmente.

Nel biennio 2023-2024 è prevista inoltre l'esecuzione dei lavori inerenti l'Accordo quadro annuale appaltato nel 2022 per interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria su opere di sostegno e su altri elementi strutturali del patrimonio edilizio di proprietà ARTE Genova: i lavori a carico del conto in questione riguardano elementi a servizio di patrimonio "non ERP", mentre quelli attinenti elementi a servizio dell'ERP attingono dal finanziamento dei proventi delle vendite L.R. 10/04, come riportato nella relazione afferente il piano degli investimenti.

ARTE Genova, in un contesto di forte razionalizzazione e contenimento dei costi di intervento, ha deciso di rimandare al 2024 una serie di lavori funzionali al miglioramento degli ambienti di lavoro. Pertanto, dopo i lavori iniziati a fine 2018 di ristrutturazione degli uffici della sede aziendale, nel 2024 è previsto l'avvio dell'intervento di manutenzione straordinaria degli uffici siti al piano 2° e 4° di Via Bernardo Castello 3 (circa 189 mila €) che, una volta terminati garantiranno, tra l'altro, una sistemazione delle postazioni di lavoro più adeguata alle esigenze funzionali degli stessi uffici.

Nel conto in esame sono previsti anche i costi per la manutenzione delle aree verdi non pertinenti agli stabili di proprietà dell'azienda.

4.2.2.C Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)

Per il triennio 2023÷2025 è stato previsto un budget di 99 mila € l'anno (IVA compresa) destinato ad interventi di messa in sicurezza non ancora individuati singolarmente.

4.2.2.D Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215)

Nel 2023 è stata prevista la conclusione dell'Accordo quadro in essere per la sostituzione di calderine negli alloggi di locazione permanente e di libero mercato.

Per il triennio 2023÷2025 è stato previsto un budget di 30 mila euro (IVA compresa) per ciascun esercizio dedicato alla stipula di nuovi Accordi quadro.

4.2.2.E Spese manutenzione alloggi ERP "extra quota c" (conto 5207020220)

Nel conto in esame sono previsti i costi relativi alla Convenzione quinquennale 2019-2023 sottoscritta con AMIU BONIFICHE SpA per lo smaltimento dell'amianto, approvata con Decreto AU n. 31589 del 20/3/2019: il contratto in questione prevede una spesa annua di circa 49 mila € (IVA compresa). Nel 2023 è previsto il costo relativo all'ultimo anno di validità della Convenzione anzidetta.

Infine, per il 2023 è stato previsto un budget di 55 mila euro (IVA compresa) per interventi diversi non programmabili singolarmente, che nel biennio successivo è incrementato a circa 104 mila euro annui (IVA compresa).

4.2.2.F Spese manutenzione alloggi ERP in condominio "extra quota c" (conto 5207020225)

Nel conto in esame sono previsti gli interventi alle facciate dei condomini di Via Valtrebbia 84-86-88 e di Via Podestà 51-53, con riferimento alle quote non finanziate dal "Bonus facciate al 60%" che ammontano rispettivamente a 249 mila euro circa ed a 322 mila euro circa.

4.2.2.G Spese manutenzione alloggi locazione permanente “extra quota c” (conto 5207020230)

Per tutto il triennio in esame sono previsti sul conto in questione i budget per eventuali lavori di manutenzione straordinaria alle Centrali Termiche oggetto delle due concessioni affidate all'ATI IREN Energia S.p.A./Engie Servizi S.p.A ed a SIRAM S.p.A.

Nel biennio 2023-2024 sono previsti i costi per i lavori di cui all'Accordo quadro per interventi urgenti e non programmabili di recupero e riqualificazione di alloggi sfitti in locazione, approvato con Decreto AU n. 172 del 22/4/2022 con finanziamento a carico dell'Azienda (autofinanziamento): tale Accordo quadro è stato successivamente integrato attingendo una quota dallo stanziamento della D.G.R. n. 1060 del 28/10/2022 già descritta nella parte relativa al Piano investimenti. Nel 2024 si prevede un analogo Accordo quadro per lavori agli alloggi sfitti destinati alla locazione permanente con un budget di 110mila € (Iva compresa).

Altri 55 mila € l'anno sono stati previsti per il triennio 2023÷2025 a copertura di interventi ancora da individuare singolarmente.

Dal punto di vista degli interventi negli edifici in condominio è stato previsto un budget di 20 mila € l'anno per l'intero triennio in esame destinato ad interventi non ancora individuati singolarmente.

4.2.2.H Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato “extra quota c” (conto 5207020235)

Per tutto il triennio in esame sono previste sul conto in questione le uscite per eventuali lavori di manutenzione straordinaria alle Centrali Termiche a servizio degli stabili di libero mercato oggetto della concessione affidata a SIRAM S.p.A.

Per l'esercizio 2023, con prosecuzione nell'anno successivo, è previsto l'Accordo quadro approvato con Decreto AU n. 172 del 22/4/2022 per il ripristino degli sfitti diviso tra u.i. destinate alla locazione e u.i. destinate alla vendita; per l'esercizio 2024, con prosecuzione nel 2025, è previsto un ulteriore Accordo Quadro destinato alle medesime finalità; per l'esercizio 2025, con prosecuzione nel 2026, è previsto un ulteriore Accordo Quadro destinato alle medesime finalità.

Per tutto il triennio 2023-2025 è previsto l'affidamento dei servizi di conduzione e manutenzione ordinaria delle calderine installate negli alloggi per studenti, con interventi a cadenza annuale e delega di “terzo responsabile” degli impianti.

Per il triennio è stato, inoltre, previsto un budget di 30 mila € l'anno destinato ad interventi non programmabili singolarmente.

Dal punto di vista degli interventi negli edifici in condominio, nel triennio si prevede di sostenere i seguenti costi relativi, per lo più, a nuovi interventi:

- anno 2023: € 221 mila circa;
- anno 2024: € 159 mila circa;
- anno 2025: € 50 mila circa.

4.2.2.I Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service (conto 5207020225)

Nel 2023 (con fine intervento nel 2024) e nel 2024 (con fine intervento nel 2025) sono previsti n. 2 Accordi quadro di circa 115 mila € ciascuno a supporto dell'attività affidata al Global service manutentivo.

5. PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE

5.1 Programmi di utilizzo dei fondi di edilizia sovvenzionata

Si tratta del programma manutentivo di cui alla D.G.R. n. 67 del 7/02/2022 per il ripristino di n. 42 alloggi di proprietà, a valere sia su risorse di edilizia sovvenzionata delocalizzate (circa 954 mila €) che su proventi da vendite ai sensi della L.R. n.10/2004 (circa 238 mila €), con un investimento complessivo di circa 1,193 milioni di €.

Altro programma manutentivo facente parte di questa categoria è quello che riguarda il ripristino di n. 40 alloggi di proprietà, a valere su risorse di edilizia sovvenzionata stanziata con la D.G.R. n. 485 del 26/5/2022, con un investimento di 1,3 milioni di €.

5.2 Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare"

Il Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021) riguarda sia l'edilizia residenziale pubblica che la locazione permanente, oltre ad interventi con finalità diverse, e interessano immobili localizzati nel Centro Storico cittadino e nel quartiere di Begato.

Nello specifico, il programma "PINQuA Centro Storico" risulta 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 destinato ad uso espositivo (Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12). I lotti 3 e 4 sono considerati attività di "ripristino alloggi", i lotti 1 e 2 sono considerati "manutenzione edile" ed il lotto 5 riguardante i "locali" è considerato un intervento di "nuova costruzione". Il lotto comunale, con un investimento di 2,103 milioni di euro, riguarda il recupero di edifici ERP.

Nell'ambito del programma "PINQuA Begato" è prevista:

- la realizzazione di n. 3 edifici, di cui n. 1 di ERS (costituito da 20 alloggi complessivi) e n. 2 di ERP (costituiti da 40 alloggi) (PINQuA "Begato"). La parte di intervento di realizzazione di nuovi alloggi nel PINQuA di Begato è considerata, ai fini delle previsioni di spesa, come "attività in conto proprio" in quanto l'Azienda opera in diritto di superficie;
- la realizzazione, per conto del Comune di Genova, della Piazza del Diamante, di spazi associativi, del Centro per la Cultura, del Parco dell'Energia e dell'Ambiente e di interventi di riqualificazione esterna, per un investimento complessivo di circa 2,578 milioni di euro.

5.3 Programma Operativo Nazionale "Città Metropolitane 2014-2020" (PON-Metro)

Nell'ambito del Programma Operativo Nazionale "Città Metropolitane 2014-2020" (PON-Metro) - Commissione Europea C(2015)4998 del 14/07/2015 fondi SIE (fondi Strutturali e di Investimento Europei), ARTE realizzerà per conto del Comune di Genova l'intervento di riqualificazione energetica di Via Novella dal 4 al 42 (solo pari) e dal 3 al 103 (solo dispari), per un investimento complessivo di circa 2,373 milioni di euro.

5.4 Programma Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica

Con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1280 del 30/12/2021 la Regione Liguria, ha approvato il Piano degli interventi ammessi a finanziamento nel "Programma Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica" di cui al DL 6.5.2021 n. 59 convertito con Legge 1/7/2021 n. 101 inerente il "Piano

nazionale per gli investimenti complementari (PNC)” finalizzato ad integrare, con risorse nazionali, gli interventi del “Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)”. Gli interventi riguardano:

1. Piazza di Vittorio civv. 13, 16, 19, 22, 26, 29, 31 – Genova (proprietà ARTE);
2. Via Costa Mezzana civ. 1 – Santa Margherita Ligure;
3. Via Lagaccio civ. 19 – Genova (proprietà mista ARTE e privati);
4. Via Sbarbaro civ. 6A – Santa Margherita Ligure (proprietà mista ARTE e privati);
5. Via Pian Mercato civ. 28 – Cicagna (proprietà mista ARTE e privati);
6. Via Brocchi civv. 13, 16, 18 – Genova (per conto del Comune di Genova);
7. Via Sbarbaro civv. 7, 9, 11 – Genova (per conto del Comune di Genova);

Nell’ambito del suddetto Programma “Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell’Edilizia Residenziale Pubblica”, a partire dal 2023 e con prosecuzione anche nel biennio successivo, con Decreto AU n. 504 del 29/12/2022 sono stati approvati gli elaborati di appalto per la progettazione esecutiva e l’esecuzione dei lavori di miglioramento sismico e di riqualificazione energetica in Piazza di Vittorio civv. 13, 16, 19, 22, 26, 29, 31 a Genova. L’intervento di Piazza di Vittorio costituisce il “lotto 1” ed è stato suddiviso in n. 2 stralci: lo stralcio 1 che risulta interamente finanziato dagli stanziamenti del “Piano nazionale per gli investimenti complementari (PNC)” e lo stralcio 2 che risulta finanziato in parte con i suddetti fondi PNC ed in parte con i fondi che saranno stanziati ai sensi dell’art. 26 del DL n. 50 del 17/5/2022. La consegna dei lavori dello stralcio 2 del lotto 1 è stata subordinata all’avvenuta allocazione delle risorse del suddetto fondo art. 26 DL 50/2022.

Sempre nell’ambito del suddetto Programma “Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell’Edilizia Residenziale Pubblica”, a partire dal 2023 e con prosecuzione anche nel biennio successivo, saranno avviati i lavori di miglioramento sismico e di riqualificazione energetica in Via Costa Mezzana civ. 1 a Santa Margherita Ligure (proprietà ARTE), Via Lagaccio civ. 19 a Genova (proprietà mista ARTE e privati), Via Sbarbaro civ. 6A a Santa Margherita Ligure (proprietà mista ARTE e privati), Via Pian Mercato civ. 28 a Cicagna (proprietà mista ARTE e privati). Gli immobili costituiscono il “Lotto 2” finanziato in parte con i suddetti fondi PNC ed in parte con i fondi che saranno stanziati ai sensi dell’art. 26 del DL n. 50 del 17/5/2022. Per la quota di lavori di competenza dei privati è stato previsto l’accollo della spesa da parte di ARTE nell’ipotesi, assai probabile, che tali soggetti non acconsentano a dare il proprio assenso all’intervento con spesa a loro carico.

Per quanto riguarda gli interventi per conto del Comune di Genova, facenti parte del “lotto 3”, con Decreto AU n. 505 del 29/12/2022 sono stati approvati gli elaborati di appalto.

5.5 Programma “Vivibilità e Sicurezza”

Nel 2023 è prevista la realizzazione degli interventi di manutenzione alle linee di adduzione idrica, a quelle del riscaldamento, ai citofoni, ai portoni ed agli impianti esterni di illuminazione (per un totale QTE di 350 mila €) a valere sul finanziamento complessivo di 1 milione di € che l’Amministrazione regionale ha stanziato con le D.G.R. 826 del 12/10/2018 e D.G.R. 202 del 14/03/2019 (Programma “Vivibilità e sicurezza”).

5.6 Programma di recupero di “Villa Zanelli” a Savona

Con Decreto AU n. 32022 del 17/12/2019 è stata approvata l’indizione della gara di appalto per i lavori di recupero dell’immobile denominato “Villa Zanelli” ubicato in Via Nizza civ. 33 a Savona, divenuto di proprietà ARTE in attuazione delle disposizioni contenute nella L.R. n. 22/10. L’intervento - che comporta un investimento di oltre 6,6 milioni di euro, finanziati in parte con le risorse del “Piano periferie” (circa 5,192 milioni di €) ed in parte con risorse dell’azienda (circa 1,441 milioni di €) – prevede entro la fine del 2023 la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva ed espositivo-culturale. Peraltro, l’utilizzo di risorse statali implica che la struttura sia destinata parzialmente alla fruizione pubblica (mostre, manifestazioni, visite

guidate ed altro). All'investimento iniziale come sopra riportato è stata inoltre aggiunta l'agevolazione fiscale del "Bonus Facciate" al 90% (per un investimento di circa 414 mila €), del "Bonus Facciate" al 60% (per un investimento di circa 88 mila €), l'agevolazione fiscale del "Conto termico" al 65% (per un investimento di circa 110 mila €) e l'agevolazione fiscale del Sismabonus all'80% (per un investimento di circa 248 mila €). E' stato inoltre previsto nel 2023 il riconoscimento all'appaltatore di maggiori importi per lavorazioni previsto dal DL n. 50 del 17/5/2022 per un ammontare stimato di circa 354 mila €.

6. ANDAMENTO DEI RISULTATI ECONOMICI (Budget triennale 2023 – 2025, allegato n. 12)

6.1 Anno 2023

Di seguito si riporta una sintesi delle previsioni relative all'andamento economico dell'esercizio, con l'avvertenza che un'analisi più approfondita di tale andamento è contenuta nel decreto di adozione del bilancio.

Le proiezioni del Conto economico 2023 evidenziano un reddito operativo di circa 4,621 milioni di euro, con un incremento di circa 1,318 milioni di euro rispetto a quello atteso a Preventivo 2022: tale dinamica è il frutto di un decremento del valore della produzione di circa 610 mila euro che, pertanto, si dovrebbe assestare sull'importo di circa 30,542 milioni di euro, e di un decremento dei costi della produzione che, previsti in diminuzione di circa 1,929 milioni di euro, si dovrebbero assestare sull'importo di circa 25,920 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi, la diminuzione attesa non è correlabile, a differenza di quanto accaduto negli scorsi esercizi, alle vendite del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 che, nonostante siano previste nel considerevole ammontare di oltre 7,504 milioni di euro, dovrebbero produrre minusvalenze per soli 88 mila euro circa, con una diminuzione di circa 1,034 milioni del dato previsionale 2022. Sono, invece, le poste "ordinarie" quelle che nell'esercizio 2023 dovrebbero risentire di una serie di variazioni in diminuzione suscettibili di influire sul valore della produzione ed in particolare: i ricavi della gestione immobiliare che, registrando un decremento di circa 642 mila euro, si attestano sull'importo di 18,657 milioni di euro circa; i compensi per l'attività tecnica eseguita per conto proprio che, subendo una diminuzione di circa 728 mila euro, si attestano sull'importo di circa 1,317 milioni di euro; i compensi per l'attività tecnica per conto terzi che, subendo una diminuzione di circa 179 mila euro, si attestano sull'importo di circa 334 mila euro; le plusvalenze relative alla vendita di immobili di ERP che, registrando una variazione di 244 mila euro circa, si attestano sulla cifra di 4,303 milioni di euro circa; infine, gli "altri ricavi e proventi diversi" che, diminuendo di circa 20 mila a causa, si attestano sull'importo di circa 5,070 milioni di euro: tale diminuzione è ascrivibile al decremento di 100 mila euro del contributo erogato ai sensi della L.R. n. 18/2015 che risulta parzialmente compensato dall'incremento di alcune altre voci. In controtendenza sono, invece, le plusvalenze relative alla vendita di immobili di libero mercato che, subendo un incremento di 106 mila euro circa, si attestano sull'importo di 823 mila euro circa.

Sul fronte dei costi della produzione, previsti in circa 25,920 milioni di euro, è atteso un decremento pari a 1,929 milioni di euro circa che è imputabile a quasi tutte le categorie ed in particolare: ai servizi generali, previsti in circa 1,146 milioni di euro, con una variazione in diminuzione di circa 129 mila euro; ai servizi della gestione immobiliare, previsti in circa 11,021 milioni di euro, con una variazione in diminuzione di 108 mila euro circa rispetto al dato previsionale 2022; agli accantonamenti per rischi, che risultano azzerati rispetto al milione di euro del 2022; agli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP, previsti in 4,810 milioni di euro circa, in diminuzione di circa 242 mila euro come contropartita dell'analogo decremento registrato dalle plusvalenze di ERP; infine, agli altri oneri diversi di gestione, previsti in 1,825 milioni di euro circa, con una

variazione in diminuzione di 528 mila euro circa rispetto al 2022.

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2023 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 3,890 milioni di euro che peggiora di oltre 2,056 milioni di euro il risultato previsionale 2022: tale dinamica è ascrivibile all'aumento degli oneri da corrispondere per i mutui L.R. n. 22/10 a causa del fatto che il tasso annuo di interesse "finito" è atteso nel valore del 5,00% (Euribor pari al 3,00% e Spread pari al 2,00%).

In questo modo - supponendo che il peso dell'imposizione fiscale risulti pari a 694 mila euro circa, con una diminuzione di circa 629 mila euro rispetto al 2022 dovuta alle detrazioni fiscali conseguenti alla realizzazione di interventi di efficientamento energetico/sismico - l'utile d'esercizio è previsto in circa 37 mila euro (a fronte dei 145 mila euro circa del Preventivo 2022).

6.2 Anno 2024

Le proiezioni del Conto economico 2024 evidenziano un reddito operativo di circa 4,677 milioni di euro dovuto a ricavi della produzione per circa 29,342 milioni di euro ed a costi della produzione per circa 24,665 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi della produzione, in diminuzione di circa 1,199 milioni di euro rispetto al 2023, sono attesi - oltre alle minusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili appartenenti al patrimonio L.R. n. 22/2010 per circa 726 mila euro (a fronte di introiti per circa 2,758 milioni di euro) - circa 18,758 milioni di euro dalla gestione immobiliare, circa 1,337 milioni di euro dai compensi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto proprio e per conto di terzi (somma delle categorie A.1.3 e A.3), euro 2,857 milioni circa dalle plusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili di ERP, euro 1,442 milioni dalle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di libero mercato ed, infine, euro 5,670 milioni circa dagli "altri ricavi e proventi diversi" ascrivibili, per la maggior parte, al contributo stanziato dalla L.R. n. 18/2015 previsto nell'importo di 5 milioni di euro.

Sul fronte dei costi della produzione è prevista una diminuzione di circa 1,254 milioni di euro rispetto al 2023 in quanto - nonostante l'aumento atteso alla categoria dei servizi della gestione immobiliare (+ 351 mila euro circa) dovuto, per lo più, alle previste dinamiche inflazionistiche - sono ipotizzabili delle economie alla categoria che accoglie l'accantonamento di fondi ERP (- 1,515 milioni di euro circa) ed, infine, alla categoria degli "oneri diversi di gestione" (- 117 mila euro circa).

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo dovrebbe migliorare di soli 14 mila euro circa a causa, essenzialmente, del fatto che per gli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10 non è possibile prevedere un decremento, nonostante la significativa riduzione dell'indebitamento, a causa dell'andamento del tasso di interesse previsto in crescita (Euribor pari al 3,50% e Spread pari al 2,00%).

In questo modo il risultato ante imposte è previsto ammontare a circa 800 mila euro circa (+ 69 mila euro circa rispetto all'anno precedente) e, supponendo un onere derivante dall'imposizione fiscale di 694 mila euro, si prevede di conseguire un utile d'esercizio di circa 106 mila euro, con un incremento di circa 69 mila euro rispetto a quello atteso nel 2023.

6.3 Anno 2025

Le proiezioni del Conto economico 2025 evidenziano un reddito operativo di circa 4,756 milioni di euro, con un incremento di circa 79 mila euro rispetto a quello atteso nel 2024 dovuto alle seguenti principali dinamiche. I ricavi della produzione, pari a circa 28,872 milioni di euro, risultano in diminuzione di circa 470 mila euro rispetto all'anno precedente a causa, essenzialmente, dei decrementi previsti alla voce delle plusvalenze da vendita di immobili di ERP (- 757 mila euro circa) ed alla voce delle plusvalenze di libero mercato (- 309 mila euro); peraltro, tali decrementi risultano parzialmente compensati dalla diminuzione delle minusvalenze derivanti dalla vendita di immobili appartenenti al patrimonio L.R. n. 22/2010 (- 396 mila euro circa, dati dalla

somma algebrica delle variazioni registrate alle categorie A.1.1 e A.2) e dall'incremento dei ricavi della gestione immobiliare (+ 278 mila euro circa). È opportuno evidenziare che tra i ricavi è stata inserito un contributo regionale di 5 milioni di euro sul presupposto – ritenuto irrinunciabile dall'Azienda – che Regione Liguria rifinanzi, incrementandolo, il fondo decennale previsto dalla L.R. n. 18/2015 che attualmente scade nell'esercizio 2024.

Sul fronte dei costi della produzione, pari a circa 24,115 milioni di euro, è attesa una contrazione di circa 549 mila euro rispetto al 2024 in quanto - a fronte del previsto incremento dei costi dei servizi, con particolare riferimento a quelli della gestione immobiliare (+ 141 mila euro circa), dovuto alle previste dinamiche inflazionistiche - è attesa una consistente diminuzione degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (- 760 mila euro circa), diminuzione ascrivibile, per lo più, all'andamento delle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di ERP.

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo, pari a circa 3,958 milioni di euro, dovrebbe registrare peggioramento di circa 81 mila euro rispetto al 2024 ascrivibile al fatto che, a causa dell'atteso incremento del tasso di interesse (Euribor pari al 4,00% e Spread pari al 2,00%), gli oneri finanziari dei tre mutui L.R. n. 22/2010 sono previsti in crescita nonostante l'attesa riduzione dell'indebitamento.

Considerando che l'imposizione fiscale è prevista pari a quella del 2024, si ipotizza di conseguire un utile di circa 104 mila euro, con un decremento di circa 2 mila euro rispetto all'esercizio precedente.