

Piano delle attività

2026-2028

(allegato n. 5)



Gallo Paolo
22.04.2026
15:17:58
GMT+01:00

PREMESSA	3
1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI	5
1.1 Risorse umane.....	5
1.2 Sistemi gestionali.....	5
1.3 Sistemi informatici.....	6
1.3.1 Infrastrutture informatiche	6
1.3.2 Gestione del database	7
1.3.3 Procedure informatiche	7
2. ATTIVITA' DI VENDITA	10
2.1 Vendite di immobili di ERP ai sensi della L.R. n. 10/2024	10
2.2 Vendite degli alloggi "di pregio".....	11
2.3 Vendite di immobili di libero mercato	12
3. ATTIVITA' GESTIONALE	14
3.1 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dell'Azienda	14
3.2 Gestione del patrimonio cosiddetto "diverso dall'ERP"	15
3.3 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni.....	16
4. ATTIVITA' TECNICA	18
4.1 Attività tecnica prevista nel Piano degli investimenti	18
4.1.1 Interventi di ripristino di alloggi sfitti	18
4.1.2 Interventi di manutenzione edile	19
4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica.....	20
4.1.4 Interventi di nuova costruzione/recupero.....	21
4.1.5 Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell'ambito del contratto di gestione degli immobili	22
4.2 Attività tecnica prevista nel Budget triennale	22
4.2.1 Interventi per conto di soggetti terzi (voce A.3 del Budget economico)	23
4.2.1.1 Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova (stabili in amministrazione diretta).....	23
4.2.1.2 Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova (stabili in amministrazione esterna).....	24
4.2.2 Attività manutentiva gestita mediante il Servizio integrato di manutenzioni.....	24
4.2.3 Interventi manutentivi gestiti mediante specifici affidamenti	25
4.2.3.1 Manutenzione stabili di ERP in condominio (conto 5207-020201).....	25
4.2.3.2 Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207-020211)	25
4.2.3.3 Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" (conto 5207-020235).....	26
5. ATTIVITA' RELATIVA A PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE	27
5.1 Programmi di utilizzo dei fondi "residui" di edilizia sovvenzionata.....	27
5.2 Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare"	27
5.3 Programma Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica.....	28
5.4 Programma "Vivibilità e Sicurezza"	28
5.5 Interventi finanziati col Fondo Sviluppo e Coesione	28
5.6 Interventi finanziati col Fondo Strategico Regionale.....	28
5.7 Programma di recupero di "Villa Zanelli" a Savona.....	29
5.8 Integrazione dei sistemi informativi delle ARTE liguri	29

5.9 Gestione del patrimonio L.R. n. 22/2010	29
5.9.1 Andamento delle vendite.....	29
5.9.2 Andamento degli oneri finanziari e dell'indebitamento	31

PREMESSA

Il presente documento definisce gli indirizzi strategici, le priorità operative e il quadro di compatibilità economico-finanziaria che guideranno l'azione di ARTE Genova nel triennio 2026-2028. In un contesto caratterizzato da una crescente domanda abitativa e dalla necessità di una gestione patrimoniale sempre più efficiente e digitalizzata, il presente Piano delle attività si pone l'obiettivo di coniugare la missione sociale dell'Ente con criteri di rigore gestionale e sostenibilità economica.

Organizzazione

L'Azienda, che al 1° gennaio 2026 contava un organico di 108 dipendenti, punta al consolidamento della propria struttura organizzativa attraverso un piano di nuove assunzioni e una costante valorizzazione delle risorse umane tramite specifici Piani di Formazione. Parallelamente, il triennio vedrà un'importante accelerazione sul fronte dell'innovazione tecnologica, con la transizione verso nuovi software gestionali web-based e l'integrazione di sistemi di interoperabilità dati (come il Fascicolo del Cittadino e il Sistema IO) volti a semplificare il rapporto con l'utenza e ottimizzare i processi interni.

Gestione e valorizzazione del patrimonio abitativo

Il cuore della programmazione triennale risiede in un'articolata strategia di gestione del proprio patrimonio abitativo basata sui seguenti punti principali.

Alienazioni e reinvestimento: attraverso i Piani di vendita degli immobili di ERP e la dismissione dei cosiddetti "alloggi di pregio", si prevede che nel triennio in esame vengano generati introiti per oltre 10 milioni di euro, risorse destinate integralmente alla manutenzione e al recupero degli stabili esistenti. A tale proposito non si esclude la possibilità, nel caso in cui l'andamento delle vendite non rispetti le previsioni, di avvalersi della disposizione contenuta nel comma 4 dell'art. 24 della L.R. n. 10/2004 che permette di ridurre del 10% il valore catastale degli immobili col quale determinare il prezzo di vendita.

Equità sociale e sostenibilità: da tale punto di vista diventa sempre più urgente la riforma del sistema dei canoni di ERP basata sull'ISEE, strumento indispensabile per garantire equità tra gli assegnatari e assicurare la copertura dei costi di amministrazione e manutenzione del sistema pubblico.

Contrasto alla morosità: nel triennio verrà seguita una linea d'azione decisa contro l'insolvenza, attraverso l'utilizzo di strumenti di riscossione coattiva e l'affidamento a una società specializzata del recupero dei crediti nei confronti degli "ex assegnatari". In questo modo l'Azienda conta di mantenere la percentuale di morosità al di sotto del 7%.

Attività tecnica e miglioramento della qualità dell'abitare

Il triennio 2026-2028 segna il culmine di importanti programmi di rigenerazione urbana e di efficientamento energetico. L'attività tecnica si svilupperà su un volume di investimenti superiore ai 24 milioni di euro, focalizzandosi su interventi di ripristino di alloggi sfitti (348 unità previste), oltre ad altre 800 recuperate con la nuova concessione del Servizio integrato di manutenzioni, miglioramento sismico e riqualificazione ambientale. Di fondamentale importanza risultano i progetti legati al PNRR (PINQuA, Sicuro Verde e Sociale) e le iniziative di Partenariato pubblico-privato, come la nuova concessione del Servizio Integrato di Manutenzione e le proposte di Project Financing per la Missione 7-REPowerEU.

Dal punto di vista del miglioramento della qualità dell'abitare, si evidenziano l'operazione "Restart Begato" che vede la realizzazione di nuovi edifici (40 alloggi di ERP e 20 di ERS) e di opere di urbanizzazione come la realizzazione della nuova piazza, del nuovo Centro associativo, della Casa della Cultura, del belvedere, delle aree giochi e, infine, nella riqualificazione di spazi sportivi e polivalenti.

Operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010

Considerato l'impatto che l'operazione in esame continua ad avere sull'operatività dell'Azienda, è opportuno menzionarla anche in questa sede per evidenziare, in particolare, l'importante operazione di ristrutturazione dell'indebitamento in base alla quale ARTE è riuscita a ottenere un netto miglioramento delle condizioni economiche del prestito, con particolare riferimento alla riduzione dello spread sul tasso di interesse dal 3,25% al 2,00% annuo per l'intera durata residua dell'ammortamento. A seguito di tale miglioramento, la quota interessi da corrispondere annualmente dovrebbe passare dai 3,08 milioni di euro del 2026 ai 2,8 milioni di euro del 2028.

In conclusione, il presente documento intende riflettere l'impegno di ARTE Genova nel trasformarsi in un operatore territoriale moderno, capace di gestire la complessità del patrimonio pubblico con efficienza tecnica e sensibilità sociale, non trascurando tuttavia i necessari equilibri economici.

1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

1.1 Risorse umane

Per quanto concerne le risorse umane che prestano la propria attività nell'Azienda, al 1° Gennaio 2026 risultavano in organico n. 106 dipendenti in servizio, di cui n. 3 dirigenti e n. 103 dipendenti con contratto a tempo indeterminato; nell'organico aziendale vi sono anche un dipendente in aspettativa non retribuita in quanto ricopre cariche pubbliche e un dirigente in aspettativa senza assegni ai sensi dell'art. 7 comma 7 della L.R. n. 9/1998 (il dott. Paolo Gallo) in quanto attualmente ricopre la carica di Amministratore Unico dell'Azienda.

Per la quantificazione dei costi di competenza del 2026 del personale dipendente non dirigente, è stato fatto riferimento ai "tabellari" del CCNL Federcasa 2022 – 2024 attualmente vigente, maggiorati - in applicazione dell'art. 4, lettera B, comma 7 del medesimo contratto collettivo - dell'indennità di vacanza contrattuale calcolata al 50% sulla previsione Istat dell'inflazione misurata dall'ultimo indice IPCA pari al 2%.

Sono stati inoltre considerati i costi derivanti da due nuove assunzioni di livello B3 (profilo geometra), che saranno effettuate a seguito dell'espletamento della relativa selezione esterna già bandita dall'Azienda, dalla nuova assunzione di un livello A3, per la quale si prevede il possibile avvio delle relative selezioni esterna nel corso del secondo trimestre, e, infine, dall'attivazione di alcuni tirocini extracurricolari.

Sempre per il 2026 sono stati previsti i costi aggiuntivi derivanti dal possibile rinnovo dei contratti collettivi, sia del personale dipendente che di quello dirigente, oltre agli oneri derivanti da avanzamenti di carriera e dalla concessione di nuove retribuzioni alla persona.

Per quanto concerne il periodo 2027 - 2028, la previsione di spesa tiene conto, sia per il personale dirigente che per quello dipendente, di un incremento annuo dell'1,9% derivante dall'andamento dei prezzi al consumo (IPCA) previsto dalla Banca d'Italia per il 2028. Per quanto riguarda, invece, la copertura delle posizioni che si renderanno vacanti, si dovrà, allo stato degli atti, tener conto della necessità di avere una struttura organizzativa pienamente efficiente ma anche delle risorse effettivamente disponibili.

Con riferimento alla crescita professionale del personale, si procederà attraverso la rilevazione dei fabbisogni formativi e/o di addestramento in esito alla quale verrà redatto un "Piano della Formazione" per la cui attuazione sono stati stanziati circa 28 mila euro l'anno.

Di seguito si riportano gli obiettivi prefissati nel triennio in esame in termini di andamento dei costi del personale:

	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028
Costi per il personale (voce B.9 del Budget)	€ 6.426.263	€ 6.654.410	€ 6.897.810

1.2 Sistemi gestionali

Per quanto riguarda gli aspetti strettamente legati alla gestione del Sistema Integrato Qualità e Salute e Sicurezza sul Lavoro, nel triennio verranno effettuate tutte le attività connesse alle visite dell'ente

certificatore RINA S.p.a. funzionali al mantenimento della certificazione 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 riguarderanno 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; contestualmente verrà predisposta tutta la documentazione obbligatoria per le verifiche dell'ente certificatore.

L'attività comprenderà anche l'estrapolazione e la contestualizzazione dati gestionali statistici aziendali al 31/12 dell'anno precedente con monitoraggio degli indicatori, da allegare al documento di riesame.

Verranno monitorate le 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'Amministratore Unico.

Si procederà inoltre alla definizione o revisione delle procedure del Sistema Gestione Integrato Qualità e Salute e Sicurezza sul Lavoro e/o della modulistica ad esse allegata, con particolare riferimento alle attività di gestione degli appalti e tecniche disciplinate dal Nuovo Codice degli Appalti, D.Lgs. 36/2023.

Nell'ambito dei servizi di prevenzione e protezione soggetti alle disposizioni di cui ai DM 1, 2 e 3 del Settembre 2021 (Prevenzione incendi nei luoghi di lavoro) in sostituzione al DM 10/03/1998, proseguirà l'attività di monitoraggio dello stato attuativo degli interventi di adeguamento ai nuovi requisiti e del conseguente aggiornamento documentale (Documento di Valutazione dei Rischi e Piani di Emergenza).

1.3 Sistemi informatici

1.3.1 Infrastrutture informatiche

All'attività di supporto, informazione ed assistenza alle Strutture si affiancano quelle di manutenzione dell'infrastruttura tecnologica e dei software gestionali, di aggiornamento dei servizi intranet e internet, di verifica massiva dei dati inseriti dagli Uffici nelle procedure gestionali, di elaborazione di informazioni per la creazione di prospetti di sintesi, di invio agli inquilini delle fatture mensili (documento cartaceo, fatturazione elettronica e SEPA bancario) e dei solleciti agli utenti morosi. Oltre ad aggiornare le funzionalità applicative sviluppate internamente, quali ad esempio la gestione della morosità, l'analisi dello stato degli immobili e la creazione dei flussi per la trasparenza, ne verranno realizzate altre su richieste specifiche degli Uffici aziendali.

Nel corso del 2026 e nel biennio successivo si procederà, inoltre:

- ad attivare un nuovo sistema di backup presso i locali di Via Castello 3 in cui verranno sincronizzati i backup attualmente gestiti presso la sala server di Via Lanfranconi 1 in modo da averne una copia geograficamente separata ai fini del disaster recovery;
- a configurare una nuova VLAN (rete virtuale) sugli apparati di rete per permettere la gestione degli accessi senza interferire con la rete informatica dei personal computers e in maniera da garantire la sicurezza del traffico dati interno;
- ad aggiornare il sito web istituzionale (www.arte.ge.it) alla piattaforma Joomla 4.0 per garantire la sicurezza e la compatibilità con gli standard più moderni;

- ad aggiornare l'infrastruttura dei server virtuali (Proxmox) alle ultime releases rilasciate in termini di correzioni di bug relativi a compatibilità e sicurezza dei server in uso presso l'Azienda.

1.3.2 Gestione del database

I software gestionali attualmente in uso, Gelim8 e Gepat8, nonché quello di contabilità denominato SicefinWin, forniti da Tecnosys Italia S.R.L., avrebbero dovuto essere sostituiti da altri software appositamente sviluppati per tutte le ARTE liguri nell'ambito del progetto regionale 'Easy Home'. Nel corso dell'avanzamento del progetto, tuttavia, sono state riscontrate numerose criticità sia operative che economiche collegate all'adozione, e successiva conduzione, delle nuove procedure.

A seguito di accordi intercorsi con Regione Liguria, Settore Programmi Urbani Complessi ed Edilizia, è pervenuta una proposta economica di progetto da parte di Liguria Digitale per consentire di integrare i dati necessari al cruscotto informatico condiviso 'SepaCom', per implementare i dati patrimoniali nel database utilizzato dalle altre Aziende regionali, senza dover necessariamente utilizzare i gestionali proposti, che risultano inadatti alla realtà operativa aziendale di ARTE Genova.

Tale proposta è risultata economicamente onerosa e nel corso di un incontro avvenuto con Regione Liguria, sono state vagliate possibili soluzioni alternative e, anche in considerazione del rispetto dei principi di economicità, è stato presentato un *Cruscotto Informatico* elaborato dall'Ufficio Informatico di A.R.T.E. Genova, che consentirebbe di ridurre notevolmente l'entità delle risorse impiegate, sia economiche che prestazionali. All'interno di tale *Cruscotto*, accessibile tramite link previa autenticazione autorizzata, sono visionabili, in tempo reale, diverse elaborazioni con aggregazioni dei dati patrimoniali e gestionali. Per soddisfare la necessità emersa durante l'incontro, è stata prevista anche la possibilità di generare e scaricare il dettaglio dei dati aggregati per consentire ulteriori e più specifiche valutazioni di merito.

Dopo aver risolto "internamente" il problema della condivisione dei dati su piattaforma comune, rimane comunque da risolvere quello derivante dal fatto che i software gestionali attualmente utilizzati risalgono all'anno 2002 e sono evidentemente strutturati su tecnologie ormai obsolete cosicché la necessità di passare alla nuova versione web, messa a disposizione dal fornitore, è sempre più stringente.

A tal fine nel 2026 è stato stanziato un budget di 88 mila euro mentre sul piano operativo interno proseguiranno le fasi propedeutiche al passaggio dati alla nuova procedura, quali:

- l'analisi dei dati presenti sul database aziendale con conseguenti operazioni di storicizzazione e di *data cleaning*;
- il trasferimento delle posizioni anagrafiche, contrattuali e contabili degli ex utenti, previa verifica dell'assenza di posizioni contabili sospese, a un database "di appoggio", con la storicizzazione dei dati di tutte le tabelle coinvolte.

1.3.3 Procedure informatiche

FASCICOLO DEL CITTADINO: proseguono le attività di collaborazione per garantire il servizio del *Fascicolo del Cittadino*, una sezione *ioAbita* in cui vengono forniti dati relativi ai contratti in essere con ARTE Genova. L'integrazione dei propri sistemi con il portale del Fascicolo del Cittadino permette all'inquilinato di accedere a diversi servizi online snellendo così il lavoro degli uffici e fornendo ai cittadini un nuovo canale di accesso da cui possono visualizzare le informazioni inerenti gli alloggi (bollette, dati catastali, nucleo familiare, situazione morosità, etc) in maniera sicura grazie all'autenticazione SPID.

SISTEMA IO: proseguono le attività di collaborazione con il Comune di Genova per l'utilizzo del canale di notifica **sistema IO** (<https://io.italia.it/>) attraverso il quale inviare notifiche, anche personalizzate, riguardanti alloggi, canoni ed ISEE che consentono di raggiungere in maniera rapida ed efficace l'inquilinato.

PROGETTO PATRIMONIO ZERO: proseguono le attività di collaborazione per il "**Progetto Patrimonio Anno Zero (REAMPY0)**", attraverso il quale è stato definito un accordo per l'interscambio con la Civica amministrazione dei dati appartenenti ai reciproci database. A seguito della valorizzazione nel database aziendale dei dati relativi alla toponomastica comunale per tutti gli alloggi di proprietà ARTE e Comune di Genova, tramite interoperabilità API, sono state schedate diverse acquisizioni relative al database anagrafico comunale che consentono di aggiornare in tempo reale gli archivi gestionali aziendali. In particolare, giornalmente vengono acquisite le movimentazioni anagrafiche relative agli assegnatari (decessi/emigrazioni/irreperibilità/cancellazioni in ambito comunale ed extra comunale), settimanalmente vengono acquisite le medesime movimentazioni rispetto ai componenti di tutto il nucleo familiare e mensilmente viene aggiornato l'archivio per gli ex assegnatari con posizione contabile attiva (presenza di morosità o abbuoni). Le risultanze delle acquisizioni vengono comunicate tramite mail alle figure preposte per poter attivare tempestivamente le operazioni amministrative, quali voltura, ricerca degli eredi, attivazioni di procedimenti di decadenza. Nel modulo intranet Arteweb => Apps è stata predisposta un'elaborazione attraverso la quale è possibile procedere con l'acquisizione delle persone residenti all'interno degli alloggi sfitti per procedere con la richiesta di cancellazione anagrafica al Comune di Genova.

QUERYIMMOBILIYEARBACKUP: nell'ottica di tenere contenute le dimensioni del database, ogni anno il 31-12 alle ore 22.00 vengono estratti tutti i dati dalla vista *ced_datana_temp1* e vengono salvati in formato xlsx.

VOCICALCYEARBACKUP: sempre nell'ottica di tenere contenute le dimensioni del database, ogni anno il 01-01 alle ore 22.00 vengono estratti tutti i dati da db gelim8 vocalc e vocalc_t, e salvati su db appoggio sqlite, dopodichè cancellati da db Gelim8.

SPOSTAENTEGELIM8: si tratta di un utility creata per spostare singolarmente le ui da ente GE a ente XX.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE REGIONALE: schedata ogni primo giorno del mese, l'utility estrae i dati da Gelim8 e genera un archivio zip su server SP12, che poi viene trasmesso via email all'Osservatorio.

TRASPARENZA: schedata ogni 30 di marzo, giugno, settembre, dicembre, è una utility che estrae dati da Gelim8 e genera 2 archivi zip su SP12 che vengono pubblicati sul sito di aziendale ed inviati al Comune di Genova per quanto di sua competenza.

ARTEWEB-APPS: all'interno della intranet aziendale denominata *Arteweb* è stata creata un'apposita pagina nelle *Apps*, in cui è possibile estrapolare in tempo reale dai dati aggregati e statistici. Oltre a gestire i dati attraverso un'accurata rappresentazione grafica, è stata prevista la possibilità di generare e scaricare il dettaglio dei dati aggregati per consentire ulteriori e più specifiche valutazioni di merito.

Con riguardo agli aspetti più prettamente numerici dell'attività di gestione delle risorse strumentali, di seguito si riportano gli obiettivi prefissati nel triennio in esame in termini di andamento di investimenti in attrezzature.

Investimenti per il software in licenza d'uso	2026	2027	2028
- Licenze Office	€ 20.000	€ 0	€ 0
- Nuovi software gestionali	€ 88.000	€ 0	€ 0
Totale	€ 108.000	€ 0	€ 0

Investimenti per le attrezzature informatiche	2026	2027	2028
- PC	€ 10.000	€ 0	€ 0
- Attrezzature varie	€ 5.000	€ 0	€ 0
Totale	€ 15.000	€ 0	€ 0

Investimenti in mobili, arredi e macchine ufficio	2026	2027	2028
- Arredi	€ 5.000	€ 0	€ 0
Totale	€ 5.000	€ 0	€ 0

Investimenti in automezzi	2026	2027	2028
- Autovetture	€ 23.000	€ 10.700	€ 12.500
Totale	€ 23.000	€ 10.700	€ 12.500

Totale investimenti	€ 151.000	€ 10.700	€ 12.500
----------------------------	------------------	-----------------	-----------------

2. ATTIVITA' DI VENDITA

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

2.1 Vendite di immobili di ERP ai sensi della L.R. n. 10/2024

Le vendite in esame sono quelle contemplate dal Piano vendite approvato dall'Amministrazione regionale con D.G.R. n. 105 del 7/02/2024 di durata triennale (prorogabile) che riguarda potenzialmente circa 600 alloggi di ERP, a fronte dei quali la quota massima vendibile ammonta a 200 unità.

Considerando che l'Azienda intende richiedere una proroga del Piano in questione, nel periodo 2026 - 2028 l'introito complessivo atteso è di 5,822 milioni di euro, così ripartibile:

	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028	Totale triennio
Entrate da alienazioni immobili (prezzi di vendita)	€ 1.640.000	€ 1.640.000	€ 2.542.000	€ 5.822.000

Nello specifico, gli importi sopra riportati sono stati determinati ipotizzando di vendere n. 71 alloggi a un prezzo medio di circa 82 mila euro.

Peraltro, non si esclude la possibilità, nel caso in cui l'andamento delle vendite non sia pienamente in linea con le previsioni, di avvalersi per parte dei cespiti da alienare della disposizione contenuta nel comma 4 dell'art. 24 della L.R. n. 10/2004 che permette di ridurre del 10% il valore catastale degli immobili col quale determinare il prezzo di vendita.

Sul fronte degli utilizzi, oltre alla copertura delle spese di vendita, le risorse introitate saranno destinate, unitamente alle disponibilità accantonate nei precedenti esercizi, alla copertura degli interventi su patrimonio di E.R.P. previsti nel Piano degli investimenti che sono di seguito riepilogati per tipologia, con l'avvertenza di considerare che il dettaglio degli interventi in questione è ricavabile dall'allegato n. 7 relativo all'attività tecnica e dall'apposito paragrafo del presente documento:

Prog.	Tipologia di intervento	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028
1	Manutenzione edile stabili di ERP in amministrazione esterna (interventi condominiali)	€ 253.801	€ 510.269	€ 547.663
2	Manutenzione impiantistica stabili di ERP in amministrazione esterna (interventi condominiali)	€ 25.000	€ 53.477	€ 103.313
A) Totale Interventi condominiali		€ 278.801	€ 563.747	€ 650.976
1	Interventi di ripristino sfitti ERP	€ 0	€ 1.250.000	€ 1.250.000
2	Manutenzione edile stabili di ERP in amministrazione diretta	€ 685.500	€ 475.000	€ 956.250
3	Manutenzione impiantistica stabili di ERP in amministrazione diretta	€ 168.129	€ 468.129	€ 548.129
4	Interventi di nuova costruzione/recupero in stabili di ERP in amministrazione diretta	0	0	0
B) Totale Interventi su stabili in amministrazione diretta		€ 853.629	€ 2.193.129	€ 2.754.379
Totale complessivo (A + B)		€ 1.132.431	€ 2.756.876	€ 3.405.356

A.R.T.E. 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
sito web www.arte.ge.it

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



2.2 Vendite degli alloggi “di pregio”

Si tratta del Piano approvato dall'Amministrazione regionale con D.D. n. 6958 del 30 settembre 2025 di durata biennale (2026 - 2027) riguardante l'alienazione dei cosiddetti “alloggi di pregio” (comma 5 bis dell'art. 2 della L.R. n. 10/2004), del quale l'Azienda intende chiedere la proroga motivata dai tempi necessari a concludere le procedure di riscatto della piena proprietà di alcuni alloggi costruiti in diritto di superficie.

L'introito complessivo atteso nel triennio è di 4,350 milioni di euro, così ripartibile fra i diversi esercizi:

	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028	Totale triennio
Entrate da alienazioni immobili (prezzi di vendita)	€ 1.740.000	€ 1.740.000	€ 870.000	€ 4.350.000

Nello specifico, gli importi sopra riportati sono stati determinati ipotizzando di vendere n. 30 alloggi a un prezzo medio di circa 145 mila euro.

Sul fronte degli utilizzi, in conformità al citato provvedimento regionale, le plusvalenze verranno impiegate per la copertura degli oneri manutentivi degli stabili di ERP e di locazione permanente previsti nel Budget economico, oltretutto dei costi di attuazione del Piano vendita; per quanto riguarda, invece, gli introiti corrispondenti ai valori di iscrizione a bilancio dei cespiti, gli stessi saranno destinati, unitamente alle disponibilità accantonate nei precedenti esercizi, alla copertura degli oneri derivanti dalla vertenza legale con l'Edilizia San Ferdinando in liquidazione s.r.l. ¹ e dei costi degli interventi previsti nel Piano degli investimenti (allegato n. 7), come di seguito riepilogato:

Prog.	Tipologia di intervento	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028
1	Manutenzione edile stabili di ERP in amministrazione esterna (interventi condominiali)	55.000,00 €	35.425,45 €	0,00 €
2	Manutenzione edile stabili di ERS in amministrazione esterna (interventi condominiali)	83.196,07 €	83.196,07 €	20.799,12 €
3	Manutenzione impiantistica stabili di ERP in amministrazione esterna (interventi condominiali)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	A) Totale Interventi condominiali	138.196,07 €	118.621,52 €	20.799,12 €
1	Interventi di ripristino sfitti ERP	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2	Interventi di ripristino sfitti ERS	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	Manutenzione edile stabili di ERP in amministrazione diretta	100.000,00 €	0,00 €	731.250,00 €
4	Manutenzione edile stabili di ERS in amministrazione diretta	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5	Manutenzione impiantistica stabili di ERP in amministrazione diretta	0,00 €	0,00 €	163.750,00 €

¹ Si tratta della transazione sottoscritta con l'Edilizia San Ferdinando in liquidazione s.r.l. per concludere una vertenza legale risalente agli anni '70 che la Corte di Appello di Genova, con sentenza n. 1055/2024, ha definito in favore di parte avversa. È, infatti, apparso di interesse di ARTE definire bonariamente la vertenza in quanto in caso di soccombenza nell'ultimo grado di giudizio gli importi dovuti alla controparte sarebbero ammontati ad oltre 13 milioni di euro: con la transazione l'Azienda ha accordato alla controparte un indennizzo di complessivi 3 milioni di euro da corrispondere ratealmente nel triennio 2025 -2027.

6	Manutenzione impiantistica stabili di ERS in amministrazione diretta	11.250,00 €	11.250,00 €	248.750,00 €
7	Interventi di nuova costruzione/recupero in stabili di ERP in amministrazione diretta	0,00 €	0,00 €	0,00 €
B) Totale Interventi su stabili in amministrazione diretta		111.250,00 €	11.250,00 €	1.143.750,00 €
C) Vertenza legale		525.000,00 €	1.300.000,00 €	0,00 €
Totale complessivo (A + B + C)		774.446,07 €	1.429.871,52 €	1.164.549,12 €

2.3 Vendite di immobili di libero mercato

Per quanto riguarda il patrimonio di libero mercato e, in particolare, i cosiddetti “immobili merce” (vale a dire quelli realizzati per la vendita), nel triennio in esame sono state previste le alienazioni di seguito riportate.

Immobili dell'ex “Manifattura Tabacchi” a Sestri Ponente

Nel 2026 è previsto un introito di 205 mila euro corrispondente alla vendita di n. 1 alloggio con box pertinenziale che, considerando il valore delle corrispondenti rimanenze, dovrebbe determinare un ricavo netto di 36 mila euro circa. Nel 2027 è invece prevista la vendita dei n. 5 boxes residui, con un introito di 397 mila euro e un ricavo netto di circa 71 mila euro.

Immobili dell'autorimessa di Via Sertoli

Nel 2026 è prevista la vendita dell'ultimo box per un introito di circa 22 mila euro e un ricavo netto di circa 10 mila euro.

Immobili acquisiti ai sensi della L.R. n. 22/2010

Nel 2026 è previsto un introito complessivo di 1,295 milioni di euro corrispondenti alla vendita di n. 3 cespiti che, considerando il valore delle corrispondenti rimanenze, dovrebbe determinare una minusvalenza di 196 mila euro circa.

Per quanto riguarda, invece, gli “immobili patrimonio” sempre di libero mercato (voce A.5.2 del budget), nel triennio in esame sono state previste le seguenti di seguito riportate.

Aree

Nel 2026 la vendita delle aree dovrebbe fruttare 1,716 milioni di euro circa, importo che costituisce in toto una plusvalenza: tale somma dovrebbe derivare per circa 867 mila euro dalla vendita di oltre 1.600 mq della superficie agibile di titolarità dell'Azienda e per 827 mila euro circa dalla vendita di alcuni terreni agricoli e fabbricati rurali ubicati nei Comuni di Mele, Masone e Genova.

Nel 2027 è prevista la vendita di un'area sita in Piazzale Mazzini a Recco per un introito di 300 mila euro, mentre nel 2028 è prevista la vendita di un'area sita in Via Domenico Chiodo e della parte rimanente della superficie agibile di proprietà dell'Azienda (pari a circa 1.200 mq) per un introito complessivo di circa 792 mila euro.

Immobili acquisiti dalla ASL 3 Genovese

Nel 2026 dalla vendita degli immobile in esame, riguardanti una serie di cespiti siti nel Comune di Genova e in quello di Arenzano, sono attesi introiti per 409 mila euro circa con plusvalenze per circa 117 mila euro e minusvalenze per circa 18 mila euro.

Nel 2027 sono, invece, attesi introiti per 290 mila euro con plusvalenze per circa 33 mila euro che riguardano la vendita di alcuni cespiti siti nel Comune di Masone.

Nel 2028, infine, sono attesi introiti per 344 mila euro, riguardanti la vendita di alcuni cespiti siti nel Comune di Genova, con plusvalenze per circa 193 mila euro e minusvalenze per circa 25 mila euro.

Nel seguente prospetto si evidenzia l'impatto sul Budget del triennio 2026 -2028 delle vendite in esame:

	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028
Totale prezzi di vendita	3.678.655 €	987.000 €	1.136.342 €
Totale rimanenze / valori storici	-1.981.564 €	-581.982 €	-175.541 €
Ricavi netti di vendita	1.697.091 €	405.018 €	960.801 €

3. ATTIVITA' GESTIONALE

3.1 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dell'Azienda

Per quanto riguarda i canoni di locazione degli alloggi di ERP, nell'arco del triennio 2026-2028 il fatturato dovrebbe passare dai 7,376 milioni di euro di inizio periodo ai circa 7,603 milioni di euro di fine triennio sulla base dell'ipotesi che lo sforzo messo in campo dall'Azienda per ripristinare il maggior numero di alloggi sfitti possibile, sforzo quantificabile in un investimento di oltre 10 milioni di euro, permetta di invertire il trend in decrescita registrato negli ultimi esercizi.

Tuttavia, allo scopo di garantire la copertura dei costi generali, d'amministrazione, di manutenzione e fiscali del sistema dell'edilizia pubblica, è necessario che Regione Liguria proceda alla modifica delle disposizioni sul calcolo dei canoni che, pur salvaguardando le situazioni di maggior disagio socio-economico, assicuri un sensibile incremento del gettito.

Al riguardo, infatti, nonostante la presenza del Fondo regionale decennale con la dotazione complessiva di 7 milioni l'anno (L.R. n. 20/2023), non è più rinviabile un intervento strutturale nel senso sopra descritto, come peraltro indicato anche dalla normativa testé citata.

Si aggiunga che il superamento dell'attuale impianto normativo in tema di canoni di ERP rappresenta altresì una operazione di equità sociale poiché, se si introducesse l'ISEE quale valore economico di riferimento per la determinazione di quanto dovuto, il canone di locazione risulterebbe maggiormente corrispondente all'effettiva capacità economica degli utenti.

Altro ricavo significativo derivante dal patrimonio di ERP è quello rappresentato dal compenso di gestione degli stabili amministrati direttamente dall'Azienda; infatti, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 10/2004, ARTE è autorizzata ad addebitare agli assegnatari un importo che, secondo gli accordi definiti con le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini, è quantificato nel 3% dei costi di riscaldamento (stabili con riscaldamento centralizzato) e nel 5% del costo degli altri servizi a seguito della riduzione della percentuale iniziale quantificata nell'8%: nel periodo in esame l'introito derivante da tale attività è stato previsto in circa 455 mila euro l'anno.

Nel triennio 2026 - 2028 occorre rimarcare che la gestione del patrimonio di ERP si concentrerà sulle seguenti linee d'azione:

- il contrasto della morosità degli assegnatari 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);
- la 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 e/o assegnazioni con la formula dell'autorecupero;
- l'effettuazione di verifiche sistematiche sia sul rispetto dei requisiti per il mantenimento dello status di assegnatario che sui dati reddituali contenuti nelle dichiarazioni ISEE.

A proposito della morosità relativa ai rapporti locativi di ERP, di seguito si riporta l'andamento che la stessa ha registrato nel periodo 2016 – 2023:

A.R.T.E. 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
sito web www.arte.ge.it

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



Anno	Tasso di morosità ³
2017	10,87%
2018	12,90%
2019	9,66%
2020	10,06%

Anno	Tasso di morosità
2021	8,26%
2022 ⁴	-3,56%
2023	9,96%
2024	7,18%



Alle scopo di aumentare il recupero della morosità pregressa, ARTE intende affidare a un'azienda specializzata nella riscossione coattiva il compito di analizzare le sofferenze nei confronti degli "ex assegnatari" e di individuarne la parte aggredibile.

Da una prima verifica delle modalità con le quali attuare concretamente il recupero, è emersa la possibilità di agire secondo il seguente schema: in prima battuta, il soggetto incaricato procederà a notificare al debitore un avviso di pagamento e, trascorsi i termini per adempiere, avvierà la fase coattiva del recupero emettendo una "ingiunzione fiscale" (ai sensi del Regio Decreto del 14 aprile 1910 n. 639) che - secondo quanto disposto dalla Cass. civ., sezione I, nel 2006, n. 19669 - ha la funzione di titolo esecutivo e atto di precetto. Successivamente, in caso di mancato recupero del credito, avvierà le procedure esecutive che, a seconda della tipologia di beni e di redditi aggredibili, consistiranno nell'iscrizione di fermi amministrativi, di pignoramenti presso terzi di fitti, pigioni e stipendi nonché di pignoramenti mobiliari e immobiliari.

Da un'analisi preliminare di un campione di crediti riferiti al periodo 2018 – 2021, pari a circa 2,961 milioni di euro, è stato possibile determinare che la parte aggredibile ammonta a circa 1,617 milioni di euro.

Alla luce di quanto sopra riportato, l'obiettivo dell'Azienda per il triennio in esame è quello di contenere la morosità al di sotto del 7%.

3.2 Gestione del patrimonio cosiddetto "diverso dall'ERP"

Nel quantificare le risorse che si prevede di acquisire nel triennio 2026 - 2028 dalla gestione del patrimonio cosiddetto "diverso dall'ERP" è stato utilizzato un approccio prudenziale che, sulla base dell'andamento riscontrato negli ultimi esercizi e della disponibilità di nuove unità immobiliari da locare, fa prevedere:

- un andamento in crescita tra il 2026 e il 2027 per i canoni dei locali, per i canoni degli immobili in locazione permanente e per quelli degli alloggi locati agli studenti, in funzione dell'entrata in reddito di nuovo patrimonio;
- un andamento pressoché costante per i canoni delle u.i. con contratti "precarì", per quelli degli immobili in locazione a termine e, infine, per i canoni degli alloggi di libero mercato.

Al fine di sostenere detta voce di ricavo, nel corso del triennio in esame proseguirà l'attività tesa alla valorizzazione del patrimonio aziendale attraverso gli interventi di seguito evidenziati:

³ Valori calcolati rapportando l'incremento registrato dalla morosità per canoni e servizi registrato nell'esercizio (calcolata come differenza tra emesso e incassato) agli importi emessi nel medesimo esercizio

⁴ Il dato dell'esercizio 2022 risente della distribuzione del contributo Covid-19, pari a circa 3 milioni di euro.

- l'individuazione, tra le unità abitative sfitte, di quelle riassegnabili mediante interventi di ripristino di modesta entità al fine di ridurre i tempi di messa a reddito;
- l'individuazione, tra i cosiddetti alloggi "di pregio", delle unità immobiliari non immediatamente alienabili, al fine di destinarle alla locazione a canone moderato;
- la diversificazione delle attività promozionali in modo da favorire un aumento della domanda da parte di potenziali conduttori;
- il rinnovo tempestivo dei contratti locativi in scadenza al fine di procedere all'aggiornamento dei canoni di locazione;
- la verifica, già in sede di assegnazione delle u.i., della solvibilità dei conduttori e della presenza di beni aggredibili nell'eventualità che si renda necessario agire attraverso il recupero forzoso dei crediti.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei ricavi derivanti dai canoni di locazione del patrimonio in esame:

	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028	Totale triennio
Canoni locali	€ 2.064.000	€ 2.100.000	€ 2.100.000	€ 6.264.000
Canoni alloggi edilizia agevolata in locazione permanente	€ 1.094.000	€ 1.245.200	€ 1.245.200	€ 3.584.400
Canoni alloggi edilizia agevolata in locazione a termine	€ 152.000	€ 152.000	€ 152.000	€ 456.000
Affitti da u.i. precarie	€ 109.968	€ 110.000	€ 110.000	€ 329.968
Canoni alloggi edilizia residenziale (libero mercato)	€ 206.669	€ 207.000	€ 207.000	€ 620.669
Canoni alloggi programma studenti	€ 70.429	€ 110.429	€ 110.429	€ 291.287
Totale	€ 3.697.066	€ 3.924.629	€ 3.924.629	€ 11.546.324

3.3 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni

Ai sensi dell'art. 13, comma 2, della L.R. n. 10/2004, l'Azienda gestisce il patrimonio di ERP dei sei Comuni dell'Area metropolitana di Genova che hanno sottoscritto con essa apposite convenzioni: l'incarico riguarda tutti i compiti di amministrazione degli immobili che, elencando solo i principali, comprendono la fatturazione e la riscossione dei fitti attivi e delle altre voci di bollettazione, il perseguimento della morosità, la manutenzione degli stabili e la gestione dei servizi condominiali.

L'andamento di entrate e uscite di tali gestioni è dettagliato nell'allegato n. 8 mentre, per quanto attiene all'attività tecnica sugli immobili di proprietà del Comune di Genova, si può fare riferimento all'allegato n. 7 nel quale sono dettagliati sia gli interventi effettuati nell'ambito della gestione "ordinaria" (sezione degli interventi comunali - Piano degli investimenti) sia gli interventi effettuati a seguito di specifici incarichi (sezione degli interventi conto terzi).

Peraltro, dall'attività in questione l'Azienda ricava un compenso di gestione a carico delle Amministrazioni comunali che si prevede abbia il seguente andamento:

	2026	2027	2028
Corrispettivi di gestione alloggi	€ 1.675.790	€ 1.735.790	€ 1.735.790

E' opportuno evidenziare, infine, che è allo studio una modifica del rapporto di gestione, in particolare con il Comune di Genova, che dovrebbe prevedere l'affidamento "in concessione" ad ARTE degli immobili comunali: tra le conseguenze di questa impostazione, una delle più evidenti è che le entrate derivanti dagli immobili oggetto di concessione nonché i costi di gestione degli stessi immobili saranno inquadrabili per ARTE, rispettivamente, come poste di ricavo e di costo che contribuiranno alla determinazione del reddito d'esercizio e di quello imponibile per le imposte dirette.

Peraltro, la concessione in questione - stante la natura di Servizio di Interesse Generale "non economico" dell'ERP (secondo la definizione dell'art. 34 della Carta di Nizza), che non garantisce adeguati ritorni economici al concessionario - non solo non comporterà per l'Azienda il versamento di alcuna somma all'Amministrazione comunale (concessione a titolo "gratuito"), ma anzi richiederà lo corrisponsione di un contributo pubblico (canone di concessione) da parte della stessa Amministrazione comunale.

È opportuno rilevare, peraltro, che la presenza di alcuni margini di incertezza ha suggerito di non formulare ancora specifiche previsioni di bilancio.

4. ATTIVITA' TECNICA

La relazione descrive l'attività tecnica prevista nel triennio 2026-2028 che risulta dettagliata nell'allegato n.7 al presente Piano.

4.1 Attività tecnica prevista nel Piano degli investimenti

L'attività prevista sul Piano degli investimenti riguarda gli interventi realizzati su immobili di proprietà di ARTE Genova suscettibili di aumentare il valore di iscrizione a bilancio dei cespiti sui quali vengono realizzati. Di seguito si riporta una tabella riepilogativa degli investimenti previsti nell'intero triennio in esame.

Prog.	Descrizione interventi	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028	Totale
1	Interventi di ripristino sfitti	€ 2.529.643	€ 1.742.500	€ 1.357.500	€ 5.629.643
2	Manutenzione edile	€ 3.707.722	€ 2.864.845	€ 1.960.772	€ 8.533.339
3	Manutenzione impiantistica	€ 707.524	€ 509.505	€ 880.340	€ 2.097.369
4	Nuova costruzione/recupero	€ 7.127.024	€ 0	€ 0	€ 7.127.024
Totale imponibili		€ 14.071.913	€ 5.116.849	€ 4.198.612	€ 23.387.374
IVA pro rata		€ 197.486	€ 303.234	€ 239.719	€ 740.440
TOTALE COSTI		€ 14.269.399	€ 5.420.084	€ 4.438.331	€ 24.127.814

Dal momento che nell'analizzare gli interventi si fa riferimento anche ai relativi compensi tecnici che sono previsti come ricavi nella voce (A.1.3) del Budget economico, di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei ricavi attesi a tale titolo nell'intero periodo in esame, dettagliati per singolo intervento sempre nell'allegato n. 7:

Progr.	Descrizione	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028	Totale
1	Compensi interventi in locazione permanente	€ 12.187	€ 1.350	€ 29.850	€ 43.387
2	Compensi interventi di ERP	€ 463.320	€ 433.670	€ 515.773	€ 1.412.763
3	Compensi per servizi tecnici a terzi	€ 58.772	€ 31.600	€ 31.600	€ 121.972
Totale compensi		€ 534.279	€ 466.620	€ 577.223	€ 1.578.122

4.1.1 Interventi di ripristino di alloggi sfitti

Per quanto riguarda il ripristino di alloggi sfitti di ERP proprietà dell'Azienda, nel triennio in esame è previsto un investimento complessivo di circa 5,629 milioni di euro (voce lavori) finalizzato alla messa in reddito di n. 348 unità abitative. Di seguito gli interventi principali:

- la parte finale del Programma triennale 2023+2025 di ripristino sfitti (progressivi 2, 3 e 4 dell'allegato n. 7, sezione Piano degli investimenti), con un QTE di complessivi 4,680 milioni di euro a valere su

risorse del Fondo Sviluppo Coesione (FSC 2021-2027) e sulle vendite L.R. 10/2004, che prevede il recupero di complessivi n. 165 alloggi con costi che nel 2026 ammontano a complessivi 1,373 milioni di euro (voce lavori); i compensi attesi per gli interventi in esame ammontano a complessivi 119 mila euro circa (progressivi 2, 3 e 4 della sezione compensi di ERP);

- il ripristino degli alloggi sfitti nell'ambito dell'intervento di miglioramento sismico e riqualificazione energetica dell'edificio di Via delle Tofane civv. 92-94-96-98 a Genova (progressivo 5) per un totale QTE di 2,295 milioni di euro a carico del Fondo Strategico Regionale e del finanziamento da vendite degli "alloggi di pregio", che nell'intero triennio in esame comporterà costi per 1,7 milioni di euro finalizzati al recupero di n. 77 unità abitative; i compensi attesi ammontano a complessivi 255 mila euro circa (progressivo 5 della sezione compensi di ERP).
- il Programma 2025 di ripristino sfitti a valere sul Fondo Sviluppo Coesione (FSC 2021-2027) (progressivo 6) finalizzato alla messa in reddito di n. 22 unità abitative per un totale QTE di 650 mila euro; il 2026 sarà interessato dalla parte finale dell'intervento con un investimento di circa 506 mila euro (voce lavori) e dalla contabilizzazione della parte residua dei compensi per 45 mila euro (progressivo 6 della sezione compensi di ERP);
- infine sono previsti i due budgets relativi al ripristino di 41 alloggi sfitti delle annualità 2027 e 2028 con un QTE ciascuno di 1,250 milioni di euro (progressivi 7 e 8) e compensi per 150 mila euro l'anno (progressivi 7 e 8).

4.1.2 Interventi di manutenzione edile

Per gli interventi di manutenzione edile, sia quelli realizzati su stabili in amministrazione diretta che quelli realizzati su stabili in amministrazione esterna, nel triennio in esame è previsto un investimento complessivo di circa 8,533 milioni di euro (voce lavori), dei quali circa 6,517 milioni di euro su stabili in amministrazione diretta e circa 2,015 milioni di euro su stabili in condominio. Di seguito gli interventi principali:

- l'intervento A del Programma Ministeriale "PINQuA - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 160/2019, DM 383/2021) localizzato nel Centro storico cittadino riguardante il recupero degli edifici di Via Ravecca ed aree limitrofe (progressivo n. 1), per un totale QTE di oltre 3,027 milioni di euro; il 2026 sarà interessato dalla parte finale dell'intervento con investimento di circa 965 mila euro circa (voce lavori); peraltro tale intervento affianca quelli riguardanti il recupero degli edifici in zona "Maddalena" ed aree limitrofe (intervento B) e il recupero delle facciate di Vico Lepre civ. 11 e di Vico Damiata civ. 3 (intervento C);
- il lotto 1 (progressivo 2) degli interventi di progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori di miglioramento sismico e riqualificazione energetica del "Programma Sicuro Verde e Sociale: Riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica", finanziato dal DL n. 59/2021, convertito con Legge 1/7/2021 n. 101, che ha istituito il "Fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza", e con fondi del D.L. n. 50/2022. Il lotto in questione, riguardante i civici 13, 16, 19, 22, 26, 29, 31 di Piazza di Vittorio per un totale QTE di circa 6,054 milioni di euro, è suddiviso in due stralci; il 2026 sarà interessato dalla parte finale dell'intervento che comporterà un investimento di 587 mila euro circa (voce lavori);
- l'intervento di miglioramento sismico e riqualificazione energetica dell'edificio di proprietà ARTE sito in Via delle Tofane 92-94-96-98 a Genova (progressivo 3) a valere su risorse del Fondo Sviluppo Coesione (FSC 2021-2027) per un totale QTE di 4 milioni di euro, che nel triennio in esame prevede

- un investimento per lavori di circa 3,096 milioni di euro; i compensi attesi ammontano a complessivi 230 mila euro circa distribuiti anch'essi sull'intero triennio (progressivo 9 della sezione compensi di ERP);
- l'Accordo quadro manutentivo 2025 (progressivo 6) con un QTE di complessivi 1,475 milioni di euro, finanziato per 500 mila euro con proventi derivanti da vendite alloggi di pregio e per 975 mila euro con risorse da vendite L.R. 10/2004, che nel triennio in esame prevede un investimento di circa 1,243 milioni di euro circa (voce lavori); i compensi attesi ammontano a complessivi 98 mila euro circa (progressivo 12 della sezione compensi di ERP);
 - per quanto riguarda gli interventi negli stabili di ERP in amministrazione esterna, si menzionano:
 - i lavori di rifacimento coperture di Via Martiri del Turchino 57-75 (progressivo 4) per un costo di complessivi 275 mila euro circa a carico delle vendite L.R. n. 10/2004; nel biennio 2026 – 2027 verranno sostenuti costi per circa 38 mila euro l'anno;
 - la manutenzione straordinaria delle coperture di Via della Ne 7-17 (progressivo 6) per un costo di complessivi 303 mila euro circa a carico delle vendite L.R. n. 10/2004; il 2026 sarà interessato dalla parte finale dell'intervento per un costo di circa 88 mila euro mila euro;
 - i lavori al tetto, alle facciate e ai poggiali di Via Cravasco 34-36 (progressivo 18) per un costo di complessivi 628 mila euro circa con finanziamento a carico delle vendite L.R. n. 10/2004; nel 2028 è prevista la prima tranche di costi per circa 157 mila euro;
 - i lavori di rinforzo strutturale degli stabili di Via 2 Dicembre 60-62-64 e Via della Benedicta 21-23 (progressivo 20) per un costo di complessivi 686 mila euro a carico dei proventi di vendita L.R. n. 10/2004; l'avvio dell'intervento è previsto nel 2027 e pertanto nel biennio 2027-2028 è prevista una spesa di circa 137 mila euro annui;
 - i lavori alla copertura, ai prospetti e ai terrazzi di Via Monte Rama a Cogoleto per un costo complessivo di circa 351 mila euro (progressivo 22); nell'intero triennio in esame è prevista una spesa di complessivi 161 mila euro circa che proseguirà negli esercizi successivi, a valere su proventi di vendita L.R. n. 10/2004;
 - i lavori alle facciate e alle coperture di Via Giro del Vento per un costo complessivo di circa 402 mila euro (progressivo 24); nell'intero triennio in esame è prevista una spesa di circa 83 mila euro che proseguirà negli esercizi successivi;

4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica

Per gli interventi di manutenzione impiantistica nel triennio in esame è previsto un investimento complessivo di circa 2,097 milioni di euro (voce lavori), dei quali circa 1,895 milioni di euro su stabili in amministrazione diretta e circa 201 mila euro su stabili in condominio. Di seguito gli interventi principali:

- gli interventi "diffusi" di manutenzione alle linee di adduzione idrica, a quelle del riscaldamento e agli impianti esterni di illuminazione (progressivi 1, 2 e 3), per un totale QTE di 235 mila euro a valere sul finanziamento stanziato con le D.G.R. n. 826/2018 e n. 202/2019 (Programma "Vivibilità e sicurezza"), per i quali sono previsti costi per lavori per complessivi 181 mila euro circa da sostenersi interamente nel 2026;
- l'Accordo quadro annuale con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di messa in sicurezza e/o di manutenzione straordinaria agli impianti elettrici, idraulico-sanitari e di riscaldamento, finalizzati sia all'adeguamento normativo che alla sicurezza complessiva degli impianti e dei dispositivi antincendio (progressivo 4) con un QTE di complessivi 190 mila euro

circa, per il quale sono previsti costi per circa 133 mila euro da sostenersi interamente nel 2026; i compensi attesi ammontano a complessivi 19 mila euro circa sul 2026 (progressivo 25 della sezione compensi di ERP);

- i due budgets annuali di 163 mila euro circa ciascuno (progressivi 11 e 12), finanziati dalle vendite, per la sostituzione di calderine;
- i tre accordi quadro con un QTE ciascuno di 170 mila euro per le annualità 2026 - 2028 (progressivi 13, 14 e 15) che dovrebbero comportare costi annui per 136 mila euro (importo lavori); i compensi attesi nell'intero triennio sono di circa 20 mila euro annui;
- i due budgets annuali con un QTE di 300 mila euro ciascuno (progressivi 16 e 17), finanziati dalle vendite L.R. n. 10/2004, destinati ad interventi di manutenzione straordinaria da eseguirsi nell'ambito della nuova concessione del Servizio integrato di manutenzioni; i compensi attesi ammontano a complessivi 36 mila euro l'anno sul biennio 2027 - 2028 (progressivi 21 e 22 della sezione compensi di ERP).

4.1.4 Interventi di nuova costruzione/recupero

Per gli interventi di nuova costruzione/recupero nel triennio in esame è previsto un investimento complessivo di circa 7,127 milioni di euro (voce lavori), destinati a edifici di ERP, di locazione permanente e di libero mercato. Di seguito gli interventi principali:

- gli interventi del Programma Ministeriale "PINQuA - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (Legge n. 160/2019 e DM n. 383/2021), localizzati sia nel centro storico di Genova che nella zona di Begato; si tratta, in particolare, dei seguenti interventi, che affiancano quelli di manutenzione edile:
 - la realizzazione di n. 3 edifici in diritto di superficie nel quartiere comunale di Begato, di cui due di ERP costituiti da 40 alloggi (progressivo 1, sezione interventi di ERP) e uno di ERS costituito da 20 alloggi (progressivo 1, sezione interventi diversi dall'ERP), per un QTE di circa 14,089 milioni di euro; nel 2026 è prevista la parte finale dell'intervento con il sostenimento di costi per oltre 4,420 milioni di euro (voce lavori);
 - la realizzazione di due spazi ad uso espositivo nei locali in Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12 (progressivo 2, sezione interventi diversi dall'ERP), per un QTE di complessivi 747 mila euro circa; nel 2026 è prevista la parte finale dell'intervento con costi per complessivi 162 mila euro circa;
 - le cosiddette "opere di urbanizzazione" da realizzare nell'ambito del PINQuA di Begato (progressivo 3), con un totale QTE di 2,925 milioni di euro circa, che prevedono la realizzazione di diversi interventi quali: la nuova piazza, il nuovo Centro associativo, la Casa della Cultura, il belvedere, le aree giochi, la riqualificazione di spazi sportivi e polivalenti; nel 2026 è prevista la parte finale delle opere con costi per 1,601 milioni di euro circa (importo lavori);
- i lavori di completamento dell'immobile denominato "Villa Zanelli" a Savona (progressivo 4), destinato a finalità turistico ricettive, con finanziamento a carico del Fondo unico Nazionale per il Turismo e autofinanziamento ARTE per un QTE di complessivi 1,049 milioni di euro.

4.1.5 Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell'ambito del contratto di gestione degli immobili

Si tratta degli interventi di manutenzione effettuati nell'ambito dell'attività di gestione "ordinaria" degli immobili che il Comune finanzia annualmente facendo ricorso a risorse del proprio bilancio: tali interventi sono gestiti mediante specifici affidamenti anche nell'ottica di differenziare gli strumenti di intervento rispetto a quello rappresentato dal Servizio integrato di manutenzioni.

Per quanto riguarda gli interventi finanziati negli esercizi precedenti (progressivi dal 1 al 4), si prevede tra l'altro di:

- completare entro la fine del 2026 i lavori di sostituzione calderine finanziati dalla D.D. n. 339/2023, con un QTE di circa 173 mila euro (progressivo 1), che comporteranno il sostenimento di costi per lavori per 145 mila euro;
- completare i lavori di sostituzione calderine finanziato dalla D.D. n. 3124/2025, con un QTE di circa 131 mila euro (progressivo 4), che comporteranno costi per 110 mila euro;

Per quanto riguarda i nuovi interventi da finanziare nel triennio 2026 – 2028 (progressivi dal 5 al 7), sono stati previsti lavori con un QTE annuo di complessivi 473 mila euro circa.

Infine, è opportuno evidenziare che l'Azienda ha approvato un Avviso pubblico esplorativo per la presentazione di proposte di Project Financing (art. 193 D.lgs. n. 36/2023) per l'attuazione di interventi di riqualificazione energetica previsti nell'ambito dell'Investimento 17 della Missione 7-REPowerEU del PNRR (Strumento finanziario per l'efficientamento dell'edilizia pubblica, anche residenziale, e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili).

Dal momento che il progetto si basa sul presupposto che non vi sia alcun onere di investimento in capo al soggetto proprietario, nello schema di convenzione è stata introdotta una "clausola risolutiva espressa" per la quale, in caso di mancato ottenimento dei contributi pubblici, si procederà alla risoluzione del contratto senza la previsione di alcun indennizzo in favore dell'operatore economico.

Inoltre, dal momento che l'Avviso prevede che l'operatore economico attivi direttamente i contributi pubblici che, in questo modo, non transiterebbero dall'Azienda, allo stato degli atti gli interventi in questione non interessano il Piano degli investimenti.

È previsto, invece, a carico del soggetto proprietario l'onere derivante dai canoni di efficientamento energetico, di manutenzione e di conduzione delle opere realizzate.

Allo stato sono stati individuati n. 8 lotti di intervento:

- n. 6 lotti riguardano gli immobili di proprietà di ARTE e prevedono un investimento complessivo di circa 111,7 milioni di euro;
- n. 2 lotti riguardanti gli immobili di proprietà del Comune di Genova e prevedono un investimento complessivo di circa 32,4 milioni di euro.

4.2 Attività tecnica prevista nel Budget triennale

L'attività tecnica prevista nel Budget economico riguarda essenzialmente le seguenti tipologie di interventi:

1. interventi eseguiti per conto di soggetti terzi (per lo più il Comune di Genova);
2. l'attività di pronto intervento, manutenzione ordinaria e straordinaria gestita mediante il Servizio integrato di manutenzioni;
3. l'attività di manutenzione straordinaria gestita mediante specifici affidamenti.

4.2.1 Interventi per conto di soggetti terzi (voce A.3 del Budget economico)

Trattasi, nella maggior parte dei casi, di interventi realizzati da ARTE su immobili di ERP di proprietà del Comune di Genova, la cui realizzazione è affidata all'Azienda a seguito di specifici incarichi, di interventi sulle parti alienate a terzi di immobili di ARTE e, infine, di interventi su immobili di proprietà di altri soggetti pubblici.

4.2.1.1 Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova (stabili in amministrazione diretta)

Gli interventi in esame comporteranno nel triennio in esame il sostenimento di costi per lavori per circa 20,808 milioni di euro, interamente a carico del soggetto proprietario, a fronte dei quali ARTE ricaverà compensi per circa 2,115 milioni di euro; quelli maggiormente significativi sono:

- i lavori di recupero e riqualificazione energetica della porzione di edificio di Via Cechov civ. 11 non interessata dalla demolizione della "Diga" nell'ambito del Programma di Rigenerazione Urbana denominato "RESTART BEGATO", che prevede un QTE di 5,578 milioni di euro circa; nel 2026 è prevista l'ultima parte dell'intervento con costi per circa 1,481 milioni di euro (voce lavori) (progressivo 1 della sezione interventi conto terzi); i compensi attesi nel 2026, che ammontano a 23 mila euro circa, riguardano la tranche finale dell'ammontare complessivo di circa 426 mila euro (progressivo 3 della sezione dei ricavi per interventi c/terzi);
- l'intervento del Programma Ministeriale "PINQuA - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (Legge n. 160/2019 e DM n. 383/2021), denominato "intervento E", che prevede un QTE di 2,103 milioni di euro circa e riguarda il recupero degli edifici ERP in Salita del Prione civv. 20-22-24-26-28-30, Via del Colle civv. 48-50-52-54, Vico Dragone civ. 7, Via Prè civv. 29-35-47, Vico Salvaghi civ. 20 e Vico Indoratori civv. 13-15 (progressivo 2 della sezione interventi conto terzi); nel 2026 è prevista la parte finale dell'intervento con costi per circa 733 mila euro (voce lavori);
- l'Accordo quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di interventi urgenti di riqualificazione del civico 1 di Via Cechov e di ripristino alloggi di Via Cechov 1-8-10-12-14 e di Via Maritano 67 per un QTE di 1,178 milioni di euro circa (progressivo 6 della sezione interventi conto terzi); nel 2026 è previsto un investimento di circa 1,032 milioni di euro; i compensi attesi ammontano a complessivi 26 mila euro circa (progressivo 6 della sezione dei ricavi c/terzi);
- l'Accordo quadro per interventi urgenti, non programmabili, di impermeabilizzazione coperture, terrazzi e risanamento poggiali degli immobili siti in Via Pavese e Via Vittorini a Prà, per un QTE di 1,411 milioni di euro circa (progressivo 8 della sezione interventi c/terzi); nel 2026 si prevede di sostenere costi per 918 mila euro circa; i compensi attesi ammontano a 62 mila euro circa e saldano l'ammontare complessivo di circa 97 mila euro (progressivo 8 della sezione ricavi c/terzi);
- i lavori di riqualificazione degli stabili di Via Lugo 8 e 12 per un QTE di 2,085 milioni di euro circa (progressivo 10 della sezione interventi conto terzi) che nel 2026 comporterà il sostenimento di costi per circa 750 mila euro; i compensi attesi ammontano a 73 mila euro circa e saldano l'ammontare complessivo di circa 170 mila euro (progressivo 9 della sezione ricavi c/terzi);
- il budget destinato a interventi non programmabili singolarmente dell'annualità 2026 con un QTE di 1,270 milioni di euro circa (progressivo 16), per il quale sono previsti costi per 1 milione di euro e compensi per 140 mila euro (progressivo 16);

- i due budgets destinati a interventi non programmati singolarmente delle annualità 2027 e 2028 con un QTE di 6,354 milioni di euro l'uno (progressivi 17 e 18), per i quali i costi attesi in ciascun esercizio dovrebbero ammontare a 5 milioni di euro con compensi per 700 mila euro (progressivi 17 e 18 della sezione ricavi c/terzi).

4.2.1.2 Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova (stabili in amministrazione esterna)

Per gli interventi sugli stabili comunali in condominio nel triennio in esame è previsto un costo di circa 3,281 milioni di euro, interamente a carico della proprietà; gli interventi più significativi sono:

- i lavori alla copertura e ai prospetti di Via Vittorini 28-42 per un costo complessivo di circa 374 mila euro (progressivo 8 della sezione interventi c/terzi); nel triennio 2026 – 2027 è prevista la prosecuzione dei lavori, iniziati nel 2024, con un onere annuo di circa 61 mila euro;
- i lavori ai prospetti e ai canali di gronda di Via Montanella 15-17-19 per un costo complessivo di circa 229 mila euro (progressivo 16) distribuito equamente in tutto il triennio in esame;
- il budget 2026 destinato a interventi non individuabili singolarmente per complessivi 522 mila euro circa (progressivo 17);
- i lavori alla copertura, ai citofoni e all'impianto di distribuzione del riscaldamento degli edifici di Via Linneo e Via Cambiaso 154-184-121 per un costo di complessivi 260 mila euro equamente suddiviso nel triennio in esame (progressivo 24);
- i lavori di rifacimento terrazzi di Via Vittorini 52-66 per un costo di 1 milione di euro, equamente suddiviso nel triennio in esame (progressivo 25).

4.2.2 Attività manutentiva gestita mediante il Servizio integrato di manutenzioni

A partire dal mese di luglio 2026 l'attività in questione dovrebbe essere affidata al vincitore della procedura concorsuale che ha come oggetto la proposta di Partenariato Pubblico Privato (art. 193 del D.Lgs. 36/2023) presentata da una compagine di imprese, proposta che l'Azienda ha valutato coerente con gli obiettivi di garantire la sicurezza e l'idoneità abitativa del patrimonio. In sintesi, il nuovo contratto prevede l'affidamento in concessione, per una durata di anni 10, del servizio di manutenzione ordinaria dietro la corresponsione di un canone di disponibilità quantificabile in circa 2,688 milioni di euro annui (oltre IVA al 22%), in parte a carico della proprietà e in parte a carico dell'utenza; oltre alla manutenzione ordinaria, la concessione prevede un investimento di circa 5,991 milioni di euro (oltre IVA al 10%) per il ripristino di circa 800 alloggi di ERP, in parte di proprietà di ARTE e in parte di proprietà del Comune di Genova, che verrà compensato a partire dal secondo esercizio (2027) mediante la corresponsione di un canone di disponibilità totalmente a carico della proprietà. Inoltre, l'Azienda si è riservata di richiedere al concessionario l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria extra-canone nei limiti previsti dall'art. 189 del Codice appalti, con una spesa che in questa fase è quantificabile in 799 mila euro annui (oltre IVA al 10%), in parte a carico della proprietà e in parte a carico dell'utenza.

Di seguito si riportano i costi a carico dell'Azienda (e dei suoi locatari) della concessione in questione:

Dati in euro	Quota annua a carico della proprietà			Quota annua a carico degli assegnatari			Quota annua complessiva			Numero quote annue
	Imponibile	IVA pro rata	Totale	Imponibile	IVA pro rata	Totale	Imponibile	IVA pro rata	Totale	
Canone di disponibilità del servizio	1.165.800	174.404	1.340.204	453.600	67.859	521.459	1.619.400	242.262	1.861.662	10
Canone di disponibilità delle opere	414.600	41.460	456.060	0	0	0	414.600	41.460	456.060	9
Manutenzione straordinaria	395.100	39.510	434.610	133.600	13.360	146.960	528.700	52.870	581.570	10
Totali	1.975.500	255.374	2.230.874	587.200	81.219	668.419	2.562.700	336.592	2.899.292	

4.2.3 Interventi manutentivi gestiti mediante specifici affidamenti

L'attività in questione, i cui interventi sono elencati nell'allegato n. 7, riguarda la manutenzione ordinaria e quella straordinaria che l'Azienda, anche nell'ottica di differenziare gli strumenti di intervento rispetto a quello rappresentato dal Servizio integrato di manutenzioni, gestisce mediante specifici affidamenti: si tratta, per lo più, degli interventi di messa in sicurezza, di sostituzione delle calderine e di manutenzione delle aree verdi. Peraltro alcuni di questi conti accolgono anche i budgets relativi alla manutenzione degli stabili in condominio.

Il costo per lavori previsto nell'intero triennio 2026-2028 ammonta a circa 3,060 mila euro e, aggiungendo a tale importo l'onere derivante dall'IVA pro rata indetraibile (circa 207 mila euro), si ottiene un costo complessivo di circa 3,268 milioni di euro.

Di seguito si dettaglia l'attività compresa nei conti che hanno la dotazione maggiore.

4.2.3.1 Manutenzione stabili di ERP in condominio (conto 5207-020201)

Per il conto in esame, destinato ad accogliere il costo dei lavori su stabili di ERP in amministrazione esterna, nel triennio in esame è prevista una disponibilità per lavori di circa 1,253 milioni di euro relativa ai seguenti principali interventi:

- i lavori di manutenzione straordinaria ai lastrici solari di copertura condominiale dei civici 36a-36b-38-40 di Via Ugolini a Chiavari per un costo di circa 247 mila euro da sostenersi interamente nel 2026;
- i lavori di manutenzione straordinaria del prospetto del civico 86 di Via Valtrebbia per un costo complessivo di circa 159 mila euro, dei quali 122 mila circa di competenza del 2026 e 36 mila circa già sostenuti nel 2025;
- i lavori di manutenzione straordinaria di Via Balestrazzi 21 per un costo complessivo da sostenersi nel periodo 2025 - 2034 di circa 191 mila euro, dei quali 98 mila euro circa da sostenersi nel triennio 2026 - 2028;
- il budget per interventi condominiali non prevedibili singolarmente di complessivi 710 mila euro, che per 70 mila euro riguardano il 2026 e per 320 mila euro ciascuno i due anni successivi.

4.2.3.2 Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207-020211)

Per il conto in esame, destinato ad accogliere gli interventi sulle aree e su manufatti diversi dagli stabili residenziali, nel triennio in esame è prevista una disponibilità per lavori di circa 510 mila euro, oltre all'IVA pro rata indetraibile di circa 73 mila euro, per complessivi 583 mila euro circa; i principali interventi sono i seguenti:

- l'Accordo quadro annuale del 2024 per interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria su opere di sostegno e su altri elementi strutturali del patrimonio edilizio di proprietà di ARTE Genova per un costo complessivo di 183 mila euro; nel biennio 2026-2027 è prevista l'ultima parte degli interventi per un costo lavori di circa 121 mila euro;
- l'intervento di completamento di Villa Zanelli a Savona che negli scorsi esercizi è stata oggetto di un ampio progetto di riqualificazione, con un costo per lavori di 38 mila euro circa (costo lavori);
- i budgets di 40 mila circa l'anno (costo lavori) che precauzionalmente sono stati previsti nell'intero triennio per interventi urgenti non ancora individuati singolarmente;
- l'attività di manutenzione delle aree verdi "non pertinenziali" del primo semestre 2026 ⁵ con un costo di circa 95 mila euro (costo lavori).

4.2.3.3 Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" (conto 5207-020235)

Per il conto in esame, che accoglie sia interventi in condominio che su stabili in amministrazione diretta, nel triennio 2026 – 2028 è prevista una disponibilità per lavori di circa 1,722 milioni di euro, oltre all'IVA pro rata indetraibile di circa 81 mila euro, per complessivi 1,803 milioni di euro circa; i principali interventi sono i seguenti:

- il ripristino di n° 9 alloggi di Via S. Maria di Castello civ. 22 destinati ad accogliere uno studentato universitario con 27 posti letto, per un costo lavori da sostenersi nel 2026 di 670 mila euro circa che per circa 539 mila euro è finanziato dal contributo erogato ai sensi del D.M. n. 481/2024 (fondi PNRR);
- l'intervento di completamento di Villa Zanelli per euro 162 mila circa (importo lavori) da sostenersi interamente nel 2026;
- i lavori di rifacimento della copertura del condominio di Via S.M. di Castello 22 con un costo complessivo di circa 409 mila euro: di tale importo, oltre alla quota da sostenere nel 2026 di circa 204 mila euro, altri 34 mila euro circa sono già stati sostenuti nel 2025 e 170 mila euro circa saranno da sostenere nel 2027.

⁵ A partire dal mese di luglio 2026 il servizio di manutenzione delle aree verdi sarà compreso nella nuova concessione per la manutenzione integrata del patrimonio di proprietà ed in gestione.

5. ATTIVITA' RELATIVA A PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE

La presente sezione del Piano intende riassumere l'attività di interesse dell'Amministrazione regionale che in parte è stata trattata nelle sezioni precedenti che, nel caso degli interventi tecnici, è raggruppata per tipologia di finanziamento.

5.1 Programmi di utilizzo dei fondi "residui" di edilizia sovvenzionata

Nel triennio in esame e, in particolare, nell'annualità 2026, è prevista un'integrazione al programma di ripristino di n. 40 alloggi di proprietà (progr. 1 dell'allegato n. 7, sezione ripristino sfitti – Piano investimenti), a valere su risorse di edilizia sovvenzionata stanziata con la D.G.R. n. 485 del 26/5/2022, che comprende il recupero di ulteriori 2 alloggi con un QTE di circa 64 mila euro.

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 interessa immobili localizzati nel Centro storico cittadino e nel quartiere di Begato, alcuni di proprietà dell'Azienda e altri di proprietà del Comune di Genova.

Gli interventi eseguiti nel Centro storico cittadino su patrimonio di ARTE che interessano il triennio in esame riguardano:

- la manutenzione edile compresa nell' "Intervento A: recupero edifici di ERP di Via Ravecca ed aree limitrofe" (prog. 1 dell'allegato n. 7, sezione manutenzione edile Piano investimenti);
- la realizzazione di due spazi ad uso espositivo nei locali di Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12 "Intervento D" (prog. 2 dell'allegato n. 7, sezione costruzione/recupero Piano investimenti).

Gli interventi eseguiti nel quartiere di Begato su patrimonio di ARTE (area in diritto di superficie dal Comune di Genova) riguardano la realizzazione di n. 3 edifici, di cui uno di ERS (costituito da 20 alloggi) (prog. 1 dell'allegato n. 7, sezione costruzione/recupero stabili "diversi dall'ERP" del Piano investimenti) e due di ERP (costituiti da 20 alloggi ciascuno) (prog. 1 dell'allegato n. 7, sezione costruzione/recupero stabili di ERP, Piano investimenti).

Gli interventi nel quartiere di Begato comprendono anche la realizzazione di opere rientranti nelle cosiddette "urbanizzazioni" (prog. 3 dell'allegato n. 7, sezione costruzione/recupero stabili "diversi dall'ERP", Piano investimenti) che consistono, tra l'altro, nella realizzazione della nuova piazza, del nuovo Centro associativo, della Casa della Cultura, del belvedere, delle aree giochi e, infine, nella riqualificazione di spazi sportivi e polivalenti.

L'intervento eseguito nel Centro storico cittadino su patrimonio comunale, denominato "Intervento E" (prog. 2 dell'allegato n. 7, sezione interventi su patrimonio comunale – Interventi conto terzi), che riguarda il recupero degli edifici ERP in Salita del Prione civv. 20-22-24-26-28-30, Via del Colle civv. 48-50-52-54, Vico Dragone civ. 7, Via Prè civv. 29-35-47, Vico Salvaghi civ. 20 e Vico Indoratori civv. 13-15.

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

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1280/2021 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 D.L. n. 59/2021 convertito con Legge n. 101/2021 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 che interessano il triennio 2026 – 2028 sono:

1. Piazza di Vittorio civv. 13, 16, 19, 22, 26, 29, 31 – Genova (proprietà ARTE);
2. Via Brocchi civv. 13, 16, 18 – Genova (per conto del Comune di Genova);
3. Via Sbarbaro civv. 7, 9, 11 – Genova (per conto del Comune di Genova);

L'intervento di Piazza di Vittorio costituisce il "lotto 1" ed è stato suddiviso in n. 2 stralci: lo stralcio 1 (progressivo 2 dell'allegato n. 7, sezione manutenzione edile - Piano investimenti) 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 stanziati ai sensi dell'art. 26 del DL n. 50 del 17/5/2022.

Gli interventi per conto del Comune di Genova in Via Brocchi e in Via Sbarbaro fanno parte del "lotto 3" (prog. 5 dell'allegato n. 7, sezione interventi su patrimonio comunale – Interventi conto terzi).

5.4 Programma "Vivibilità e Sicurezza"

Nel 2026 è prevista la realizzazione degli interventi "diffusi" di manutenzione alle linee di adduzione idrica, a quelle del riscaldamento e agli impianti esterni di illuminazione a valere sul finanziamento complessivo di 1 milione di euro 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") (prog. 1, 2 e 3 dell'allegato n. 7, sezione manutenzione impiantistica - Piano investimenti).

5.5 Interventi finanziati dal Fondo Sviluppo e Coesione

Gli interventi finanziati dal Fondo Sviluppo Coesione risultano essere:

- il Programma triennale 2023÷2025 di ripristino sfitti con cofinanziamento a valere sulle vendite L.R. 10/2004, finalizzato alla messa in reddito di n. 45 alloggi (annualità 2023, progressivo 2, sezione ripristino sfitti – Piano investimenti) e di n. 60 alloggi per ciascuna delle due annualità successive (progressivi 3 e 4, sezione ripristino sfitti – Piano investimenti);
- il Programma 2025 di ripristino sfitti (progressivo 6, sezione ripristino sfitti – Piano investimenti) finalizzato alla messa in reddito di n. 22 unità abitative;
- l'intervento di miglioramento sismico e riqualificazione energetica di Via delle Tofane civv. 92-94-96-98 a Genova (progressivo 3, sezione manutenzione edile – Piano investimenti).

5.6 Interventi finanziati dal Fondo Strategico Regionale

A carico del Fondo in esame vi è il ripristino di n. 77 unità abitative site negli edifici oggetto del summenzionato intervento di miglioramento sismico e riqualificazione energetica di Via delle Tofane, con

cofinanziamento a carico delle vendite degli “alloggi di pregio” (progressivo 5, sezione ripristino sfitti – Piano investimenti).

5.7 Programma di recupero di “Villa Zanelli” a Savona

Concluso l'intervento principale, nel 2026 sono previsti i lavori di completamento dell'immobile (prog. 4 dell'allegato n. 7, sezione costruzione/recupero - Piano investimenti), destinato a finalità turistico ricettive, con finanziamento a carico del Fondo unico Nazionale per il Turismo e autofinanziamento ARTE. Nel Budget economico 2026 sono inoltre previsti alcuni interventi ordinati dalla Soprintendenza finalizzati, tra l'altro, a eliminare alcuni elementi “a vista” degli impianti a servizio dell'immobile.

5.8 Integrazione dei sistemi informativi delle ARTE liguri

Il software gestionale attualmente in uso, denominato Gelim8, nonché quello di contabilità, entrambi forniti da Tecnosys Italia S.R.L., avrebbero dovuto essere sostituiti da quelli sviluppati nell'ambito del progetto regionale 'Easy Home', che aveva anche la finalità di integrare su un'unica piattaforma i dati patrimoniali delle ARTE liguri. Nel corso dell'avanzamento del progetto sono state però riscontrate numerose criticità sia operative che economiche collegate all'adozione, e successiva conduzione, delle nuove procedure. In considerazione del fatto che la soluzione alternativa prospettata da Liguria Digitale, consistente in un cruscotto informatico condiviso denominato “SepaCom”, è risultata anch'essa troppo onerosa, ARTE Genova ha provveduto a sviluppare un cruscotto informatico alternativo che consente di ridurre notevolmente l'impatto delle risorse impiegate, sia economiche che prestazionali.

5.9 Gestione del patrimonio L.R. n. 22/2010

Si tratta della gestione del compendio immobiliare che, a fine 2011, in applicazione della L.R. n. 22/2010, l'Azienda ha acquisito da Regione Liguria e dagli Enti Sanitari Liguri e che era composto originariamente - tra edifici, aree e terreni - da n. 39 cespiti.

5.9.1 Andamento delle vendite

Il quadro complessivo delle vendite già effettuate fino a tutto l'esercizio 2025 è riportato nel seguente prospetto:

Progr	Anno di vendita	Comune	Tipologia cespite	Indirizzo	Valore di bilancio	Corrispettivo di vendita	(+) Plusvalenza / (-) Minusvalenza	Importo utilizzato per la riduzione del debito
1	2016	Loano	Appartamento	Corso Europa, 19 int. 5	€ 201.000,00	€ 201.000,00	0,00 €	€ 201.000,00
2	2017	Ospedaletti	Fabbricato con annesso terreno	Strada Termini	€ 895.000,00	€ 895.000,00	0,00 €	€ 895.000,00
3	2017	Genova	Appartamento	Via Dassori, 29/7 sc. B	€ 246.000,00	€ 246.000,00	0,00 €	€ 246.000,00
4	2017	Ronco Scrivia	Terreno rurale	-	€ 4.317,20	€ 12.764,18	8.446,98 €	€ 12.000,00
5	2018	Savona	Terreno urbano	Via Nizza, s.n.c.	€ 698.239,59	€ 856.600,00	158.360,41 €	€ 856.600,00
6	2018	Rapallo	Magazzino ed area	Via Cerisola, 39	€ 595.080,00	€ 400.000,00	-195.080,00 €	€ 400.000,00

A.R.T.E. 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
sito web www.arte.ge.it

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



7	2019	Albisola	Terreno rurale	Via Garbarino	€ 43.197,00	€ 50.000,00	6.803,00 €	€ 50.000,00
8	2020	Imperia	Fabbricato	Via Aurelia, 2 - loc. Costarainera	€ 7.803.364,51	€ 5.300.000,00	-2.503.364,51 €	€ 5.300.000,00
9	2025	Imperia	Fabbricato	Viale Matteotti, 54	€ 746.217,75	€ 560.000,00	-186.217,75 €	€ 165.300,00
10	2021	Santa Margherita Ligure	Fabbricato (ex Ospedale S. Margherita Ligure)	Via Arpe	€ 13.904.125,31	€ 10.500.000,00	-3.404.125,31 €	€ 10.500.000,00
11	2021	Genova	Fabbricato (ex Ospedale Martinez di Genova Pegli)	Via Caldesi 6	€ 2.050.750,37	€ 1.700.000,00	-350.750,37 €	€ 1.700.000,00
12	2021	Genova	Negozi	Via Donaver 24r	€ 32.000,00	€ 20.000,00	-12.000,00 €	€ 20.000,00
13	2021	Alassio	Fabbricato (ex dialisi)	Via Adelasia 57 (ex 22)	€ 5.769.023,92	€ 5.100.000,00	-669.023,92 €	€ 5.100.000,00
14	2021	Alassio	Fabbricato (ex RSA)	Via Adelasia 55 (ex 20)	€ 2.693.947,28	€ 1.600.000,00	-1.093.947,28 €	€ 1.600.000,00
15	2021	Rapallo	Fabbricato con annesso terreno	Via Campi da Tiro 3	€ 120.938,35	€ 90.000,00	-30.938,35 €	€ 90.000,00
16	2022	Sarzana	Fabbricato con annesso terreno (ex Colonia Olivetti)	Viale Litoraneo 110	€ 2.869.923,96	€ 2.050.000,00	-819.923,96 €	€ 2.050.000,00
17	2022	Finale Ligure	Negozi	Vico Massafarro, 14 (Vico San Pietro)	€ 115.000,00	€ 115.000,00	0,00 €	€ 115.000,00
18	2023	Genova	Fabbricato (ex Ospedale psichiatrico di Genova Quarto)	Via G. Maggio 6, settore 1B (PAD. 15 e 21), settore 2B (PAD 8, 9 e 10)	€ 4.918.602,50	€ 4.918.596,88	-5,62 €	€ 4.918.596,88
19	2023	La Spezia	2/3 di appartamento e cantina	Stradone D'Oria, 84	€ 65.450,00	€ 86.667,00	21.217,00 €	€ 86.667,00
20	2024	Sanremo	Terreno (fraz. Bussana)	Via Aurelia s.n.c	€ 37.306,50	€ 18.000,00	-19.306,50 €	€ 18.000,00
21	2024	Genova	Stazione di servizio	Via Pegli, 54R	€ 268.345,00	€ 311.000,00	42.655,00 €	€ 311.000,00
22	2025	La Spezia	Fabbricati	Via N. Fieschi, 135 e 139	€ 850.000,00	€ 420.000,00	-430.000,00 €	€ 378.000,00
23	2025	La Spezia	Edifici scolastici dismessi	Via U. Botti, 13	€ 1.100.000,00	€ 361.000,00	-739.000,00 €	€ 271.048,17
24	2025	La Spezia	Fabbricato rurale in località Pitelli	Via Pio Ferro, s.n.c.	€ 26.180,00	€ 22.100,00	-4.080,00 €	€ 22.100,00
25	2025	Varazze	Ex RSA	Via Calcagno, 4	€ 2.766.921,05	€ 1.701.000,00	-1.065.921,05 €	€ 0,00
26	2025	Arenzano	Ex Ospedale Maria Teresa	Via San Pietro, 4	€ 2.629.496,96	€ 1.330.000,00	-1.299.496,96 €	€ 0,00
Totali					€ 51.450.427,25	€ 38.864.728,06	-12.585.699,19 €	€ 35.306.312,05

⁶ Si tratta di una vendita con la modalità "rent to buy" che si perfezionerà nel 2026.

⁷ L'importo è stato utilizzato per coprire parte delle quote capitali di competenza dell'esercizio 2024 dei due mutui "maggiori" in luogo di ridurre il "bullet" finale.

⁸ L'importo è stato utilizzato per coprire parte delle quote capitali di competenza dell'esercizio 2024 dei due mutui "maggiori" in luogo di ridurre il "bullet" finale.

⁹ In occasione della vendita di questo immobile, la Banca ha prelevato disponibilità aggiuntive a quelle derivanti dal prezzo per 2.662,00 euro: pertanto l'importo portato a riduzione del "bullet" finale ammonta a complessivi 24.762,00 euro.

A.R.T.E. 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
 sito web www.arte.ge.it

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



Le vendite effettuate nel periodo 2016 – 2025 hanno determinato un introito complessivo di circa 38,864 milioni di euro (dei quali 35,306 milioni di euro circa utilizzati per ridurre l'indebitamento) e minusvalenze per circa 12,585 milioni di euro.

Le vendite del triennio 2026 -2028, interamente previste nel 2026, ammontano a 1,295 milioni di euro con minusvalenze per circa 196 mila euro.

5.9.2 Andamento degli oneri finanziari e dell'indebitamento

A fine 2025 Bper Banca, subentrata all'originaria creditrice Banca Carige, ha ceduto pro soluto il debito in esame al FIA (Fondo Investimento Alternativo) denominato "NPE Opportunities Fund", gestito da Castello SGR s.p.a., società del Gruppo Banco BPM. L'operazione è avvenuta in data 15 dicembre 2025 con effetti economici dal 30 settembre del medesimo esercizio.

Al 31/12/2025 l'indebitamento residuo, pari a complessivi 72,857 milioni di euro circa, era così scomponibile:

Mutui	Posizione Castello SGR 699	Posizione Castello SGR 429	Posizione Castello SGR 848	Totale
Debito residuo al 31/12/2025 ¹⁰	€ 50.628.331	€ 17.715.965	€ 4.512.994	€ 72.857.289
di cui:				
- debito residuo rimborsabile con rate	€ 28.977.793	€ 10.259.532	€ 1.846.878	€ 41.084.203
- bullet finale	€ 21.650.538	€ 7.456.433	€ 2.666.116	€ 31.773.086

I tre mutui sopra riportati scontano le seguenti principali condizioni che, in parte, derivano dal miglioramento di quelle iniziali, come la recente diminuzione dello spread al 2,00%, che ARTE Genova è riuscita faticosamente ad ottenere nel corso del tempo grazie ad una costante interlocuzione con i diversi soggetti finanziatori che si sono succeduti nel rapporto contrattuale:

- un periodo di ammortamento con scadenza al 31/12/2036 per il mutuo "minore" e con scadenza al 31/12/2048 per i due mutui "maggiori";
- un piano di ammortamento che prevede il rimborso del debito attraverso: a) il versamento di una quota capitale annua calcolata su una parte del debito e b) il versamento di un "bullet" finale alla scadenza;
- un tasso di interesse annuo calcolato applicando l'Euribor a 12 mesi maggiorato di uno spread che, come anticipato, è stato recentemente ridotto dal 3,25% al 2,00% annuo;
- la riduzione del tasso annuo "finito" dell'intero esercizio 2025 dal 5,70% al 4,33%;
- 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%;
- la possibilità di utilizzare fino al 31/12/2026 le vendite del compendio L.R. n. 22/2010, oltreché per ridurre il "bullet" finale, anche per coprire le rata (quota capitale e quota interessi) dei due mutui "maggiori".

¹⁰ Il debito residuo al 31/12/2025 è quantificato al lordo delle quote capitali del 2025, pari a complessivi 839 mila euro circa, in quanto il loro versamento è slittato al 2026.

Come riportato nell'allegato n. 10, nel triennio 2026 - 2028 l'andamento degli esborsi per il pagamento delle rate e quello dell'indebitamento dovrebbero essere quelli di seguito riportati:

	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028
Quote interessi	€ 3.080.157	€ 2.799.959	€ 2.830.917
Quote capitali	€ 1.728.611 ¹¹	€ 952.225	€ 1.016.392
Estinzioni anticipate	€ 1.129.700	€ 0	€ 0
Rate complessive	€ 5.938.468	€ 3.752.184	€ 3.847.309
Indebitamento a fine esercizio	€ 69.998.979	€ 69.046.753	€ 68.030.361

¹¹ L'importo comprende, oltre alla quota di competenza del 2026 pari a circa 892 mila euro, anche quella di competenza del 2025, pari a circa 836 mila euro, il cui pagamento è slittato all'anno successivo.