



A.R.T.E.

**AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER
L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA**

BILANCIO PREVENTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2015

(allegato n. 2)

Relazione illustrativa

Premessa	3
1. STRUTTURA AFFARI GENERALI	5
2. RELAZIONE AREA PROFESSIONALE LEGALE.....	9
3. STRUTTURA AMMINISTRATIVA.....	10
3.1 Premessa.....	10
3.2 Voci significative del Bilancio economico previsionale 2015	10
3.3 Servizio di Cassa	11
3.4 Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.	11
3.4.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.	11
3.4.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR n. 1652/11.	13
3.5 Fondo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (DGR n. 1652/11).	14
3.6 Aspetti fiscali e tributari.....	14
3.6.1 IMU – TASI - TARI.....	14
3.6.2 IRAP – IRES.....	14
3.7 Investimenti programmati nel 2015 e relative fonti di finanziamento.....	14
4. STRUTTURA GESTIONE	16
4.1 Assegnazioni, contratti e volture	16
4.2 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia.....	16
4.3 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente	17
4.4 Gestione alloggi di patrimonio diverso da E.R.P.	17
4.5 Segreteria alle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.).....	17
4.6 Agenzia Sociale per la casa – Tigullio.....	18
4.7 Morosità	18
4.8 Ispezioni e accertamenti	18
4.9 Canoni e rilevazione redditi.....	19
4.10 Condomini ed Autogestioni	20
4.11 Mobilità dell'utenza.....	20
4.12 Sfittanza alloggi.....	21
4.13 Gestione servizi a rimborso.....	21
5. STRUTTURA PATRIMONIO.....	22
5.1. ATTIVITA' PATRIMONIALE.....	22
5.1.1 PIANO DI REGOLARIZZAZIONE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE	22
5.1.1A - Programma di sistemazione e perfezionamento della situazione patrimoniale connessa anche all'attuazione del piano vendite.....	22
5.1.1B - Programma di sistematizzazione ed informatizzazione dei dati patrimoniali per il miglioramento della qualità dell'attività di gestione e controllo e di erogazione dei relativi servizi agli utenti.	23
5.2 ALIENAZIONI.....	24
5.3 PROGRAMMI DI ATTIVITA'.....	25
6. STRUTTURA SVILUPPO PROGRAMMI	26
6.1 Attività svolta direttamente dall'azienda	26
6.2 Bandi cofinanziamento regionale	26

6.2.1 Bando regionale "Genitori separati"	26
6.3 Comune di Genova	27
6.3.1 AMBITO URBANO CONSOLIDATO	27
6.3.1a) Rilocalizzazione abitanti Fereggiano	27
6.3.2 PERIFERIA URBANA	27
6.3.2a) Immobile commerciale in Via Bainsizza.....	27
6.4 Piano Casa Renzi (DM 47/2014 e Legge 80/2014).....	28
7. Struttura Tecnica	29
7.1 CONTO ECONOMICO – COSTI.....	30
7.1.1 Conto 520603: Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita (tab. 1)	30
7.1.2 Conto 520604: Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi (tab. 2a-2b)	30
7.1.3 Conto 520702-0210: Manutenzione patrimonio di terzi (tab. 3).....	32
7.1.4 Conto 520702-0211: Manutenzione servizi non residenziali (tab. 4)	32
7.1.5 Conto 520702-0212: Messa in sicurezza stabili di ERP (tab. 5).....	32
7.1.6. Conto 520702-0220: Spese manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c" (tab. 6)	32
7.2 PIANO DEGLI INVESTIMENTI	32
7.2.1 Investimenti per interventi di locazione permanente (tab. 1)	32
7.2.2 Investimenti per interventi di e.r.p. (tab. 2)	33
7.2.3 Investimenti per interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tab. 3).....	34
7.2.4. Investimenti per interventi diversi (tab. 4).....	34
7.2.5 Investimenti per interventi in locazione a termine (tab. 5).....	35
7.2.6 Investimenti per immobili istituzionali (tab. 6)	35
7.3 RICAVI (tab. 1÷7)	35

Premessa

Nel corso del 2014 si sono conclusi alcuni importanti interventi di recupero che hanno reso disponibili per l'esercizio 2015 nuovi compendi immobiliari da mettere a reddito.

Il primo annovera l'ultimazione dei lavori del complesso edilizio civici 3, 5 e 7 di Via Salita Padre Umile che, con la costruzione dell'edificio a torre sorto sul sedime dell'antico oleificio *Sbragi* e la ristrutturazione dell'attigua villa d'impianto cinquecentesco, ha consentito la consegna di 38 alloggi e costituisce l'ultimo anello della catena di interventi inclusi nel Piano di Ristrutturazione Urbana (PRU) di Cornigliano. Questa importante operazione di riassetto urbanistico, in parte finanziata dallo Stato e dalla Regione Liguria e, in parte, autofinanziata da Arte Genova, ha interessato anche il secondo degli interventi conclusi nello scorso esercizio, ossia il recupero dell'edificio di Via Bertolotti (18 alloggi ERP); il terzo e ultimo degli interventi ricompresi nel PRU ha riguardato il recupero della seicentesca Villa *Custo* di Coronata (13 alloggi, in Locazione Permanente).

Appare significativo ricordare che nell'anno in corso (marzo 2015) giungerà a conclusione il recupero dell'immobile di Via Sertoli 9 nel quartiere di Molassana; l'intervento, effettuato sul fabbricato di edilizia residenziale pubblica risalente agli anni '30, prevede il recupero di 52 alloggi di varia metratura che, rispetto a quelli precedentemente esistenti, 84 unità, offre maggiori livelli di comfort e di fruibilità nel rispetto delle norme igienico-edilizie. Il progetto prevede, in particolare, una vera e propria "ristrutturazione energetica integrata" mediante la realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato, con possibilità di regolazione termoautonoma e telelettura accentrata dei consumi, l'installazione di serramenti a bassa trasmittanza, nonché la coibentazione dell'edificio sia a livello di facciate che del tetto. A tali interventi si sommano quelli di produzione di energia alternativa con l'installazione di pannelli solari termici per la produzione del 50% del fabbisogno di acqua calda dei 52 alloggi e l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione dell'energia elettrica annuale necessaria all'alimentazione di tutte le utenze condominiali (ascensori, luci scale e atrio, pompe dell'impianto idrico). Oltre ai 52 alloggi, verranno creati a piano terra anche due esercizi commerciali, prospicienti la nuova piazza e cinque fondi, nel distacco col civico 7, destinati ad associazioni di quartiere. Dal punto di vista finanziario l'intervento ha assorbito risorse per oltre 5.593 mila euro, in gran parte a carico dell'Edilizia sovvenzionata.

Altro importante intervento di recupero in fase di ultimazione (aprile 2015) è quello di Palazzo Grillo in Piazza delle Vigne. Si tratta di un edificio monumentale, ascritto all'elenco dei Palazzi dei Rolli nel lontano 1588 e pertanto sottoposto a vincolo da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria. Tale palazzo, che ha ospitato fino a circa 20 anni fa attività commerciali ed abitazioni private, all'inizio dei lavori si presentava segnato fortemente dal degrado. Lo stabile ha un volume di circa 12.500mc, costituito da quattro piani fuori terra, separati da diversi ammezzati.

Gran parte delle superfici murarie interne nascondono decorazioni eseguite con la tecnica dell'affresco e successivamente sottomesse a diversi strati di scialbi o addirittura ricoperte da carta da parati.

Il recupero di Palazzo Grillo prevede una nuova destinazione d'uso ripartita in due funzioni differenti: una alberghiera con n° 25 stanze ed una destinata a zona espositiva di circa mq. 400, entrambi con ingressi distinti. Lo spazio espositivo insiste sul primo piano con accesso da un attuale locale commerciale posto al piano terra identificato con il civ. 10 di Via delle Vigne, mentre la zona alberghiera manterrà come locale d'accesso l'androne del Palazzo. Il costo del recupero ammonta ad oltre 6.405 mila euro, di cui 5 milioni di euro finanziati con risorse statali e la quota rimanente a carico dei soggetti proprietari. L'azienda è attualmente impegnata nella predisposizione del bando concernente l'affitto della struttura nel suo complesso ad un unico soggetto gestore.

Gli interventi sopra riportati, per limitarsi ai più significativi, si caratterizzano positivamente per i seguenti aspetti: in linea tecnica ed urbanistica recuperano volumi che erano fortemente degradati, dal punto di vista sociale offrono nuove abitazioni a canone moderato ed, infine, dal punto di vista dell'azienda garantiscono, con particolare riferimento al recupero di Palazzo Grillo, nuove prospettive di reddito.

In questa sede è necessario ricordare che ARTE ha acquisito da Regione Liguria e dagli Enti Sanitari Liguri un patrimonio immobiliare composto da edifici di varia natura siti in diverse zone del territorio ligure, corrispondendo all'Amministrazione Regionale prima il valore iniziale di circa 76 milioni di euro e successivamente, a seguito della procedura di valorizzazione ex art. 13 L.R. n. 29/12, il maggior valore di circa 27 milioni di euro, per un costo complessivo di circa 103 milioni di euro.

Il finanziamento dell'operazione è attualmente assicurato da tre aperture di credito ipotecarie concesse da Banca CARIGE s.p.a. per un'esposizione massima di 111 milioni di euro che sono servite a finanziare, sia il versamento del saldo prezzo all'Amministrazione Regionale, sia gli interessi che sono maturati dalla data di acquisto ad oggi sulle medesime aperture, senza che l'azienda abbia dovuto impiegare a tale scopo alcuna risorsa propria.

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

La procedura di vendita "in blocco" mediante asta pubblica, scaduta in data 11 luglio 2014, si è chiusa senza la presentazione di offerte, pertanto l'azienda ha sviluppato una nuova strategia orientata alla vendita per singoli beni con procedure di alienazione che risultino più adatte alla vendita di un patrimonio immobiliare così eterogeneo quale quello acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10: in tal senso, si procede sulla base di proposte irrevocabili di acquisto nelle quali il prezzo offerto, liberamente determinato dall'offerente, è sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'azienda.

Partendo dal presupposto che l'alienazione del suddetto patrimonio avvenga in maniera graduale, si ritiene necessario procedere alla "ristrutturazione" dell'esposizione debitoria attualmente in essere attraverso la sostituzione delle aperture di credito con un mutuo immobiliare ipotecario: l'obiettivo è quello di ridurre gli oneri finanziari da pagare nei primi esercizi nei quali verrebbe corrisposta la sola quota interessi di importo crescente, ma inferiore a quella dovuta in una condizione di pre-ammortamento "classico", in quanto la maturazione di parte degli oneri finanziari del periodo in questione verrebbe rimandata agli esercizi futuri.

L'azienda, comunque, si pone come obiettivo l'estinzione anticipata dell'esposizione, ovvero una sua consistente riduzione, attraverso il conseguimento di sufficienti proventi di vendita.

È di tutta evidenza che la gestione di una operazione immobiliare di tale entità ha coinvolto e coinvolgerà sostanzialmente gran parte delle risorse umane dell'azienda, richiedendo pertanto alle stesse uno sforzo aggiuntivo rispetto allo svolgimento delle attività ordinarie.

Peraltro, sul piano organizzativo il 2015 vedrà il perfezionamento dell'operazione di riassetto dell'organigramma aziendale, effettuato sulla base delle indicazioni formulate da esperti analisti del settore, nell'ottica di una maggiore razionalizzazione delle funzioni e delle procedure operative cui devono attenersi gli uffici. Un'operazione che ha come obiettivo finale l'ottenimento della certificazione di qualità ISO 9001.

L'Amministratore Unico
Prof. Ing. Vladimiro Augusti

1. STRUTTURA AFFARI GENERALI

Prima di indicare le linee essenziali del programma di attività per l'esercizio 2015, sembra opportuno ricordare gli aspetti salienti concernenti l'esercizio 2014 e, quindi, la situazione riscontrata al 31/12/2014.

Nel corso dell'esercizio 2014 si sono riscontrate due cessazioni di rapporti di lavoro a tempo indeterminato per collocamento in quiescenza concernenti un funzionario amministrativo della Struttura Gestione collocato nell'Area A, livello economico A2 e un geometra della Struttura Tecnica inquadrato nell'Area A, livello economico A1, una per dimissioni volontarie dal servizio di un ingegnere della Struttura Tecnica inquadrato nell'Area A, livello economico A3.

A fronte di altrettante posizioni vacanti all'interno dell'organico aziendale sono stati trasformati n. 2 contratti di lavoro a tempo determinato in contratti a tempo indeterminato, per rispondere alle esigenze funzionali dell'Azienda e comunque nell'ottica di un'opportuna stabilizzazione delle posizioni di lavoro precario presenti in Azienda.

Si è proceduto all'assunzione con contratto di lavoro a tempo determinato, a seguito di apposite selezioni, di n. 1 Avvocato e di n. 1 tecnico impiantista, inquadrati entrambi nell'Area A, livello economico A3.

Si è dato corso alla costituzione dell'Agenzia Sociale per la Casa "Ambito Territoriale Tigullio" ed all'avvio delle relative attività mediante l'assunzione con contratto a tempo determinato di un Architetto inquadrato nell'Area A, livello economico A3, i cui costi rientrano nel piano finanziario del "Progetto di costituzione dell'Agenzia Sociale per la Casa – Tigullio" approvato dalla Regione Liguria con D.G.R. n. 90 del 31/01/2014.

Per quanto concerne la spesa del personale, si è fatto riferimento alle ragionevoli previsioni di assunzione da effettuarsi nel corso dell'esercizio nell'ambito della progressiva copertura delle posizioni vacanti risultanti dal piano di riorganizzazione aziendale in corso di approvazione.

La previsione di spesa ha, altresì, tenuto conto dei seguenti elementi di valutazione:

per il personale dirigente dei contenuti economici e normativi del vigente CCNL Dirigenti – CISPEL, nonché di quanto espressamente previsto dai contratti individuali stipulati con i Dirigenti dell'Azienda per un ammontare complessivo relativo agli stipendi per lavoro ordinario pari ad € 436.000,00;

per il personale dipendente dei contenuti economici e normativi previsti nel verbale di rinnovo del CCNL Federcasa relativo al triennio 2013-2015 sottoscritto in data 27/03/2014, per un ammontare complessivo relativo agli stipendi per lavoro ordinario pari ad € 3.489.000,00.

In merito all'attività ed agli obiettivi relativi al 2015 si segnala che, nel corso dell'esercizio, la Struttura Affari Generali, che si configura tipicamente con funzioni di staff, nelle sue articolazioni previste con gli Uffici Affari Generali, Gestione Risorse Umane, Appalti e Contratti e Sistemi Informatici, svolgerà tutti i principali servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al "core business" della stessa.

L'Ufficio Affari Generali farà fronte alla gestione delle funzioni generali di supporto tecnico-logistico quali il protocollo, le informazioni all'utenza e la tracciatura del pubblico che accede agli uffici aziendali, il centralino ed i servizi di fonia fissa e mobile, l'archivio, la gestione della flotta aziendale e dei supporti operativi (macchine fotocopiatrici, fax, etc.) oltre alla sistemazione del layout degli uffici.

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

Competeranno all'Ufficio Sistemi Informatici competenze tipicamente riservate a componenti aziendali di "staff" inerenti la predisposizione, il controllo, l'adeguamento ed il mantenimento in efficienza di tutti i sistemi informatici esistenti all'interno dell'Azienda, nonché la loro necessaria integrazione e correlazione alle varie attività svolte dai singoli uffici.

Faranno carico all'Ufficio Contratti ed Appalti, infine, le funzioni di carattere formale e di verifica procedurale attinenti l'espletamento delle gare d'appalto, la stipula dei relativi contratti, la predisposizione dei disciplinari di incarico per prestazioni professionali, il controllo e la liquidazione delle conseguenti parcelle.

Per quanto riguarda gli aspetti strettamente legati all'infrastruttura tecnologica, nel corso dell'esercizio 2014 l'Ufficio Sistemi Informatici ha provveduto a migrare i server aziendali verso un nuovo sistema di virtualizzazione che consente migliori performance, affidabilità e gestione dei backup; tale sistema è basato su codice open source con conseguenti ritorni economici in termini di risparmio per acquisto di licenze; per offrire piena compatibilità ai computer collegati con sistema operativo Windows 7 ed agli strumenti di rete, il dominio aziendale è stato convertito in Windows 2008 nativo e, con l'acquisto di dispositivi NAS, si è iniziato in modo sistematico a definire spazi di archiviazione condivisi e backup centralizzato ad uso delle diverse strutture.

Il servizio di posta elettronica è stato migrato su una nuova piattaforma (Zimbra), anch'essa installata in modalità open source, consentendo di aumentare la capacità delle singole caselle e di offrire nuovi servizi quali la possibilità di accedere alla posta elettronica ed all'agenda degli appuntamenti in mobilità, oltre a garantire una maggiore affidabilità del servizio.

Tramite gare esperite dalla società Datasiel sono state aggiudicate forniture di hardware e software (PC e memorie RAM - Licenze Windows 7, suite MSOffice 2013) per l'aggiornamento e l'allineamento delle prestazioni delle postazioni client e l'alienazione delle stazioni di lavoro più datate. Le attività di acquisto, sostituzione ed adeguamento delle attrezzature sono in corso e si presume termineranno entro la fine del mese di febbraio 2015; il materiale sostituito sarà ceduto gratuitamente ad A.L.I.D., associazione di volontariato che, con il recupero attraverso l'utilizzo di software libero, contribuisce ad una corretta alfabetizzazione informatica nelle scuole.

Il servizio di manutenzione ed assistenza delle stampanti multifunzione di rete è stato rinnovato ribilanciando il rapporto del numero di copie nero/colore previste a canone in considerazione anche delle copie/stampe realmente effettuate nell'anno precedente.

Sempre nel corso dell'esercizio, l'Ufficio Sistemi Informatici ha proseguito nelle attività di supporto alle Strutture, nella manutenzione dell'infrastruttura informatica, nella verifica dei dati inseriti, nell'invio agli inquilini delle fatture mensili e nel riscontro dei relativi pagamenti. Sono state implementate nuove funzionalità applicative quali ad esempio quelle per la gestione della morosità, l'analisi degli immobili liberi, l'imposta di registro per i contratti di locazione e la creazione dei flussi per i contratti pubblici da trasmettere all'AVCP.

E' stato stipulato un contratto con Poste Italiane per consentire agli inquilini di pagare le bollette mensili tramite RID, funzione che, una volta attivata, produrrà vantaggi economici ed organizzativi importanti, come la certezza del versamento entro la scadenza prefissata, l'invio della fattura senza utilizzo del bollettino ma tramite email e una migliore distribuzione del carico di lavoro del personale coinvolto nella gestione della morosità.

Inoltre, il progetto "Database Patrimoniale", arrivato a conclusione, ha consentito di aggiornare i valori di superficie per 3.992 unità immobiliari che hanno determinato con l'emissione delle fatture di gennaio 2015 una variazione di 1.629 importi di canone.

Per quanto riguarda il progetto di interscambio informatico con il Comune di Genova, si è proseguito nelle attività di parificazione del database anagrafico di ARTE con quello del Comune di Genova che ha portato riscontrare difformità (89 occupanti senza titolo, 1.310 residenze in assenza di autorizzazione da parte di ARTE e 774 persone erroneamente risultanti ancora come residenti in alloggi gestiti dall'Azienda) comunicate alla Struttura Gestione. Tale progetto acquista ulteriore valenza in termini anche propedeutici di organizzazione ed efficienza amministrativa se si considera che entro il 31 dicembre 2015 le singole anagrafi dei comuni italiani dovranno essere sostituite dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente (ANPR) che diventerà l'unico riferimento nazionale.

Per la fornitura del servizio di Help Desk sono state affiancate al software per la gestione delle richieste di intervento sviluppato ad hoc dal personale informatico applicazioni basate su codice open source per l'inventario automatizzato delle attrezzature connesse alla rete locale e l'attivazione/distribuzione di software da remoto.

Per quanto riguarda i servizi tramite internet da e verso l'esterno, è stato attivato un server FTP per il trasferimento di file di dimensioni tali da rendere molto problematica la trasmissione tramite email ed è possibile, ove richiesto un collegamento da remoto, attivare una connessione VPN.

Le pagine contenenti le slides riguardanti le caratteristiche del patrimonio ex ASL in vendita e pubblicate sul sito web istituzionale, sono state riscritte totalmente; ciò consentirà, qualora risultasse necessario, una agevole ed immediata modifica dei contenuti.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 1268/17.10.2014 è stata approvata, con decorrenza 1 Gennaio 2015, la trasformazione della società per azioni "DATASIEL S.p.A." nella società consortile "LIGURIA DIGITALE S.c.p.a.", il cui capitale sociale è detenuto a maggioranza assoluta dalla Regione Liguria, ed approvati il testo del nuovo Statuto ed i relativi Patti Parasociali.

La Legge Regionale 20/2014 ha disposto che alla nuova forma societaria partecipi anche ARTE Genova in quanto azienda facente parte del Sistema Informativo Regionale Integrato (SIIR); con la partecipazione al consorzio si potranno realizzare sinergie operative con gli enti e le aziende regionali ed in particolare con le altre ARTE, con conseguenti benefici in termini organizzativi-gestionali e finanziari;

Nel corso dell'esercizio 2015, si proseguirà nell'adeguamento degli strumenti informatici e dei servizi forniti agli uffici ed a soggetti istituzionali esterni, sia da un punto di vista organizzativo e sistemistico che applicativo, con particolare attenzione alle indicazioni dell'Agenzia per l'Italia Digitale.

In generale, con l'indispensabile collaborazione delle Strutture, si opererà per definire e codificare il più possibile i flussi documentali e gli atti amministrativi, che entro l'anno dovranno essere essenzialmente di natura digitale, con il conseguente abbandono dell'utilizzo del supporto analogico per eccellenza, la carta. Ciò comporterà una rivisitazione anche a livello fisico dell'organizzazione dei documenti conservati negli uffici e nei locali dedicati.

Da un punto di vista tecnologico strutturale, l'attività di consolidamento dei server aziendali e di riorganizzazione dell'infrastruttura e telecomunicativa proseguirà anche nel corso dell'esercizio 2015 con l'obiettivo di erogare servizi migliori e di contribuire alla definizione di attività che consentano di ridurre al minimo gli effetti dannosi di eventi imprevedibili creando i presupposti di una continuità operativa dei servizi essenziali, considerando l'introduzione di nuove componenti tecnologiche e collaborando nell'individuare le risorse fisiche da verificare e quelle organizzative da coinvolgere.

Il servizio di assistenza hardware affidato ad IT Soluzioni Srl, che nel 2014 ha prodotto risultati soddisfacenti a costi contenuti, è stato rinnovato per un altro anno.

Infine, nel corso dell'esercizio 2015 verranno istituite sessioni di formazione dedicate al personale interno volte principalmente ad evidenziare un corretto utilizzo dei prodotti informatici a disposizione, ed incontri informativi inerenti aspetti legati al rispetto della normativa sulla 'privacy'.

2. RELAZIONE AREA PROFESSIONALE LEGALE

La consulenza giuridica ed il disbrigo del contenzioso dell'ARTE è affidato ad una struttura interna dell'Azienda composta da due professionisti coadiuvati da una collaboratrice che cura autonomamente l'istruttoria delle pratiche sia in fase precontenziosa che contenziosa occupandosi della conseguente proiezione esterna di tale attività, e da una segretaria che cura la formazione delle pratiche, nonché la battitura degli atti e l'attività di protocollazione e archiviazione.

L'assetto dell'Avvocatura dell'ARTE è del tutto simile alle Avvocature degli enti nazionali parastatali (Inps, Inail, ecc...) e per certi aspetti anche all'Avvocatura dello Stato pur con le debite differenziazioni.

L'Area Professionale Legale esplica attività di consulenza giuridica per l'organo preposto all'amministrazione e per i vari settori dell'Azienda, provvedendo altresì alla gestione del contenzioso avanti le varie giurisdizioni e di tutte le questioni precontenziose.

L'Area affronta direttamente le varie questioni giuridiche ricorrendo a consulenze esterne solo nei rari casi di vertenze che richiedano particolari nozioni estremamente specialistiche ed incombenti particolari come, ad esempio, quelle riguardanti il diritto agrari; all'esterno vengono affidate anche le eventuali vertenze che riguardano il personale per ovvi motivi di opportunità.

La gestione da parte dell'Azienda del patrimonio di E.R.P., compreso quello concesso in gestione dal Comune di Genova, comporterà presumibilmente anche per il prossimo anno l'insorgere di vario contenzioso dato che la situazione di squilibrio di detto inquinato presenta problemi di varia natura per cui l'Ente potrà essere coinvolto in vertenze derivanti da problemi manutentivi ed eventuali vizi di costruzione.

L'Area Legale si impegnerà ulteriormente nello sviluppare tutte le iniziative utili o necessarie per il recupero dei crediti dell'Azienda, per il recupero della morosità nel pagamento dei canoni di locazione ed il recupero di tutte quelle unità immobiliari per le quali, allo stato, non vi è utilizzazione sufficientemente redditizia.

L'attività di recupero della morosità è già in corso con riferimento alla morosità sul patrimonio ARTE, sul patrimonio storico comunale e, comunque, per gli immobili ad uso diverso di abitazione.

Di recente, di concerto con la Struttura Gestionale, è stato intrapreso, in via sperimentale, il recupero della morosità mediante l'ingiunzione fiscale.

Tale procedimento consentirà un notevole risparmio di tempo e minori costi. Altra recente innovazione introdotta nelle procedure della Struttura riguarda l'inoltro del decreto ingiuntivo in via telematica che consentirà una notevole riduzione dei tempi di ottenimento del provvedimento.

Continua ad essere perseguito l'intento di dotare l'Area di maggiori procedure informatiche.

3. STRUTTURA AMMINISTRATIVA

3.1 Premessa

L'anno 2015 costituirà il sesto esercizio nel quale ARTE Genova utilizzerà il regime di contabilità economico – patrimoniale previsto dall'art. 13 della L.R. n. 10/2008 e gli schemi di bilancio approvati dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 808 del 16 giugno 2009.

Come noto, nel corso del 2011, con decreto A.U. n. 27752 del 26 ottobre 2011, l'azienda ha adottato il "Regolamento di contabilità interno e delle connesse procedure amministrative" che, oltre a disciplinare la formazione del bilancio, regola anche tutte quelle procedure interne che hanno rilevanza contabile in termini di autorizzazione e rilevazione di entrate ed uscite nonché di gestione del servizio di cassa interno.

Successivamente, con Decreto A.U. n. 28742 del 29 luglio 2013 l'azienda ha ritenuto di integrare le disposizioni contenute all'art. 8 "Liquidazione e pagamento delle spese" prevedendo la possibilità che, in caso di loro assenza, l'Amministratore Unico, il Direttore Generale ed il Dirigente della Struttura Amministrativa deleghino ad altri funzionari dell'Ente i poteri di firma dei mandati di pagamento.

3.2 Voci significative del Bilancio economico previsionale 2015

Nell'esercizio 2015 i ricavi della produzione sono previsti ammontare a 27.048 mila euro circa mentre i costi della produzione a circa 24.238 mila euro, cosicché il risultato operativo si attesta sull'importo di 2.809 mila euro circa.

La gestione finanziaria è prevista in perdita di 1.906 mila euro circa a causa del peso degli interessi gravanti sull'indebitamento contratto dall'azienda, con particolare riferimento alla parte necessaria a finanziare l'operazione di acquisto del patrimonio L.R. n. 22/10 (si veda il dettaglio riportato nell'allegato n. 3 al bilancio ed al paragrafo 3.4 della presente relazione).

La gestione straordinaria risulta invece in perdita di 94 mila euro a causa della prevista contabilizzazione di sopravvenienze passive per euro 127 mila, quantificate sulla base del dato storico.

Il risultato prima delle imposte è previsto ammontare all'importo di 808 mila euro circa, mentre le imposte dell'esercizio sono quantificate in 755 mila euro circa, pertanto l'utile d'esercizio è previsto ammontare in 53.818,15 euro. A proposito della quantificazione delle imposte, si rimanda al paragrafo 3.6 della presente relazione.

Dal confronto tra il Preventivo 2015 e l'ultimo consuntivo approvato, quello dell'esercizio 2013, emergono le seguenti variazioni.

I ricavi della produzione si prevede aumentino dell'11% circa a causa, soprattutto dei ricavi netti di vendita del patrimonio della L.R. n. 22/10 che sono previsti ammontare a circa 1.724 mila euro, nonché dell'incremento previsto per le plusvalenze derivanti dall'alienazione dei cosiddetti immobili patrimonio (+ 1.145 mila euro circa).

Sul fronte dei costi, invece, si registra un decremento del 4% circa che è imputabile, in particolar modo, alla prevista diminuzione dei costi della gestione immobiliare (- 603 mila euro circa) ed alla variazione prevista alla categoria B.13 "Altri accantonamenti" (- 1.378 mila euro) derivante dal fatto che nell'esercizio 2013 era stato predisposto un accantonamento a copertura del fabbisogno manutentivo del patrimonio L.R. n. 22/10 che nel 2015 non trova corrispondenza.

Il risultato operativo aumenta di circa 3.929 mila euro, pari ad una variazione percentuale del 351% circa, considerato che nel 2013 tale saldo risultava negativo di oltre 1.119 mila euro.

L'utile d'esercizio registra un decremento di 392 mila euro circa (- 87% circa), mentre il peso dell'imposizione fiscale diminuisce di circa 88 mila euro (- 10% circa).

3.3 Servizio di Cassa

Con il DPCM del 28/10/1999, pubblicato sulla G.U. n. 263 del 9 novembre 1999, veniva abolito l'obbligo della cosiddetta Tesoreria Unica, cosicché le Convenzioni stipulate successivamente a tale data hanno previsto meno "vincoli" rispetto alle precedenti.

A seguito dell'espletamento della gara d'appalto, con Decreto n. 24277 del 21 febbraio 2006, il servizio di Cassa per il periodo 1/04/06 – 31/03/09 era stato affidato alla Banca CARIGE S.p.A.; successivamente tale affidamento è stato prorogato fino al 31/03/2011 alle medesime condizioni vigenti nel periodo precedente.

Successivamente a tale scadenza, in considerazione del fatto che la Regione Liguria aveva indetto una gara mediante procedura aperta per l'affidamento del "Servizio di tesoreria regionale", aggiudicata a BANCA CA.RI.GE. S.p.A., nella quale era previsto che le condizioni applicate potessero essere estese anche agli enti del settore regionale allargato, A.R.T.E. Genova ha sottoscritto una convenzione con il summenzionato istituto bancario.

Le condizioni previste dal contratto sono le seguenti:

interessi creditori sulle giacenze sono pari tasso BCE (attualmente fissato all'0,05%) con uno spread +0,40 punti percentuali;

interessi debitori da applicare sulle anticipazioni di cassa sono uguali al tasso BCE (0,05%) con uno spread +0,10 punti percentuali;

il contributo annuo a sostegno delle attività istituzionali è pari ad euro 6.000,00;

esenzione di commissioni su bonifici;

esenzione canone per apparecchiature POS;

servizio di incasso a mezzo RID con rimborso spese unitario di euro 0,50;

La durata del contratto è stata allineata a quella della convenzione regionale che è pervenuta a scadenza il 30 aprile 2014.

L'Amministrazione Regionale, avvalendosi della facoltà prevista dalla convenzione, ha provveduto ad effettuare una proroga del servizio di tesoreria per un periodo di 36 mesi (1° maggio 2014 – 30 aprile 2017) e, pertanto, con nota del 5 maggio 2014 (protocollo n. 3667) A.R.T.E. Genova ha comunicato a Banca CA.RI.GE. S.p.A. l'intenzione di avvalersi di analogo periodo di proroga.

3.4 Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.

Le posizioni debitorie attualmente in essere con gli enti mutuanti sono le seguenti:

3.4.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.

A. Mutui a carico dell'Azienda derivanti da posizioni debitorie pregresse.

Con decorrenza luglio '08 l'Azienda ha completamente rimborsato anche l'ultimo dei mutui appartenenti a questa categoria, quello contratto con il Banco di Napoli di capitale originario pari ad euro 723.039,66.

B. Mutui a carico dell'Azienda per nuove acquisizione ed interventi, contratti con Istituti di Credito:

Il mutuo contratto con Intesa S. Paolo per l'acquisto di n. 3 locali commerciali in Via Paglia è stato completamente ammortizzato il 31/12/2014.

E' opportuno evidenziare come nell'esercizio 2014 ARTE Genova ha acquistato dal CONSORZIO ARTI EDILI SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA SRL n. 34 alloggi siti in Via H. Berlioz 5-7 - Begato Genova.

In conseguenza di tale acquisto, ARTE si è accollata il mutuo acceso dal medesimo Consorzio con Monte dei Paschi di Siena S.p.A..

Originariamente il mutuo è stato stipulato per un importo di euro 1.800.000,00 da ammortizzare in 20 anni a far data dal 2010.

Pertanto ARTE, subentrando nel corso del 2014, si è accollata il debito residuo di detto mutuo per euro 1.624.211,97 comprensivo delle quote capitali relative al 2013 poste a carico dell'Ente, alle medesime condizioni del contratto originario che prevedono rate semestrali anticipate ad un tasso calcolato sull'Euribor a 6 mesi più uno spread pari all'1,35%.

La rata relativa all'esercizio 2015 è di euro 75.693,49, con un conseguente debito residuo al 31 dicembre 2015 di euro 1.474.830,97.

Inoltre, sempre per l'acquisto dell'immobile di Via H. Berlioz 5-7, è stato necessario accendere un secondo mutuo per un importo di euro 2.000.000,00. L'istituto prescelto a seguito di apposita indagine di mercato è risultato essere CARISPEZIA. Tale mutuo, a tasso variabile di una durata pari a 15 anni, ha, per l'esercizio 2015, una quota capitale di euro 104.114,44, con conseguente debito residuo al 31 dicembre 2015 pari ad euro 1.853.456,71.

- C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: debito residuo al 31/12/2015 pari a 2.969.506,16 euro.

Dall'esercizio 2009 sono stati inseriti in questa categoria anche i mutui riguardanti gli interventi di recupero di 68 alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente siti in Corso Europa 44-44a-46 e la ristrutturazione dell'immobile sito in Via delle Fabbriche 23 Genova Voltri e, dall'esercizio 2010, anche il mutuo acceso per il recupero dell'immobile sito in Piazza Valoria civ. 1 in quanto, con l'entrata in reddito degli alloggi, è venuta meno la possibilità di portare a carico del Fondo ERP i relativi oneri finanziari.

È necessario notare come, tra le posizioni della categoria (C), l'unico mutuo a tasso variabile risulta essere quello contratto per il finanziamento dell'intervento di recupero dell'immobile di Via Giustiniani 12, il cui ammortamento andrà a scadere il 31 dicembre 2017.

Si segnala come su due mutui accesi, ma non interamente erogati ("Acquisizione area Valle Ragone a Sestri L." e "Recupero immobile di P.zza Valoria 1"), la Cassa Depositi e Prestiti riconosca ad A.R.T.E. GENOVA un contributo in c/interessi sulla quota non erogata, somma da stimarsi in euro 505,17.

- D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE: debito residuo al 31/12/2015 pari a 129.433,33 euro.

In tale categoria rientra il mutuo contratto con la Cassa DDPP che andrà in scadenza il 31 dicembre 2019.

- E. Mutui per il finanziamento di parte dell'operazione d'acquisto dell'ex Manifattura Tabacchi.

Trattasi di due mutui necessari a finanziare l'operazione di recupero del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi: il primo, di capitale originario pari a 3.226.515,42 euro, è stato contratto con la banca CARIGE ed andrà in scadenza il 31/12/2020, mentre il secondo, di capitale originario pari a 3.615.198,30 euro, è stato contratto con la Cassa DDPP ed andrà in scadenza nel 2025.

Il debito residuo dei due mutui sopracitati risulta al 31/12/2015 rispettivamente pari ad euro 1.466.665,64 ed euro 1.717.219,14.

- F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di rifunionalizzazione dell'edificio sito in località Morego da destinarsi a sede dell'IIT: debito residuo al 31/12/2015 pari ad euro 534.004,85.

Tale mutuo, contratto con la banca CARIGE al tasso annuo del 4,24%, andrà in scadenza il 30/06/2017.

- G. Mutui per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'AUSL n. 3.

Trattasi di due mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'AUSL n. 3, di cui il primo di importo complessivo pari a 5 milioni di euro al tasso fisso del 4,174% annuo ed il secondo di importo complessivo pari a 2 milioni di euro ad un tasso variabile che prevede uno spread dell'0,109%.

Il debito residuo dei due mutui sopracitati risulta al 31/12/2015 rispettivamente pari ad euro 3.247.236,77 ed euro 1.100.000,00.

H. Mutuo per l'acquisto del patrimonio L.R. n. 22/10.

In ordine all'esigenza di ristrutturare l'esposizione debitoria attualmente in essere con Banca Carige spa, rappresentata da n. 3 aperture di credito per un finanziamento complessivo di 111 milioni di euro, l'azienda ha previsto di contrarre un mutuo di 108 milioni di euro. Il prestito, che da metà 2015 sostituirebbe le due linee di credito in scadenza al 30 giugno, dovrebbe essere rimborsabile secondo un piano di ammortamento della durata minima di 15 anni, con rate annuali posticipate, che preveda un periodo di pre-ammortamento non inferiore a 3 anni nel quale si corrisponderebbe solo la quota interessi: tale quota sarebbe di importo crescente, ma inferiore a quella dovuta in un piano di pre-ammortamento "classico", in quanto la maturazione di parte degli oneri finanziari del periodo in questione verrebbe rimandata agli esercizi futuri. I tassi applicati dovrebbero essere determinati come funzione matematica di un "tasso di riferimento" in modo da garantire al soggetto prestatore, oltre al rimborso dell'intero capitale, anche un ammontare di interessi pari a quello che si avrebbe applicando il tasso di riferimento ad un piano di ammortamento tradizionale.

Più nello specifico in sede di Preventivo 2015 è stata formulata un'ipotesi di piano di ammortamento che, assunto un "tasso di riferimento" del 3,5% annuale, prevede che nel primo anno tale saggio venga ridotto allo 0,35% cosicché la quota interessi da corrispondere ammonterebbe a 378 mila euro, mentre nel secondo e terzo anno il tasso andrebbe progressivamente ad aumentare, arrivando rispettivamente allo 0,52% circa ed allo 0,78% circa. Dal primo anno di ammortamento è, invece, previsto che il tasso di riferimento salga al 4,37% circa cosicché la prima rata di ammortamento, prevista nel 2018, ammonterebbe a circa 10.013 mila euro, dei quali 5.220 mila euro circa di capitale e 4.792 mila euro di quota interessi.

Il presupposto in base al quale è stata formulata questa ipotesi di ristrutturazione del debito è che l'azienda riesca a conseguire entro la fine della fase di pre-ammortamento sufficienti risorse per estinguere anticipatamente, ovvero ridurre consistentemente, l'esposizione debitoria: in tal senso, è ipotizzabile la necessità di prevedere, come contropartita dell'estinzione anticipata/riduzione, una sorta di penale che, oltre a remunerare il soggetto prestatore dei costi necessari a reimpiegare il capitale, compensi i minori introiti per interessi derivanti dall'applicazione di tassi ridotti.

Peraltro, con nota di prot. n. 372 del 23 gennaio u.s., l'azienda ha provveduto ad affidare a Filse spa un incarico di consulenza finanziaria allo scopo di verificare la fattibilità tecnica dello strumento finanziario sopra descritto, ovvero di uno strumento alternativo che, tuttavia, possa soddisfare l'esigenza imprescindibile di minimizzare gli interessi da corrispondere nel periodo iniziale.

3.4.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR n. 1652/11.

Rientrano in tale categoria i mutui contratti con la Cassa DD.PP. per il finanziamento di interventi di manutenzione straordinaria o nuova costruzione nel periodo intercorrente dal 1950 al 1983 e con scadenze progressivamente previste sino al 31/12/2016.

Il debito residuo di tale categoria al 31/12/2015 è pari ad € 10.880,34

Anche in questo caso sussistono mutui che non sono stati interamente erogati e la Cassa Depositi e Prestiti riconosce ad A.R.T.E. GENOVA un contributo in conto interessi su dette quote stimati in euro 37,13.

3.5 Fondo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (DGR n. 1652/11).

A seguito della Deliberazione della Giunta Regionale n. 1652/11, che ha parzialmente modificato la precedente D.G.R. n. 960/03, è stato previsto di contabilizzare le risorse finanziarie derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico in un apposito fondo denominato "Fondo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica". La disponibilità del fondo ad inizio esercizio è prevista essere di circa 5.003 mila euro cui va aggiunto l'accantonamento dell'esercizio 2015 che ammonta a circa 678 mila euro, calcolato al netto delle rate dei mutui sull'esposizione debitoria pregressa che si prevede ammontino a circa 15 mila euro.

Tale accantonamento è destinato interamente alla copertura della morosità di sfittanze successive al 31/12/02, ai sensi del punto 2, comma 2 dei "Criteri" allegati alla DGR n. 1652/11.

Inoltre, nel corso del 2015 è previsto l'utilizzo dell'importo di euro 261.264 per finanziare interventi di ERP, come previsto nel Piano di Utilizzo formulato nell'esercizio 2014. In aggiunta a tale utilizzo, è stato inoltre previsto di predisporre un nuovo Piano di importo pari a 650 mila euro, cosicché l'utilizzo complessivo dell'esercizio in esame ammonterà a 911.264,00 euro.

L'ammontare finale del fondo, al netto dei suddetti utilizzi, è pari a 4.770 mila euro circa.

Il dettaglio dei dati riguardanti la contabilizzazione del Fondo ERP è riportato nell'allegato n. 4 al bilancio.

3.6 Aspetti fiscali e tributari

3.6.1 IMU – TASI - TARI

L'importo è stato stimato confermando le medesime aliquote dell'anno 2014, ad esclusione del Comune di Genova che aveva applicato la maggiorazione dello 0,5 per mille prevedendo detrazioni in base alla rendita catastale delle unità immobiliari. Tale opzione era stata concessa ai Comuni nel solo anno di introduzione dell'imposta, pertanto nel corrente anno l' aliquota massima sarà del 2,5 per mille, senza detrazioni.

La previsione è stata fatta su una base di 7.796 unità immobiliari soggette alla TASI (6.330 solo a Genova) e 160 immobili colpiti dall'IMU.

La spesa per TASI è stimata in € 1.325.679; per il solo Comune di Genova € 1.100.218.

La spesa per IMU è stimata in € 74.321,00, quasi interamente dovuta al Comune di Genova.

3.6.2 IRAP – IRES

IRAP

I dati del preventivo portano alla previsione di un imponibile pari a € 5.458.000 , con la liquidazione di una imposta pari a € 212.862,00

IRES

L'imponibile ai fini IRES è stato calcolato pari a € 3.935.265, con la conseguente liquidazione di imposta pari a € 541.100.

3.7 Investimenti programmati nel 2015 e relative fonti di finanziamento

Gli investimenti previsti per l'esercizio 2015 attingono alle fonti di finanziamento dettagliatamente descritte nello schema di seguito riportato.

In particolare, come già accaduto per il 2014 e per gli esercizi precedenti, l'incidenza delle fonti interne (autoprodotte) è maggiore di quella delle esterne, vale a dire provenienti da finanziamenti pubblici, in quanto le

prime rappresentano circa il 70% del totale (5.342 mila euro circa) mentre le seconde rappresentano circa il 30% (2.390 mila euro circa).

Tra le fonti interne, quelle destinate all'ERP ammontano in valore assoluto a circa 4.477 mila euro ed in termini percentuali rappresentano oltre l'84% del totale, per contro le fonti autoprodotte destinate agli interventi in locazione permanente e a termine (edilizia agevolata) ammontano a 616 mila euro circa e rappresentano circa il 12% del totale. Il rimanente 4% circa risulta destinato ad interventi diversi dall'edilizia sociale quali il recupero di Palazzo Grillo ed alcuni interventi sul patrimonio di libero mercato di proprietà dell'azienda.

Le fonti esterne, invece, risultano completamente destinate all'ERP.

Per quanto attiene agli aspetti tecnici degli investimenti si rimanda sia alle relazioni delle competenti strutture sia all'allegato n. 9 al bilancio.

Fonte di finanziamento	Destinazione (tabella dell'allegato n. 9 al bilancio)	Importo (1)
AUTOFINANZIAMENTO	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	568.603,32
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	-
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab. 4)	249.308,22
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS" - (tab. 5)	47.600,00
	Piano investimenti - immobili istituzionali (tab. 6)	-
	TOTALE AUTOFINANZIAMENTO (A)	865.511,54
VENDITE L.R. 10/04	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	4.327.313,31
	TOTALE VENDITE L.R. 10/04 (B)	4.327.313,31
VENDITE ARTE (patrimonio storico di ERP)	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	150.000,00
	TOTALE VENDITE ARTE (C)	150.000,00
	TOTALE FINANZIAMENTI AUTOPRODOTTI (A+B+C)	5.342.824,85
FINANZIAMENTI PUBBLICI	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	2.390.306,73
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS" - (tab. 5)	-
	TOTALE FINANZIAMENTI PUBBLICI	2.390.306,73
	TOTALE GENERALE (autoprodotti + pubblici)	7.733.131,58

NOTA

(1) Per le fonti definite autofinanziamento è stato indicato il fabbisogno dell'esercizio, mentre per le altre fonti è stato indicato il fabbisogno complessivo dell'intervento.

4. STRUTTURA GESTIONE

4.1 Assegnazioni, contratti e volture

Nel corso dell'anno 2015 l'Ufficio proseguirà nell'attività di registrazione nel programma informatico aziendale dei dati relativi ai nuclei familiari assegnatari titolari di nuovo atto convenzionale di locazione stipulato dai Comuni e nell'archiviazione dei contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Saranno svolte tutte le pratiche inerenti la gestione del rapporto contrattuale finalizzato alla voltura degli atti convenzionali di locazione e alla concessione dell'ospitalità temporanea come previsto dalla normativa regionale vigente.

Inoltre provvederà a:

- stipulare le "convenzioni transitorie" di cui all'art. 9 della legge 10/2004 e a determinare, in accordo con l'amministrazione comunale competente, il canone di locazione;
- convocare gli assegnatari per la consegna degli alloggi e per il versamento del deposito cauzionale;
- provvedere a tutti gli atti conseguenti le disdette dei contratti di locazione, tra i quali anche la restituzione del deposito cauzionale comprensivo degli interessi;
- fornire informativa all'utenza, un giorno alla settimana, negli Uffici decentrati di Chiavari, Genova - Prà e Genova - Bolzaneto, oltre i consueti giorni di ricevimento pubblico presso la Sede.

4.2 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia

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

1) per le n. 32 Convenzioni per l'affidamento dell'attività di formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi E.R.P.:

- esame delle domande di partecipazione ai bandi di concorso;
- formazione delle graduatorie;
- assistenza ai Comuni per l'assegnazione degli alloggi E.R.P. disponibili.

2) per le n. 34 Convenzioni per l'affidamento dell'attività di stipula dei contratti di locazione:

- stipula degli atti convenzionali di locazione di nuova assegnazione;
- stipula degli atti convenzionali di locazione a seguito di voltura o di cambi alloggio.

Inoltre per il 2015 sono previsti:

- l'emanazione di un bando di locazione con futura vendita di n. 11 alloggi rientranti nel progetto POGAS con la formazione delle relative graduatorie e l'assegnazione degli stessi;
- gli adempimenti successivi all'assegnazione dei n. 52 alloggi ristrutturati siti in Genova – Via Sertoli civ. 9;
- gli adempimenti propedeutici alla trasformazione del rapporto locativo (da libero mercato a E.R.P.) dell'immobile di via Reta civv. 6 e 8.

4.3 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente

Entro il mese di marzo 2015 è prevista l'assegnazione e/o la stipulazione di nuovi contratti per 48 alloggi resisi disponibili nei quali sono compresi gli alloggi sfitti acquisiti in Genova – Via Berlioz civv. 5-7.

4.4 Gestione alloggi di patrimonio diverso da E.R.P.

L'acquisizione da parte di ARTE di patrimonio di soggetti privati ha comportato, negli ultimi anni, l'avvio di procedure di gestione dei contratti in essere per le u.i. locate di tipo privatistico con riferimento alle leggi nazionali per le locazioni, ed in particolare alla legge 431/98 che disciplina le locazioni degli immobili ad uso abitativo.

I relativi contratti di locazione stipulati precedentemente da privati, a scadenza, da questa Azienda sono stati disdettati e non più rinnovati. Per il 2015, come già per il 2014 si proseguirà a stipulare con gli aventi diritto un nuovo contratto di locazione ai sensi della L.431/98 secondo la formula del concordato (3 anni rinnovabili per ulteriori 2).

Per quanto riguarda gli alloggi inseriti nei fabbricati costruiti in attuazione della legge 203/91 art.18, "Programma straordinario di E.R.P. da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato quando strettamente necessario alla lotta alla criminalità organizzata con priorità per coloro che vengono trasferiti per ragioni di servizio" e quelli destinati alle FF.OO. per esigenze di servizio dalla L. 52/76, assegnati dalla Prefettura di Genova, verranno stipulati dall'Ufficio i relativi contratti di locazione e svolte tutte le incombenze inerenti l'iter contrattuale.

Inoltre, si prevede l'emanazione di un bando per l'assegnazione di contratto di affitto della struttura ricettiva alberghiera – residenza d'epoca e per la gestione dell'area espositiva/museale – di Palazzo Grillo.

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

L'Ufficio svolgerà anche per il 2015 i compiti di rappresentanza dell'Azienda all'interno della Commissione stessa e provvederà a tutte le incombenze di segreteria (convocazioni, verbali, esame preventivo delle istanze presentate da parte dei Comuni, estratti e corrispondenza con le stesse civiche amministrazioni).

4.6 Agenzia Sociale per la casa – Tigullio

Nell'anno 2014 è stato sottoscritto il Protocollo d'intesa con i Comuni dei Bacini N e O del Tigullio e per l'anno 2015 è prevista, oltre allo sviluppo delle attività promozionali e di radicamento nel territorio attraverso apposite convenzioni con le diverse realtà locali operanti nel settore immobiliare, la stipulazione di circa n. 10 contratti di locazione come preventivato nel progetto approvato dalla Regione Liguria.

4.7 Morosità

Il raffronto tra gli ultimi due esercizi conferma un segnale di preoccupazione in termini di minori incassi e in chiave di rispetto degli equilibri aziendali e di mantenimento di standard minimi di risorse da destinare alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Il consolidarsi del trend relativo all'attività di recupero su posizioni di morosità emerse e già perseguite in passato, evidenzia la costanza del lavoro degli operatori.

L'attività degli operatori dell'Ufficio per il 2015 sarà rivolta nella direzione di incrementare ulteriormente l'avvio di pratiche di recupero dei crediti e, nel contempo, sarà mirata all'attivazione di nuovi sistemi per il sollecito dei pagamenti, di criteri di rateizzazione del debito diversi e più rispondenti al contesto economico attuale, oltreché di iniziative di supporto all'utenza concertate con le strutture preposte all'assistenza.

Come nel 2014, verrà effettuato un sempre più frequente controllo sulle situazioni di eventuale morosità che si dovessero registrare negli alloggi venduti ratealmente e nelle unità immobiliari locatate diverse da quelle di E.R.P.

In tal senso, si procederà alla contestazione del debito con successivo trasferimento degli atti, nell'eventualità di mancato riscontro, all'Area Professionale Legale per il recupero coatto della morosità.

Per il 2015, dopo aver valutato gli esiti sul recupero crediti attraverso procedimento di ingiunzione fiscale ad opera dell'apposita convenzione sottoscritta con la Società "Poste e Tributi, potrà essere rinnovata la medesima convenzione.

4.8 Ispezioni e accertamenti

Nel corso del 2014, l'attività svolta dal personale addetto al controllo ed agli accertamenti sul patrimonio abitativo e su quello adibito ad uso diverso, di proprietà e/o in gestione all'Azienda, ha confermato il dato relativo all'ultimo esercizio chiuso, assestandosi nell'ordine delle circa 200 pratiche ispettive eseguite.

Per il 2015 verrà comunque perseguito l'obiettivo di poter ancora incrementare il ritmo operativo al fine di adeguarlo alle esigenze aziendali sempre maggiori, rapportate alla crescente diversificazione di patrimonio immobiliare gestito.

L'attività, in ogni caso, comporterà:

- l'accertamento delle possibili anomalie segnalate, con avvio delle procedure previste dalla nuova normativa regionale in materia di squilibri abitativi;
- l'espletamento del controllo sulle unità immobiliari sfitte con particolare riguardo a quelle inserite nei piani di vendita, più specificatamente per quelle di esclusiva proprietà dell'ARTE, onde evitare occupazioni senza titolo;

- il tempestivo rientro nel possesso delle unità immobiliari rilasciate nel caso in cui per gli assegnatari deceduti non vengano individuati soggetti aventi titolo alla voltura dell'atto convenzionale di locazione. Ciò comporta, tra l'altro, per quanto attiene alle problematiche connesse alla custodia dei beni giacenti all'interno dell'unità immobiliare fino alla conclusione della curatela, una particolare ed accurata organizzazione per l'avvio delle procedure di eredità giacente presso il Tribunale di Genova, al quale compete la nomina di un Curatore per gli atti necessari ai fini della reintegra in possesso dell'alloggio all'Azienda;
- la presenza obbligatoria, in qualità di testi e/o legali rappresentanti dell'Azienda, alle udienze presso il Tribunale di Genova, per processi penali relativi a vertenze giudiziali per occupazioni abusive;
- l'organizzazione degli sgomberi nei quali è necessaria la presenza in rappresentanza dell'Azienda dei dipendenti addetti per la presa di possesso dell'unità immobiliare e l'eventuale assunzione in custodia di quanto presente all'interno, secondo il regolamento adottato dall'Azienda;
- la collaborazione, quando richiesta, con le Forze dell'Ordine per interventi di diversa natura in alloggi di proprietà e/o in gestione all'ARTE.

4.9 Canoni e rilevazione redditi

Anche per l'anno 2015 l'Ufficio, attraverso le convenzioni on-line per la consultazione degli archivi dell'Agenzia delle Entrate, dell'INPS e dell'Agenzia del Territorio, effettuerà 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.

Per il 2015 grande attenzione sarà data, come di consueto, a tutti gli aspetti connessi al rapporto con gli utenti e in particolare a:

- verificare il superamento, per il previsto periodo di tempo, del limite di reddito per la permanenza nell'alloggio, comunicando agli interessati l'avvenuta perdita della qualifica di assegnatario;
- informare gli assegnatari circa la possibilità di adozione di un provvedimento di decadenza dall'assegnazione nel caso di reiterata inadempienza rispetto alla richiesta annuale di informazione relative alla situazione economica del nucleo familiare;
- gestire le richieste di revisione del canone di locazione;
- offrire informazione all'utenza riguardo tutti gli aspetti della normativa vigente in materia di canoni.

Inoltre, nel corso del 2015 verranno istruite ed esaminate tutte le pratiche inerenti gli ampliamenti del nucleo familiare.

4.10 Condomini ed Autogestioni

Vanno richiamate al riguardo le disposizioni di legge – l.r. 10/2004 - che prevedono l'addebito in bolletta delle quote per servizi di competenza degli assegnatari di alloggi in condominio e conseguente pagamento di ARTE agli amministratori di tali quote, oltre quelle di competenza in qualità di proprietaria o di delegata della proprietà, come nel caso degli alloggi comunali gestiti dall'Azienda. L'applicazione delle norme qui richiamate ha consentito una maggior tutela degli utenti da parte dell'Azienda nel rapporto con gli amministratori, che, di fatto, si è tradotta in un miglior controllo, sulla gestione contabile di detti amministratori.

Tuttavia tale procedura che ha trovato applicazione anche in condomini ove in ragione del considerevole numero degli assegnatari ha comportato all'Azienda l'anticipazione di considerevoli somme, ha "impattato" negativamente con le attuali disponibilità aziendali, pertanto al fine di non compromettere la gestione contabile dei condomini si è ritenuto conveniente limitare la summenzionata procedura.

La stretta collaborazione che si è andata consolidando con gli Amministratori e con le Associazioni degli stessi, ha consentito ad ARTE di intensificare la verifica circa la qualità del servizio prestato e di intervenire là dove questo servizio si è rivelato carente, svolgendo in tal modo, seppur indirettamente, un'efficace azione di tutela sia nei confronti dell'utenza che della proprietà.

L'assiduità dei rapporti con gli Amministratori condominiali e la maggiore conoscenza del patrimonio, ha peraltro portato alla definizione di nuovi strumenti programmatici che consentono una maggiore certezza per l'attività dell'Azienda.

Anche per il 2015 la programmazione degli interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio di civica proprietà in condominio sarà comunicata all'Amministrazione Comunale, consentendo da un lato di adempiere agli impegni convenzionali assunti con il Comune di Genova e nello stesso tempo fornire maggiori elementi di certezza alle previsioni di spesa a carico del Comune stesso.

Per quanto riguarda la procedura, circa il recupero delle quote servizi non versate dagli assegnatari, l'Ufficio, per le autogestioni, continuerà ad applicare l'art.8 del "*Regolamento per le Autogestioni*", a suo tempo approvato, che prevede il pagamento agli amministratori della quota di spettanza degli inquilini con successiva convocazione degli stessi per la contestazione del debito ed inserimento in bolletta della somma anticipata, maggiorata degli interessi legali e delle spese di procedura.

Diversamente per i casi che interessano assegnatari di alloggi in condominio, laddove di fatto non sussiste alcuna normativa circa il recupero delle quote servizi insolute, nel corso del 2015 sarà mantenuto il sistema che prevede l'addebito all'assegnatario dell'importo non pagato, in unica soluzione, contestualmente al ricevimento della nota dell'Amministratore, il quale a sua volta verrà pagato per la morosità in questione.

Tale strategia, in essere dal 2013 ha sensibilmente ridotto le tempistiche di pagamento, permettendo quindi agli amministratori una miglior gestione della contabilità ordinaria, riducendo all'Azienda il rischio di contestazioni e/o possibili ingiunzioni di pagamento.

Gli assegnatari potranno sottoscrivere eventuali rateizzazioni delle quote servizi addebitate in bolletta, rivolgendosi all'Ufficio Morosità, preposto alla gestione degli insoluti.

4.11 Mobilità dell'utenza

Le disposizioni della legge regionale n.10/2004 confermano la competenza di ARTE in materia di mobilità

dell'utenza e, pertanto, l'Ufficio provvede ad istruire ed archiviare su apposita procedura, le richieste in tal senso inoltrate dall'utenza, ammontanti, alla data odierna, a n.1.280 pratiche in itinere. Ai fini dell'istruttoria di tali istanze, si provvederà anche nel corso del 2015 ad applicare i criteri approvati con decreto dell'Amministratore Unico in data 10 febbraio 2010 n° 26608, predisponendo quindi apposite graduatorie fra gli aventi diritto, per ogni alloggio che si renderà disponibile e assegnabile in cambio.

Tuttavia, al fine di ottimizzare il rapporto tra richiesta e offerta di alloggi si prevede per il 2015 di rivalutare l'iter delle assegnazioni di alloggi in cambio con una nuova procedura volta a semplificare il sistema in uso considerando che mediamente vengono autorizzati non più di 50 cambi all'anno.

Si sono altresì incrementati i cambi consensuali predisponendo un apposito spazio informativo a disposizione degli assegnatari.

4.12 Sfittanza alloggi

Ad integrazione delle competenze della Struttura Gestione, con decreto A.U. n. 28322 in data 07/11/2012, è stato costituito il "Gruppo Funzionale di Lavoro per la gestione degli alloggi di risulta a seguito di sfittanza" al fine di creare una sola e specifica realtà operativa che segua tutto il percorso che consente di riassegnare in tempi il più possibile contenuti gli alloggi di risulta a seguito di sfittanza.

La funzione del suddetto gruppo di lavoro, riconfermata anche per l'anno 2015, ha come finalità quella di espletare tutte le incombenze necessarie per sviluppare compiutamente l'iter procedurale delle riassegnazioni degli alloggi di risulta dal momento della presa in carico, alla loro riassegnazione; compiti che in precedenza erano svolti da diverse Strutture e Uffici.

4.13 Gestione servizi a rimborso

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

Per tali fabbricati l'Ufficio Rendicontazione Condomini e Autogestioni provvederà nel corso del 2015 a rendicontare per ogni singolo esercizio le spese a rimborso di competenza dell'utenza. Così come previsto dalle direttive regionali, il compenso A.R.T.E. addebitato agli utenti per tali attività è stabilito nella misura dell'8% per tutte le spese ad esclusione di quelle relative al riscaldamento per le quali viene richiesto nella misura del 3% .

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

Nell'anno 2015 si prevede di inviare agli assegnatari residenti nei fabbricati con riscaldamento i conguagli relativi agli esercizi 2011/2012 e 2012/2013 e per quelli con riscaldamento autonomo i conguagli relativi agli esercizi 2011 e 2012, presumendo il recupero totale degli importi dovuti attraverso forme di rateizzazione in base alla collocazione della fascia di canone dei singoli assegnatari così come già sperimentato nell'anno 2014 con l'invio dei rendiconti relativi all'esercizio 2010/2011 e in parte per l'esercizio 2011.

Si prevede, per quanto sopra, di adeguare nell'anno 2016 gli importi delle spese in acconto ad oggi non più aggiornati.

5. STRUTTURA PATRIMONIO

L'attività della Struttura, che risulta articolata nei seguenti Uffici, sulla base della revisione della pianta organica approvata con decreto dell'Amministratore Unico n. 29137 del 27 giugno 2014:

- Anagrafe e Tutela Patrimonio - Catasto e Rilievi
- Ufficio Vendite

nell'anno 2015 riguarderà:

5.1. ATTIVITA' PATRIMONIALE

L'Ufficio Anagrafe e Tutela Patrimonio, attualmente costituito da n. 6 addetti, a partire dall'anno 2005 operava in stretta collaborazione con il nuovo Ufficio Catasto e Rilievi, attualmente costituito da n. 1 addetto: a seguito della revisione della pianta organica, entrambi gli Uffici sono posti sotto la responsabilità del Geom. Fabio Marchesi; detti Uffici dovranno proseguire lo svolgimento delle seguenti attività, con particolare riferimento alle direttive a suo tempo fornite dall'Amministrazione Unico dell'Azienda, che per comodità si riportano:

- procedere al censimento del patrimonio immobiliare dell'Azienda e di quello da essa gestito per conto di Enti esterni, riordinando al passo la documentazione disponibile (informatica e non);
- procedere alla assegnazione e gestione delle locazione di unità immobiliari a destinazione non residenziale;
- procedere all'esecuzione di rilievi topografici siano essi di supporto alle altre Strutture Aziendali sia al fine di provvedere agli accatastamenti del patrimonio Aziendale;
- procedere alla alienazione di aree non più di interesse dell'Azienda e per le quali non è possibile provvedere a una loro valorizzazione urbanistica;
- fornire alle Strutture Aziendali gli elementi necessari alla corretta gestione del patrimonio immobiliare;
- riassorbire dalla *Struttura Sviluppo Programmi* le pratiche o i procedimenti tipicamente inerenti la gestione del patrimonio immobiliare;
- avviare con l'Amministrazione un programma di valorizzazione degli immobili, sia in termini di utilizzo, sia in termini della elaborazione del piano di vendita.

5.1.1 PIANO DI REGOLARIZZAZIONE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE

5.1.1A - Programma di sistemazione e perfezionamento della situazione patrimoniale connessa anche all'attuazione del piano vendite.

In detto programma sono comprese un insieme di azioni ed adempimenti tecnici tesi alla regolarizzazione, sotto il profilo giuridico-formale, di alcuni cespiti patrimoniali, che si rende, oltre che opportuna, necessaria sia per un corretto svolgimento dell'attività gestionale, sia, in particolare, per l'attuazione del programma di alienazione a suo tempo configurato, al fine di garantire gli esiti-obiettivi nello stesso perseguiti.

Il presente programma comprende le seguenti azioni:

- Prosecuzione nell'accatastamento di tutte le unità immobiliari che ne sono prive e caricamento nella procedura informatica di tutti i dati relativi e necessari, anche per i locali, con individuazione ed indicazione di eventuali servitù attive o passive gravanti sugli stessi.
- Verifica, con particolare riguardo per le unità immobiliari da porre in vendita, della rispondenza della situazione di fatto con le risultanze catastali, portando a termine o attivando, ove necessario, le pratiche di sanatoria. Il programma pone l'esigenza, in considerazione dell'urgenza della sua attuazione per l'interconnessione con l'attività gestionale, del ricorso a prestazioni professionali sia tramite consulenze che contratti d'opera.
- Predisposizione delle schede previste al punto A2 dell'allegato A del D.D.G. del 06/02/2004 per la richiesta preventiva circa l'interesse sugli immobili con più di cinquanta anni ai sensi del D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004.
- Predisposizione dei Regolamenti di condominio dei fabbricati per i quali si iniziano le vendite, con particolare riferimento a quelli per i quali interverrà la stipula delle Convenzioni per il diritto di superficie.
- Predisposizione delle carature millesimali dei fabbricati.
- Predisposizione delle stime per l'alienazione di immobili ed eventuale ottenimento del parere dell'Agenzia del Territorio
- Completamento dell'assunzione in carico del patrimonio di proprietà dello Stato per il quale è stata richiesta la devoluzione ad A.R.T.E. ai sensi di quanto previsto dall'art. 46 – comma 3 - della legge 23/12/00 n. 388

5.1.1B - Programma di sistematizzazione ed informatizzazione dei dati patrimoniali per il miglioramento della qualità dell'attività di gestione e controllo e di erogazione dei relativi servizi agli utenti.

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

Il programma prevede le seguenti azioni:

- Definizione, numerazione e tracciamento degli eventuali posti auto (esterni, interni o box) e determinazione dei relativi canoni di locazione nonché aggiornamento dei canoni dei locali.

- Individuazione ed attivazione delle procedure ritenute più idonee per procedere all'affitto dei locali sfitti. Da tale attività si prevede di ottenere un maggiore gettito che compensi i minori canoni per i locali che verranno alienati nel corso dell'anno.
- Alienazione, come sopra detto, delle aree urbane con destinazione a verde o parcheggio, che non rivestono interesse particolare per l'Azienda in quanto situate all'interno di quartieri composti da edifici i cui alloggi risultano in gran parte o totalmente venduti.
- Completamento delle pratiche di trasferimento al Comune di Genova delle aree di cui alla Circolare 064 ed eventuale alienazione ai condomini nelle cui vicinanze sono ubicate delle porzioni di area che, non rivestendo interesse per il Comune, restano di proprietà dell'Azienda.

Per quanto riguarda la gestione degli alloggi sfitti, l'attività relativa continua ad essere svolta da un apposito Ufficio, presso la Struttura Gestione, al fine di ridurre i passaggi dei diversi compiti a Strutture diverse con allungamento dei tempi di sfittanza degli alloggi medesimi. Al momento la Struttura Patrimonio ha temporaneamente messo a disposizione due propri dipendenti per lo svolgimento della suddetta attività.

5.2 ALIENAZIONI

L'Ufficio Vendite, sotto il Responsabile Geom. Enrico Bardelli, è attualmente costituito da n. 7 addetti, dei quali uno part-time al 60%, ed opera in collaborazione con l'Ufficio Tutela Patrimonio soprattutto per la predisposizione di perizie e la redazione di schede prezzo degli alloggi Legge 10/2004.

L'Azienda, in relazione al dato registrato nel 2014, ha prudenzialmente previsto di avviare procedure di vendita per soli 100 mila euro per gli immobili di esclusiva proprietà ARTE: tali cespiti sono alienati in applicazione del Piano di Vendita concordato con le Organizzazioni Sindacali dell'Utenza, adottato con decreti dell'Amministratore Unico dell'ARTE n. 17854 in data 27/01/1999 e n. 18132 in data 30/06/1999 ed approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1293 del 05/11/1999.

Il suddetto Piano prevede che il prezzo di partenza al quale si deve fare riferimento sia quello "di mercato", per cui è sufficiente l'aggiornamento periodico dei prezzi sulla base dell'andamento del mercato immobiliare; inoltre, a partire dall'anno 2008 è stato predisposto un nuovo Programma di utilizzo delle entrate derivanti dalla vendita del cosiddetto "patrimonio storico" che proseguirà anche nell'anno 2015.

Con decreto dell'Amministratore Unico n. 26478 in data 09/11/2009 è stato adottato il piano di vendita ai sensi della L. R. 10/2004; lo stesso è stato definitivamente approvato dalla Regione Liguria con delibera di Giunta n. 1637 in data 27/11/2009. Detto piano, che interessa n. 2.102 alloggi di ERP su un arco temporale di tre anni (2010 – 2012), riguarda principalmente gli alloggi ubicati in edifici dove l'azienda è minoritaria nonché quelli ove esiste una forte propensione all'acquisto da parte degli inquilini; inoltre, è prevista la vendita tramite asta pubblica degli alloggi liberi ubicati in edifici la cui proprietà residua di A.R.T.E. è inferiore al 50%. A causa delle difficoltà e dei maggiori tempi per accendere i mutui con gli Istituti di credito da parte degli inquilini che hanno aderito all'acquisto, il periodo di validità dello stesso è stato necessariamente fatto slittare anche agli esercizi successivi il 2012.

Per l'anno 2015 si prevede vengano approvate nuove vendite per complessivi 2.620 euro mila da impiegarsi per interventi sul patrimonio di ERP di proprietà dell'azienda, in conformità al Programma di utilizzo annesso al Piano.

Per quanto attiene, invece, alle vendite di "libero mercato", è necessario premettere che l'azienda ha predisposto, da un lato, un abbassamento dei prezzi e, dall'altro lato, un rafforzamento della campagna pubblicitaria a mezzo della carta stampata.

Con riferimento alle vendite del complesso immobiliare dell' "ex Manifattura Tabacchi" sono state previste alienazioni per un ammontare di 750 mila euro cui corrisponde un ricavo netto di vendita di 285 mila euro; per i box di Via Sertoli, invece, sono state previste entrate per 225 mila euro corrispondenti alla vendita di n. 10 u.i., con un ricavo netto di vendita di circa 105 mila euro.

Nell'anno 2015 si provvederà inoltre ad ulteriori vendite di immobili siti in tutto il territorio provinciale che l'azienda non ha interesse a locare: fra questi vi sono quelli acquisiti "in blocco" dalla ASL 3 "Genovese" per i quali si prevede un introito di circa 1.655 mila euro, cui corrisponde una plusvalenza di circa 872 mila euro, e quelli recuperati nel centro storico cittadino per i quali si prevede un introito di circa 486 mila euro, cui corrisponde una plusvalenza di circa 257 mila euro.

Sempre nell'esercizio in esame è stata inoltre prevista la vendita di aree per un introito di 1.285 mila euro che per l'azienda rappresenta in toto una plusvalenza.

Per quanto riguarda invece il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10, l'azienda con Decreto A.U. n. 29268 del 10/10/2014 ha approvato una nuova strategia orientata alla vendita per singoli beni con procedure più adatte all'alienazione di un patrimonio immobiliare così eterogeneo quale quello acquisito ai sensi della norma sopra richiamata.

In tal senso, si procederà applicando quando previsto dall'art. 6 del "Regolamento per la disciplina delle acquisizioni, delle alienazioni, delle permuta e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di proprietà dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova", approvato dall'azienda con Decreto A.U. n. 28964 del 20/02/2014 e successivamente integrato con il provvedimento sopra riportato per adeguarlo alla complessità del compendio da alienare.

Nell'esercizio è stato previsto di vendere tre dei cespiti facenti parte del patrimonio in questione per i quali è atteso un introito di complessivi 45.144 mila euro circa, cui corrisponde una plusvalenza di circa 1.723 mila euro circa.

La grande maggioranza degli immobili posti in vendita hanno una vetustà superiore a anni settanta, per cui condizione imprescindibile per il rispetto delle previsioni di vendita formulate con il presente bilancio è quella di ottenere la preventiva verifica di interesse ai sensi del D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004.

5.3 PROGRAMMI DI ATTIVITA'

Nella predisposizione dei dati per il Bilancio Preventivo 2015 si è tenuto conto dei possibili programmi di attività degli Uffici della Struttura Patrimonio, programmi la cui realizzazione è subordinata, in alcuni casi, ai necessari potenziamenti, degli Uffici in termini di personale e/o di procedure informatiche.

6. STRUTTURA SVILUPPO PROGRAMMI

6.1 Attività svolta direttamente dall'azienda

Le previsioni riguardanti l'attività tecnica per l'anno 2015, con particolare riguardo alle iniziative programmate o in corso di programmazione, sono quelle di seguito meglio specificate.

Per semplicità di rappresentazione gli interventi sono raggruppati come segue:

- Bandi cofinanziamento regionale: "Genitori Separati" - DGR 1507/2012
- Comune di Genova:
 - 1) ambito urbano consolidato: Rilocalizzazione abitanti Fereggiano
 - 2) periferia urbana: immobile commerciale in Via Bainsizza
- Piano Casa Renzi (DM 47/2014 e Legge 80/2014)

6.2 Bandi cofinanziamento regionale

"Genitori Separati" – DGR 1507/2012

6.2.1 Bando regionale "Genitori separati"

La Regione Liguria, con DGR n. 1507 del 07.12.12, ha conferito ad ARTE l'incarico per la redazione di un bando sperimentale teso alla ricerca di immobili, presso enti, istituzioni e privati, da destinare a locazione temporanea dei "Genitori Separati".

Ai sensi della citata delibera, il bando è stato redatto da ARTE nel marzo 2013, la quale ha individuato 29 alloggi da destinare al Programma in essere, inserendoli nell'apposita procedura WEB entro i termini prescritti. ARTE ha successivamente predisposto una graduatoria provvisoria delle proposte pervenute da Soggetti terzi inviandola a fine luglio 2013 alla Regione Liguria.

Per questa attività tecnico-amministrativa, la Regione Liguria ha assegnato ad ARTE un compenso pari al 4% del contributo stanziato, pari a circa € 60.000,00.

Si ritiene di prevederne l'introito entro il 2015 – IVA esente in quanto trasferimento di fondi –.

La medesima delibera ha destinato, per le stesse finalità, il 25% del contributo stanziato direttamente ad ARTE Genova per la realizzazione di interventi sul proprio patrimonio ERP, inserendo a bilancio una specifica voce di programma.

Successivamente, con DGR n. 1422 del 15.11.2013, la Regione Liguria ha impegnato a favore di ARTE un ulteriore finanziamento di € 224,170,20 al fine di sviluppare e completare il programma "Genitori Separati". ARTE pertanto ha selezionato altri 10 alloggi idonei proponendoli alla Regione.

L'intero programma "Genitori Separati", per quanto riguarda gli interventi proposti da ARTE Genova, è stato approvato con Decreto Dirigenziale n. 5102 del 19.12.2013, ma formalizzato all'Azienda solo dopo la stipula, avvenuta il 21 ottobre 2014 dell'Atto aggiuntivo all'Accordo di Programma dell'8 luglio 2010.

In base alla tempistica della delibera e del relativo bando, l'avvio dei singoli interventi del Programma è previsto solo per il 2015, pertanto l'iniziativa resta a carico della Struttura Sviluppo Programmi.

6.3 Comune di Genova

6.3.1 AMBITO URBANO CONSOLIDATO

6.3.1a) Rilocalizzazione abitanti Fereggiano

L'operazione di rialloggiamento degli abitanti interessati all'operazione di messa in sicurezza del torrente Fereggiano prevista dal PRIS di Quezzi (ai sensi della l.r. 39/07) è terminata nel corso del 2010, mentre i lavori si sono protratti fino al 2012.

Nell'anno 2014 si sono concluse le residue azioni tecniche previste nella Convenzione che è stata sottoscritta, in data 8 agosto 2008, fra l'Azienda ed il Soggetto Attuatore.

Al termine, ancora da formalizzare, di detto incarico sarà liquidata all'Azienda la seconda rata a saldo del compenso sancito dalla citata Convenzione.

In data 13 luglio 2011 è stata sottoscritta una seconda convenzione integrativa della precedente, che aumenta il compenso riconosciuto all'Azienda, il cui saldo si ritiene ragionevolmente possa essere liquidato nel corso del 2015. Attualmente si è in attesa di ricevere un formale nulla osta che consideri concluse le attività. Si ritiene, infatti, di non dover dar seguito alle rimanenti iniziative, già previste (resterebbero in particolare da completare il declassamento di un alloggio, l'eventuale vendita dello stesso e della S.A. derivante dalle demolizioni effettuate) poiché sono mutate le situazioni generali come indicato dal contraente stesso.

6.3.2 PERIFERIA URBANA

6.3.2a) Immobile commerciale in Via Bainsizza

A margine dell'intervento di nuova costruzione di immobili residenziali in Via Bainsizza a Sturla, facenti parte delle iniziative che hanno risposto al Bando invito del Comune di Genova (DGC 768/07) ed al successivo Programma Regionale di Social Housing 2009 (DGR 314/2010), rimane in previsione per il 2015 il seguente intervento – già previsto nei tre precedenti esercizi –:

Via Bainsizza a Borgoratti (nuova costruzione immobile commerciale/artigianale in area libera, come iniziativa patrimoniale)

L'operazione, che attualmente si configura quale iniziativa patrimoniale, è intesa principalmente a ricollocare l'attività artigianale/commerciale presente nell'area ed a realizzare il parcheggio pubblico, ad uso della ASL, in copertura dell'edificio, con accesso da Via Bainsizza.

L'iniziativa resta a carico della Struttura Sviluppo Programmi, in quanto ancora da sviluppare in termini progettuali e di definizione finanziaria, senza una puntuale previsione economica per l'anno 2015.

L'intervento è comunque svincolato dai tempi imposti alla realizzazione degli immobili residenziali, anche se si ritiene necessario rammentare che l'intervento è realizzabile, così come previsto, solo se viene formalmente presentato entro il 30.06.2015 in quanto è fattibile solo ai sensi della l. r. 49/2009 (c/d "Piano Casa" della Regione Liguria) che in tale data cessa di valere.

Detta iniziativa patrimoniale consistente nella realizzazione di un capannone atto, come premesso, alla ricollocazione dell'attuale attività di compravendita materiali edili (alla quota di via Brigata Salerno), alla realizzazione di box auto da porre in vendita a libero mercato e di posti auto a raso collocati in copertura

dell'edificio (alla quota di via Bainsizza). Questi ultimi hanno una destinazione pubblica in quanto di pertinenza dell'adiacente ambulatorio ASL (prescrizione prevista nella variante urbanistica approvata).

Occorre tuttavia mettere in evidenza che la realizzazione di posti auto a servizio della ASL potrebbe non essere richiesta in quanto è in previsione la dismissione del servizio ASL per trasferimento delle funzioni nell'area dell'ex Ospedale Psichiatrico di Genova Quarto.

E' altresì opportuno mettere in evidenza che al momento è da registrare l'interesse del titolare dell'attività artigianale/commerciale, svolta nella proprietà di ARTE con contratto di locazione scaduto, all'acquisto del bene al fine di mantenere in loco la propria attività.

6.4 Piano Casa Renzi (DM 47/2014 e Legge 80/2014)

Nell'ambito del Decreto-Legge 28 marzo 2014, n. 47 recante "Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015." convertito con modificazioni dalla Legge n. 80/2014 (c/d Piano Casa Renzi), con Decreto dell'Amministratore Unico n. 29146 del 26.06.2014, l'Azienda ha trasmesso alla Regione Liguria i dati relativi agli alloggi immediatamente assegnabili a seguito di interventi di manutenzione ed efficientamento di non rilevante entità.

In estrema sintesi, sono stati inviati alla Regione dati relativi a complessivi 1.329 alloggi, per un costo riconoscibile totale di € 13.604.270,50, di cui € 12.205.667,61 da richiedersi come finanziamento alla Regione e/o al MIT ed € 1.398.602,89 quale cofinanziamento di ARTE Genova, e più precisamente per le seguenti tipologie di interventi:

- recupero di n. 131 alloggi da riattare con interventi di manutenzione, "Elenco SFITTI", per un importo complessivo che ammonta ad € 5.207.118,62, determinato sulla base di QTE di massima redatti dall'Ufficio Manutenzione della Struttura Tecnica, di cui € 3.808.515,73 da richiedersi come finanziamento a RL e/o al MIT ed € 1.398.602,89 quale cofinanziamento di ARTE Genova;
- recupero ed efficientamento termico di n. 1.198 alloggi privi di riscaldamento, "Elenco RISCALDAMENTO", per un importo complessivo che ammonta ad € 8.397.151,88, determinato sulla base di QTE di massima redatti dall'Ufficio Manutenzione della Struttura Tecnica, da richiedersi interamente come finanziamento alla Regione Liguria e/o al MIT.

Vista la natura solo ricognitiva della richiesta dati formulata dalla Regione, al fine di presentare a sua volta idonea istanza di finanziamenti al MIT, non si ritiene al momento corretto ed opportuno formulare previsioni di Bilancio per il 2015 fin quando non siano emessi provvedimenti operativi finalizzati a dar seguito al Piano Casa in oggetto.

7. Struttura Tecnica

La Struttura Amministrativa di ARTE – Ufficio Bilancio – ha raccolto ed elaborato, per conto della Struttura Tecnica, i dati previsionali inerenti gli interventi tecnici in corso di realizzazione o che verranno avviati nell'esercizio 2015.

A partire dall'esercizio 2010 le previsioni sono formulate secondo lo schema di contabilità economico-patrimoniale e pertanto con la proiezione, nell'arco temporale di un anno, dei costi e dei ricavi afferenti gli interventi tecnici su patrimonio proprio e di terzi.

Conseguentemente, al fine di organizzare, razionalizzare e raccogliere i dati relativi ai costi ed ai conseguenti ricavi degli interventi tecnici, la Struttura Amministrativa provvede all'attività di "codifica" delle commesse, attraverso l'attribuzione di un codice identificativo a ciascuna commessa/intervento contenente informazioni sia di natura tecnica che finanziaria.

Il "Codice commessa", corredato altresì dal "Codice finanziario", è attribuito in maniera univoca a ciascuna commessa già dalle prime attività che ne delineano l'avvio e risulta pertanto identificativo della stessa; successivamente, l'Ufficio Bilancio provvede ad associare tale codice a tutti i costi sostenuti nell'esercizio per la realizzazione della commessa stessa ed ai conseguenti ricavi maturati. Ciò consente di ottenere un dato finale complessivo circa l'ammontare dei costi diretti e delle spese sostenute per ciascuna commessa, dei ricavi registrati a carico della commessa stessa e di definire l'elaborazione finale del "bilancio di commessa".

I prospetti allegati, appositamente predisposti per le previsioni sull'andamento degli interventi in forma "economica", riguardano:

Conto Economico – COSTI, comprendente:

- conto 520603: Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita
- 2a) conto 520604: Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi (costi fatturati ad ARTE)
- 2b) conto 520604: Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi (costi fatturati ad ARTE in nome e per conto della proprietà)
- conto 520702-0210: Manutenzione patrimonio di terzi
- conto 520702-0211: Manutenzione servizi non residenziali
- conto 520702-0212: Messa in sicurezza stabili di ERP
- conto 520702-0220: Spese manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c"

Piano degli Investimenti, comprendente:

- 1) Investimenti per interventi in locazione permanente
- 2) Investimenti per interventi di E.R.P.
- 3) Investimenti per interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova
- 4) Investimenti per interventi diversi
- 5) Investimenti per interventi in locazione a termine
- 6) Investimenti per immobili istituzionali

Ricavi previsti da:

- 1) Piano Investimenti: Compensi per interventi in locazione permanente
- 2) Piano Investimenti: Compensi per interventi in locazione a termine

- 3) Piano Investimenti: Compensi per interventi contratti di quartiere
- 4) Piano Investimenti: Compensi per interventi di edilizia sovvenzionata
- 5) Piano Investimenti: Compensi per interventi con finanziamenti pubblici diversi
- 6) Piano Investimenti: Compensi per servizi tecnici a terzi (Interventi finanziati con fondi "quota a")
- 7a) Conto Economico: Saldo costi/ricavi sostenuti per gli interventi realizzati in c/terzi, fatturazione ad ARTE
- 7b) Conto Economico: Saldo costi/ricavi sostenuti per gli interventi realizzati in c/terzi, fatturazione ad Arte in nome e per conto della proprietà.

7.1 CONTO ECONOMICO – COSTI

7.1.1 Conto 520603: Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita (tab. 1)

Nel 2015 non sono previsti interventi edilizi destinati alla vendita.

7.1.2 Conto 520604: Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi (tab. 2a-2b)

Trattasi di interventi realizzati da ARTE su patrimonio di proprietà parziale o totale di terzi.

A partire dall'esercizio 2013 gli interventi realizzati "in conto terzi" sono stati suddivisi in due diverse tipologie di rendicontazione dei costi e più precisamente:

- a) costi fatturati ad ARTE: in tal caso il costo rappresentato comprende sia l'imponibile che l'Iva pro-rata mentre il relativo recupero comprende esclusivamente l'imponibile, in quanto il prorata resta a carico dell'azienda; tale imponibile risulta, peraltro, maggiorato dei compensi tecnici contabilizzati a favore dell'azienda;
- b) costi fatturati ad ARTE in nome e per conto del soggetto committente/proprietario: in tal caso il costo rappresentato comprende l'imponibile e l'intera IVA mentre il relativo recupero comprende entrambi in quanto, in questo caso, nessuna quota di costo rimane a carico dell'azienda; anche in questo caso il recupero risulta maggiorato dei compensi tecnici contabilizzati a favore dell'azienda.

Nella prima tipologia di rendicontazione, rappresentata in tab. 2a), non sono previsti costi per l'esercizio 2015.

Nella seconda tipologia di rendicontazione, rappresentata in tab. 2b), sono stati previsti per l'esercizio 2015 i costi relativi ai seguenti interventi:

- il recupero dell'immobile sito in Piazza delle Vigne civ. 4 denominato "Palazzo Grillo" di proprietà in parte di Nuova Dalmazia srl (società di intervento di ARTE), in parte di ARTE ed in parte di privati: tale intervento è finanziato con fondi CIPE "Attività Turistiche" ai sensi della L. 296/2006, con fondi della società ed, infine, con l'autofinanziamento di ARTE. Nel conto economico e' prevista la parte di lavori afferenti la quota di edificio di proprietà di terzi, mentre la parte di lavori afferenti la quota di edificio di proprietà ARTE e' prevista nel Piano degli Investimenti, fra gli "interventi diversi". Gli elaborati di appalto sono stati approvati con decreto dell'Amministratore Unico n. 28132 del 14/5/2012 ed aggiudicati con D. 28296 del 29/10/2012. Con decreto A.U. n. 29215 del 2/9/2014 e' stata approvata la 2^a perizia di variante e suppletiva;
- i lavori nell'ambito del recupero del Borgo di San Fruttuoso di Camogli afferenti le canalizzazioni, il rifacimento delle pavimentazioni dei sentieri e la riqualificazione dell'area di conferimento rifiuti;
- il recupero dell'immobile di Piazza Cavour civ. 11, attraverso la realizzazione di n. 3 alloggi di e.r.p.. I lavori sono finanziati con risorse da vendite ex L. 560/93 di titolarità del Comune di Genova, nell'ambito della rimodulazione POGAS 2009 (DGC n. 331 del 23/09/20120). Gli elaborati di appalto

sono stati approvati con decreto dell'Amministratore Unico n. 28215 del 23/7/2012 ed i lavori sono stati aggiudicati con D. 28688 del 26/6/2013;

- il recupero di alloggi sfitti di proprietà del Comune di Genova, suddivisi in 4 lotti, nell'ambito di quanto stabilito dal D.P.C.M. 16/7/2009 "Piano nazionale di edilizia abitativa", dalla D.G.R. n. 1320 del 12/11/2010 di "Approvazione del Programma di intervento previsto dal Piano Nazionale di edilizia abitativa" nonché dal Decreto D.G. Dipartimento Programmi Regionali Porti Trasporti Lavori pubblici ed Edilizia della Regione Liguria n. 18 del 27/1/2011. Il finanziamento risulta a carico dei fondi ministeriali e dei fondi L. 448/98 del Comune di Genova. L'indizione delle gare di appalto e' stata stabilita con i decreti A.U. n. 28355-28356-28357-28358 del 7/12/2012. La previsione riguarda i costi residuali afferenti il lotto 1 ed il lotto 2;
- il ripristino degli impianti antincendio a servizio di Via Maritano civ. 67 per conto del Comune di Genova, finanziati nell'ambito della delibera di Giunta Comunale n. 287 del 31/10/2012 (costi residuali);
- i due appalti di sostituzione generatori di calore in alloggi di proprietà del Comune di Genova, il primo aggiudicato con Decreto A.U. n. 28347 del 27/11/2012 (le previsioni riguardano i costi residuali) ed, il secondo, approvato con Decreto A.U. n. 28828 del 30/10/2013 di indizione gara;
- il completamento del recupero dell'edificio di Salita Mermi civ. 2 a Genova – Sant'Eusebio, finalizzato alla realizzazione di n. 11 alloggi per anziani autosufficienti, per conto del Comune di Genova, con finanziamento a carico di fondi di edilizia sovvenzionata derivanti dalla rilocalizzazione dei fondi inizialmente destinati al recupero di Villa Posalunga e di autofinanziamento ARTE in compensazione di alcuni crediti vantati dall'Amministrazione comunale per oneri di urbanizzazione. I lavori sono stati affidati come da Decreto A.U. n. 29139 del 26/6/2014;
- la manutenzione all'impianto ascensore di Via Maritano civ. 95, con la sostituzione di tutte le porte di piano dell'impianto destro, per conto del Comune di Genova, come da Provvedimento dirigenziale della Struttura Tecnica n. 975 del 7/2/2014;
- la riqualificazione degli impianti ascensori di Via Pedrini civ. 30, Via Vittorini civ. 21 e Via Pavese civ. 9C, per conto del Comune di Genova, come da Decreto A.U. n. 29001 del 17/3/2014 di affidamento dei lavori;
- la messa in opera di ponteggi e di mantovane di protezione in Via dei Platani civv. 20-20A, per conto del Comune di Genova, come da Provvedimento dirigenziale della Struttura Tecnica n. 981 del 11/3/2014;
- i lavori urgenti di rifacimento della condotta fognaria situata sulla parete rocciosa sovrastante gli edifici di Via Dino Col civv. 10-12-14-16, in parte a carico del Comune di Genova, come da Provvedimento dirigenziale della Struttura Tecnica n. 1013 del 7/7/2014;
- i lavori di adeguamento alla normativa di prevenzione incendi, per conto del Comune di Genova, in Via Via Maritano civ. 80,90,92,95 approvati con decreto A.U. di indizione gara n. 29125 dell'11/6/2014;
- la manutenzione straordinaria alla copertura dell'immobile di Via Tonale civ. 25, per conto del Comune di Genova, come da decreto A.U. di indizione gara n. 29136 del 26/6/2014;
- i lavori alla sottostazione dell'impianto di riscaldamento di Via Maritano civv. 80-90-92-95, per conto del Comune di Genova, affidati con decreto A.U. n. 29296 del 21/10/2014;
- i lavori di recupero per la realizzazione di n. 2 alloggi a Neirone, in Via Roccatagliata civ. 94 intt. 1-2, per conto del Comune di Neirone, con finanziamento in parte a carico dei fondi stanziati con DGR 1287 del 26/10/2012 ed in parte a carico del Comune stesso. L'approvazione degli elaborati di appalto e' avvenuta con Decreto A.U. n. 29210 del 4/9/14;
- i lavori di intubamento dei camini delle canne fumarie della centrale termica di Via Maritano civv. 80-90-92-95, per conto del Comune di Genova come da D.D. Comunale n. 2014/179.0/173;
- l'abbattimento barriere architettoniche in Via Novella civ. 30 int. 10, per conto del Comune di Genova, come da Provvedimento dirigenziale della Struttura Tecnica n. 1041 del 17/11/2014;

- i lavori di ripristino per la messa in funzione dell'asse meccanizzato in Via Novella a Pra'-Voltri, per conto del Comune di Genova come da D.D. Comunale n. 2014-179.0/188;
- i lavori di sostituzione di caldaie non funzionanti, per conto del Comune di Genova come da D.D. Comunale n. 2014/179.0/172.

7.1.3 Conto 520702-0210: Manutenzione patrimonio di terzi (tab. 3)

Nel 2015 non sono previsti interventi afferenti tale tipologia di interventi.

7.1.4 Conto 520702-0211: Manutenzione servizi non residenziali (tab. 4)

Sono stati previsti due budget di spesa per lavori da realizzare su patrimonio di proprietà ARTE: il primo riguardante genericamente interventi manutentivi in contesti non residenziali ed il secondo riguardante più specificatamente gli interventi sui locali commerciali da destinare alla locazione.

7.1.5 Conto 520702-0212: Messa in sicurezza stabili di ERP (tab. 5)

E' stato previsto un budget di spesa per interventi di messa in sicurezza da realizzare su patrimonio e.r.p. di proprietà ARTE.

7.1.6. Conto 520702-0220: Spese manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c" (tab. 6)

I costi previsti nell'esercizio 2015 sono riferiti all'attività, in corso di realizzazione, relativa alla revisione delle schede di autonotifica e smaltimento amianto.

E' stato previsto, inoltre, un budget di spesa per interventi, per lo più di tipo impiantistico, da realizzare su patrimonio e.r.p. di proprietà dell'Azienda.

7.2 PIANO DEGLI INVESTIMENTI

7.2.1 Investimenti per interventi di locazione permanente (tab. 1)

Per l'esercizio 2015 sono stati previsti alcuni costi finali riferiti al recupero di Salita P. Umile civ. 3 ed alla nuova costruzione di Salita P. Umile civ. 3C, nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di Comigliano.

Inoltre, nell'esercizio 2015 verranno realizzati n. 5 nuovi alloggi a canone moderato in Sestri Levante - Ramaia – località Fossa Lupara. L'indizione della gara di appalto e' stata approvata con decreto A.U. n. 28598 dell'11/4/2013 ed i lavori aggiudicati con decreto A.U. n. 28730 del 29/07/2013. L'intervento e' finanziato con fondi regionali stanziati per il Social Housing 2009, con fondi di autofinanziamento di ARTE e con fondi del Comune di Sestri Levante. Verranno inoltre realizzate le opere di urbanizzazione previste a scomputo oneri.

Le spese relative all'intervento in questione sono rappresentate sul Piano degli investimenti in quanto, pur trattandosi di alloggi di proprietà di terzi, ne e' prevista la cessione in comodato d'uso pluriennale ad Arte che, di fatto, configura una concessione.

7.2.2 Investimenti per interventi di e.r.p. (tab. 2)

Nell'esercizio 2015 verranno completate le seguenti commesse afferenti la realizzazione di nuovi alloggi, di seguito brevemente riepilogate:

- n. 52 alloggi di e.r.p in Via Sertoli civ. 9, finanziati con D.G.R n. 229 del 15/2/2005 (rilocalizzazione di fondi di edilizia sovvenzionata) e con risorse da vendite di cui alla L.R. 10/04. Con decreto A.U. n. 27771 del 26/10/2011 e' stata indetta la gara di appalto mentre l'aggiudicazione e' stata approvata con decreto A.U. n. 28239 del 3/9/2012. Con decreto A.U. n. 28837 del 5/11/2013 e' stata approvata la 1^a perizia di variante e suppletiva e con decreto A.U. n. 29315 del 4/11/2014 e' stata approvata la 2^a perizia di variante e suppletiva;
- n. 8 alloggi di e.r.p. presso i locali portineria dell'ex Ospedale Pastorino a Genova/Bolzaneto, nell'ambito del programma Social Housing 2009, con stanziamenti regionali di cui alla DGR 314 del 9/2/2010 e con risorse da vendite ex L.R. 10/04. L'intervento e' stato appaltato con decreto A.U. di indizione gara n. 28041 del 28/03/2012, cui ha fatto seguito quello di aggiudicazione lavori n. 28139 del 17/5/2012. Con decreto A.U. n. 29185 del 25/7/2014 e' stata approvata la 1^a perizia di variante e suppletiva;
- n. 1 alloggio di erp in Sestri Levante - Ramaia – località Fossa Lupara, nell'ambito del piu' ampio intervento che prevede anche la realizzazione di ulteriori n. 5 alloggi a canone moderato per conto del Comune di Sestri Levante. L'intervento e' realizzato con finanziamenti regionali di Social Housing 2009 e con risorse da vendite L.R. 10/04. Nel corso del 2012 si e' provveduto alla preparazione dell'area destinata alla nuova costruzione, attraverso la demolizione e la rimozione di manufatti esistenti in sito. L'indizione della gara di appalto e' stata approvata con decreto A.U. n. 28598 dell'11/4/2013 ed i lavori aggiudicati con D. 28730 del 29/07/2013.

Nel 2015 si registreranno i costi residuali afferenti i lavori di ristrutturazione, con trasformazione a gas, delle centrali termiche dei seguenti edifici:

- Via Poggio civv. 3-5 a Moconesi;
- Via Madonna del Camminello civv. 6-8-10-12 a Lavagna;
- Via Ravel civ. 26 a Genova.

Nei corso dell'esercizio 2015 e' prevista la realizzazione dell'impianto di videosorveglianza nel comune di Ronco Scrivia e i lavori di trasformazione di n. 2 locali commerciali sfitti in altrettanti alloggi in Ronco Scrivia, Via Mereta civ. 13r-14r. Inoltre si interverra' per il recupero di n. 1 alloggio nel comune di Moconesi, in Via Poggio civ. 5 int. 1. Gli interventi citati sono configurati nell'ambito del Programma Regionale per la riqualificazione edilizia ed urbana nei "piccoli comuni" di cui alla DGR 1287 del 25 ottobre 2012.

Prosegue nel 2015 l'attivita' finalizzata al recupero di alloggi sfitti e co-finanziata da risorse statali, di cui al bando approvato con DGR n. 968 del 5/8/13 e da proventi derivanti dalle vendite ai sensi della LR 10/04.

Si chiuderanno nel 2015 i seguenti interventi di manutenzione straordinaria riguardanti lavori di rifacimento coperture, prospetti, terrazzini, poggioni, avviati nel 2014 e finanziati con proventi derivanti dalle vendite ai sensi della LR 10/04:

- Via Mogadiscio civv. 29-29A-29B-35E e Via Giacalone civv. 5-19-21-23-37-53 (Genova);
- Via degli Iris civv. 14-16-18-20 (Genova);
- Via Mereta civv. 11-12 (Ronco Scrivia)
- Via Traversa a Via Pavia civv. 1-2-3-4-5 (Lavagna)
- Via Colombo civ. 55 (Moconesi)

Sono previsti a decorrere dall'esercizio 2015 i seguenti nuovi interventi finanziati con proventi derivanti dalle vendite ai sensi della LR 10/04:

- impermeabilizzazione coperture e poggioni, rifacimento giunti di facciata e sostituzione serramenti vano scala in Via Ravel civ. 48 (Genova);
- impermeabilizzazione copertura e risanamento prospetti di facciata in Via Due Dicembre 1944 civv. 73-83 (Genova);
- lavori di rifacimento delle coperture, anche mediante l'utilizzo di resine, in edifici di proprietà dell'Azienda siti in zone diverse del comune di Genova (levante, centro e ponente);
- adeguamento impianti antincendio ed impianti ascensori in edifici vari di proprietà dell'Azienda;
- rifacimento cornicioni in Via del Mercato civ. 11 (Lavagna);
- rifacimento terrazzini in piastrelle in Via Santa Giulia civ.15 (Lavagna);
- rifacimento copertura in Via Pianmercato civ.28 (Cicagna);
- abbattimento barriere architettoniche all'edificio di Via San Pier di Canne civ. 48 a Chiavari, consistenti nel prolungamento del vano corsa dell'ascensore.

Come nell'esercizio 2014 anche nel 2015 viene previsto un budget denominato "Recupero di alloggi sfitti e manutenzione impiantistica su immobili di proprietà di ARTE nell'ambito del contratto di Global Service", con finanziamento a carico dei fondi derivanti dalle vendite ai sensi della L.R. 10/04.

7.2.3 Investimenti per interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tab. 3)

Non è stato previsto l'avvio di nuovi interventi finanziati con quota a) dei canoni di locazione a causa della mancanza di risorse.

7.2.4. Investimenti per interventi diversi (tab. 4)

È prevista nel 2015 la chiusura contabile dei lavori di recupero dell'immobile sito in Piazza delle Vigne civ. 4 denominato "Palazzo Grillo" di proprietà in parte di Nuova Dalmazia srl (società di intervento di ARTE), in parte di ARTE ed in parte di privati, finanziato sia con fondi CIPE "Attività Turistiche", ai sensi della L. 296/2006, sia con fondi della società che con autofinanziamento di ARTE.

Nel piano degli investimenti è prevista la parte di intervento afferente la quota di proprietà ARTE, mentre la parte di intervento afferente la proprietà di terzi, come già enunciato in precedenza, è prevista nel Conto economico. Gli elaborati di appalto sono stati approvati con decreto dell'Amministratore Unico n. 28132 del 14/5/2012 ed i lavori aggiudicati con D. 28296 del 29/10/2012. Con decreto A.U. n. 29215 del 2/9/2014 è stata approvata la 2^a perizia di variante e suppletiva.

È inoltre prevista la realizzazione di nuove coperture in ardesia degli immobili di proprietà ARTE siti nel centro storico di Genova e più precisamente in Vico Lepre civ. 11 ed in Vico Damiata civ. 3.

7.2.5 Investimenti per interventi in locazione a termine (tab. 5)

E' prevista nel 2015 la firma del contratto di appalto e la consegna definitiva dei lavori all'impresa appaltatrice finalizzati alla realizzazione di n. 12 alloggi in Vico Dragone civ. 6. La gara di appalto e la consegna parziale in via d'urgenza dei lavori sono avvenute nel 2014, a seguito del decreto A.U. n. 29269 del 13/10/2014 di approvazione del verbale di procedura aperta ed aggiudicazione dei lavori all'impresa appaltatrice.

L'intervento e' inserito nella rimodulazione del Programma Quadro "Abitare Giovane a Genova" del Dipartimento delle Politiche Giovanili presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri (POGAS) deliberato dalla Giunta Comunale con D.G.C. n. 331 del 23/9/2010 e finanziato con fondi ministeriali, regionali e con autofinanziamento.

7.2.6 Investimenti per immobili istituzionali (tab. 6)

Non è previsto nel 2015 l'avvio dei lavori di ristrutturazione dell'immobile sito in Piazza Raggi civv. 2-4-6 a Genova.

7.3 RICAVI (tab. 1÷7)

In via preliminare, è corretto specificare che le previsioni inerenti i ricavi per compensi tecnici che si prevede maturino nel corso dell'esercizio 2015 sono state elaborate in funzione del prevedibile andamento economico dei cantieri e non in funzione di quello fisico: le ragioni che motivano questa impostazione sono sia di ordine pratico, legate al fatto che l'effettiva registrazione dei ricavi in sede di Bilancio consuntivo avviene sulla base delle risultanze contabili (cioè valutando l'andamento dei lavori sulla base delle fatture emesse dalle imprese appaltatrici), sia di ordine "prudenziale", legate al fatto che l'emissione delle fatture da parte delle imprese avviene, di norma, successivamente alla maturazione fisica dei SAL e, conseguentemente, in sede di formulazione delle previsioni ciò contribuisce a contenere la stima dei ricavi registrabili nell'esercizio.

Analogamente all'impostazione seguita per i costi dell'attività in conto terzi, anche i relativi ricavi per compensi tecnici sono stati suddivisi tra compensi che matureranno su interventi fatturati direttamente ad ARTE (tabella 7a) e compensi su interventi fatturati ad ARTE in nome e per conto del soggetto proprietario (tabella 7b).

La proiezione dei ricavi per i compensi degli interventi inseriti nel Piano degli Investimenti (tab. 1÷6) e' stata elaborata in funzione del previsto andamento dei lavori, tenendo conto, laddove presenti, degli incarichi professionali gravanti sulle spese tecniche di ciascun Quadro Tecnico Economico.

