



A.R.T.E.

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

BILANCIO PREVENTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2016

(allegato n. 2)

Relazione illustrativa

Premessa	3
1. STRUTTURA AFFARI GENERALI	5
1.1 Attività relativa agli affari generali	5
1.2 Attività relativa alle vendite.....	8
2. AREA PROFESSIONALE LEGALE	10
3. STRUTTURA AMMINISTRATIVA.....	11
3.1 Premessa.....	11
3.2 Voci significative del Bilancio economico previsionale 2016	11
3.3 Servizio di Cassa	12
3.4 Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.	12
3.4.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.	12
3.4.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11.....	14
3.5 Fondo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (DGR n. 1652/11).	14
3.6 Aspetti fiscali e tributari	15
3.6.1 IMU – TASI -	15
3.6.2 IRAP – IRES.....	15
3.7 Investimenti programmati nel 2016 e relative fonti di finanziamento.....	15
3.8 Operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10.....	15
4. STRUTTURA GESTIONE	17
4.1 Assegnazioni, contratti e volture	17
4.2 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia.....	17
4.3 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente	18
4.4 Gestione alloggi di patrimonio diverso da E.R.P	18
4.5 Segreteria alle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.)	18
4.6 Agenzia Sociale per la casa – Tigullio.....	19
4.7 Morosità	19
4.8 Ispezioni e accertamenti	19
4.9 Canoni e rilevazione redditi.....	20
4.10 Condomini ed Autogestioni	21
4.11 Mobilità dell'utenza.....	21
4.12 Sfittanza alloggi.....	22
4.13 Gestione servizi a rimborso.....	22
5. STRUTTURA SVILUPPO PROGRAMMI	23
5.1 Attività svolta direttamente dall'azienda	23
5.2 Piano Casa Renzi (DM 47/2014 e Legge 80/2014).....	23
6. STRUTTURA TECNICA.....	25
6.1 CONTO ECONOMICO – COSTI.....	26
6.1.1 Conto 520603: Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita (tab. 1)	26
6.1.2 Conto 520604: Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi (tab. 2a-2b)	26
6.1.3 Conto 520702-0210: Manutenzione patrimonio di terzi (tab. 3).....	28
6.1.4 Conto 520702-0211: Manutenzione servizi non residenziali (tab. 4)	28
6.1.5 Conto 520702-0212: Messa in sicurezza stabili di ERP (tab. 5).....	28
6.1.6. Conto 520702-0220: Spese manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c" (tab. 6)	28
6.1.7.Conto 5207-020230: Spese manutenzione alloggi locazione permanente extra quota "c" (tab. 7) ..	29
Il conto e' stato istituito a partire dal presente bilancio preventivo 2016.....	29
6.1.8.Conto 5207-020235: Spese manutenzione alloggi libero mercato extra quota "c" (tab. 8).....	29

6.2 PIANO DEGLI INVESTIMENTI	29
6.2.1 Investimenti per interventi di locazione permanente (tab. 1)	29
6.2.2 Investimenti per interventi di e.r.p. (tab. 2)	29
6.2.3 Investimenti per interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tab. 3)	31
6.2.4. Investimenti per interventi diversi (tab. 4)	31
6.2.5 Investimenti per interventi in locazione a termine (tab. 5).....	31
6.2.6 Investimenti per immobili istituzionali (tab. 6)	31
6.2.7 Investimenti per interventi di manutenzione sul patrimonio di erp a carico dei proventi di vendita (tab. 7)	32
6.3 RICA VI (tab. 1÷7)	32

Premessa

Il presente Bilancio di previsione prende le mosse dal Piano industriale redatto da ARTE Genova allo scopo di dimostrare la sostenibilità economico finanziaria dell'operazione di vendita del patrimonio immobiliare acquisito in osservanza della L.R. n. 22/10, avendo a riferimento le nuove modalità con le quali tale operazione è stata riconfigurata attraverso la definizione di una nuova strategia di vendita e la revisione dei prezzi.

In particolare la nuova strategia di vendita presuppone la suddivisione dei cespiti in due gruppi: il primo, che comprende beni da alienare mediante asta e/o trattativa diretta ed, il secondo, che riguarda beni da alienare con forme e modalità diverse quali l'indagine di mercato e la successiva richiesta pubblica di manifestazioni di interesse con indicazione del prezzo-base.

Inoltre, ritenendo che i prezzi di vendita utilizzati in passato non risultino più allineati agli attuali valori di mercato, l'azienda ha previsto di incaricare un perito affinché elabori una nuova stima: in attesa degli esiti di tale stima, nel piano in questione e conseguentemente nel presente Bilancio si è ritenuto di dover ipotizzare una riduzione del 20% dei prezzi iniziali sulla base dell'andamento degli indicatori del mercato immobiliare.

Dal punto di vista dell'indebitamento contratto per sostenere l'operazione di acquisto, in funzione del mutamento della strategia di vendita l'azienda ha programmato di sostituire le aperture di credito ipotecarie concesse da Banca Carige con un finanziamento nella forma del cosiddetto "Revolving credit facility" a partire dal 1° luglio 2016.

Secondo questa impostazione, nella parte riguardante le previsioni economiche ed i flussi di cassa attesi negli esercizi 2016, 2017 e 2018, il piano dimostra che l'azienda è in grado, da un lato, di sostenere l'impatto degli interessi che matureranno sul prestito e, dall'altro lato, di ridurre l'esposizione debitoria attraverso il conseguimento di sufficienti introiti derivanti dalle vendite.

Nello specifico, l'esercizio in esame si caratterizza per l'effettiva attuazione della strategia di vendita sopra richiamata prevedendo di procedere all'alienazione di una parte degli immobili facenti parte del compendio in questione al prezzo complessivo di circa 5,4 milioni di euro: tale introito risulta interamente destinato al rimborso di una prima tranche del finanziamento, mentre gli interessi che matureranno nel secondo semestre dell'esercizio, pari a circa 1,4 milioni di euro, unitamente a quelli in maturazione nel primo semestre, pari a circa 2,3 milioni di euro, troveranno copertura nelle risorse create dall'attività ordinaria dell'azienda.

Dal punto di vista dell'attività aziendale, in questa sede preme sottolineare la previsione di entrata in reddito di Palazzo Grillo in Piazza delle Vigne nel Centro storico cittadino, la cui ristrutturazione si è conclusa nello scorso esercizio utilizzando un finanziamento dello Stato per 5 milioni di euro ed il contributo dell'azienda per ulteriori 1,5 milioni di euro. L'edificio è destinato allo svolgimento di attività ricettive ("hotel di charme") ed, in parte, a sede di eventi culturali ed espositivi aperti al pubblico.

Nell'ambito dell'ERP nel corso dell'esercizio si concluderà il programma di recupero che ha interessato gli alloggi sfitti, mentre sono già a buon punto le procedure per l'avvio dei lavori riguardanti i 39 alloggi destinati ai genitori separati.

In campo energetico un passo importante è stato l'adesione di ARTE Genova al progetto europeo *Horizon* che prevede finanziamenti volti alla riqualificazione energetica dell'intero patrimonio ERP, mentre sotto l'aspetto manutentivo deve rilevarsi che il contratto triennale stipulato con l'associazione di imprese per il "Global Service" ha fornito riscontri positivi, sia in termini di manutenzione propriamente edilizia, sia nel settore impiantistico, con sensibili miglioramenti per quanto concerne particolarmente l'apparato ascensori e quello antincendio.

Ancora in termini di chiusura di importanti operazioni in corso, deve citarsi la conclusione dell'intervento di rivitalizzazione del borgo di San Fruttuoso in Camogli con la previsione della chiusura della società di intervento denominata Pietrestrette partecipata interamente dall'azienda.

Sotto l'aspetto più propriamente organizzativo-funzionale, nel mese di giugno si prevede di conseguire la certificazione di qualità ISO9001 con l'obiettivo di rendere un miglior servizio all'utenza ed a tutti i soggetti che interagiscono a vario titolo con l'azienda.

In questo ambito è nata la CARTA DEI SERVIZI (attualmente in fase di approvazione) che impone la centralità dell'utenza nel progetto di gestione della casa "pubblica", con la volontà di rinnovare un vero e proprio PATTO con gli assegnatari al fine di renderli partecipi, non solo dei loro diritti e dei loro doveri, ma anche della realizzazione del progetto in questione.

In tal senso, in termini operativi, verrà istituito un presidio territoriale per le aree con più ampia concentrazione di alloggi E.R.P. che sarà affidato ai cosiddetti "responsabili di zona": la presenza sul territorio rappresenta una nuova forma di mediazione sociale, elemento innovativo nell'attività di A.R.T.E., al fine di migliorare la qualità di vita nei nostri quartieri e di garantire una pronta risposta ai bisogni e alle aspettative dell'utenza.

Inoltre, per i conduttori di unità immobiliari (e loro rappresentanti sindacali) è stata prevista la possibilità di accedere al cosiddetto "sportello online" che consente di inviare una mail con la problematica da porre all'Azienda, la quale con lo stesso mezzo provvederà a fornire le informazioni del caso in un lasso di tempo non superiore a 15 giorni.

In termini generali, queste azioni concretizzano un sostanziale cambiamento nell'approccio con le problematiche relative alla gestione del patrimonio abitativo, con particolare riferimento a quello di edilizia residenziale pubblica.

L'Amministratore Unico
Dott. Ing. Girolamo Cotena

1. STRUTTURA AFFARI GENERALI

1.1 Attività relativa agli affari generali

Prima di indicare le linee essenziali del programma di attività per l'esercizio 2016, sembra opportuno ricordare gli aspetti salienti concernenti l'esercizio 2015 e, quindi, la situazione riscontrata al 31/12/2015.

Nel corso dell'esercizio 2015 si sono verificate quattro cessazioni di rapporti di lavoro a tempo indeterminato per collocamento in quiescenza concernenti un dipendente amministrativo della Struttura Gestione inquadrato nell'Area B, livello economico B1, il Responsabile dell'Ufficio Vendite, Iniziative Patrimoniali della Struttura Patrimonio inquadrato nell'Area Q, livello economico Q1, un architetto della Struttura Tecnica inquadrato nell'Area A, livello economico A1 e la Segretaria della Struttura Tecnica inquadrata nell'Area A, livello economico A2.

A fronte di altrettante posizioni vacanti all'interno dell'organico aziendale sono stati trasformati n. 8 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 provveduto a prorogare il contratto in essere con il Direttore Generale per 12 mesi decorrenti dal 1° Gennaio 2016 in conseguenza del permanere delle condizioni che ne avevano determinato l'assunzione.

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 definizione.

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 € 440.000,00;

per il personale dipendente dei contenuti economici e normativi previsti nel CCNL Federcasa relativo al triennio 2013-2015 sottoscritto in data 27/03/2014, nonché di un'eventuale rinnovo dello stesso, in scadenza al 31/12/2015, per un ammontare complessivo relativo agli stipendi per lavoro ordinario pari ad € 3.546.000,00.

In merito all'attività ed agli obiettivi relativi al 2016 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 2015 l'Ufficio Sistemi Informatici ha proseguito nelle attività di consolidamento dei server e di aggiornamento dei sistemi operativi utilizzati abbandonando definitivamente le versioni precedenti a Windows Server 2008 con esclusione dei sistemi per i quali, in fase di virtualizzazione, è stata mantenuta per compatibilità con il software installato la versione Windows 2003 Server. Il servizio di antivirus e antispyware è stato aggiornato con l'installazione di un nuovo appliance più performante.

Tutti i PC sono stati dotati di S.O. MS Windows 7 e di MS Office 2013 adeguando le componenti hardware con aumento della memoria RAM o sostituendo interamente le apparecchiature più datate, in modo da ottenere, in generale, un allineamento delle prestazioni delle postazioni client; il materiale sostituito è stato 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.

In generale, l'Ufficio Sistemi Informatici ha proseguito nelle attività di supporto, informazione ed assistenza alle Strutture, nella manutenzione dell'infrastruttura tecnologica e dei software gestionali, nell'aggiornamento dei servizi intranet e internet, nella verifica dei dati inseriti dagli uffici, nella estrazione di informazioni e creazione di prospetti estemporanei, nell'invio agli inquilini delle fatture mensili e nel riscontro dei relativi pagamenti. Sono state mantenute ed aggiornate funzionalità applicative sviluppate internamente quali ad esempio 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'ANAC; introdotte quelle per la creazione di fatture in formato elettronico ed attivato tramite Poste Italiane il servizio accessorio al conto corrente aziendale per i relativi invio e conservazione sostitutiva a norma (solo gestione ciclo attivo).

Sono stati organizzati diversi incontri con il Comune di Genova, che proseguiranno nel corso del 2016, al fine di individuare un percorso organizzativo ed un conseguente scambio di informazioni periodico per l'allineamento delle informazioni comuni necessarie ai due enti riguardanti il patrimonio immobiliare gestito da ARTE.

La struttura del sito web istituzionale è in fase di rifacimento tramite tecnologie open source per consentire migliore accessibilità “completezza dell’informazione, chiarezza di linguaggio, affidabilità, semplicità di consultazione, qualità, omogeneità ed interoperabilità anche da mobile (art. 53, comma 1, Codice dell’Amministrazione Digitale); l’introduzione di tali tecnologie sta consentendo da quest’anno ad alcuni uffici la pubblicazione di contenuti in modo autonomo ed inseriti senza il ricorso a competenze di carattere tecnologico-informatico (sito web Agenzia Sociale per la Casa, bando locazione palazzo Grillo, vendite e locazioni immobili).

I terminali per la rilevazione delle presenze, risalenti alla fine del secolo scorso, sono stati sostituiti da nuovi apparati con ricezione in RF. Analogamente, i dispositivi elettromeccanici utilizzati per l’apertura delle porte per l’accesso agli uffici sono stati sostituiti con nuovi lettori di prossimità a radiofrequenza collegati tra loro tramite concentratori. Le autorizzazioni di accesso sono definibili da software. I badge sono programmabili autonomamente dall’Ufficio Risorse Umane.

Su proposta dell’Ufficio Sistemi Informatici è stato costituito in ambito SIIR un gruppo di lavoro con l’obiettivo di effettuare l’analisi dei dati e delle procedure gestite dalle ARTE liguri propedeutiche alla definizione della fattibilità dell’adozione di soluzioni software unificate per le funzioni gestionali (anagrafe, bollettazione, manutenzione) basate anche su omogeneizzazioni delle modalità organizzative e funzionali tra le diverse aziende.

Successivamente, il Comitato di Coordinamento dei Soci di Liguria Digitale Scpa ha inserito nella Relazione Previsionale e Programmatica 2016, all’interno dei progetti e servizi strategici messi a budget, un importo pari a € 320.000,00 per il finanziamento del progetto denominato Easy Home per la creazione di un “sistema centralizzato e condiviso per la gestione del patrimonio delle ARTE liguri, estendibile ad altri enti regionali”, che consenta “la digitalizzazione di tutte le fasi di gestione degli immobili pubblici”.

Nel corso dell’esercizio 2016, si proseguirà nell’adeguamento degli strumenti informatici e dei servizi forniti agli uffici ed a soggetti esterni, sia da un punto di vista organizzativo e sistemistico che applicativo, con particolare attenzione alle normative nazionali, alle indicazioni ed alle iniziative di Regione Liguria promosse tramite il consorzio Liguria Digitale in ambito SIIR.

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 dovranno essere in misura sempre maggiore di natura digitale, con il conseguente progressivo 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 riorganizzazione dell’infrastruttura e telecomunicativa proseguirà anche nel corso dell’esercizio 2016 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 imprevisti 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.

In particolare, verrà aumentata la quantità di banda minima garantita per l’accesso a internet con connessione in fibra ottica dedicata (Convenzione CONSIP Servizio Pubblico di Connettività SPC), sostituiti gli apparati attivi e riattestate le permutazioni passive negli armadi di rete (civici 3 e 32R); è prevista altresì la posa di una nuova fibra ottica per il collegamento degli immobili di via castello al posto dell’attuale la cui stesura risale al 1996.

Una nuova NAS, monitorabile e gestibile da remoto, sulla quale replicare backup di PC client e server, sarà installata in un locale, in fase di predisposizione, non appartenente al civico 6.

L'attuale centrale telefonica analogica, ormai obsoleta e per la quale risulta sempre più difficoltoso reperire parti di ricambio, sarà abbandonata; tramite adesione alla convenzione Consip di Telefonia fissa e Connettività IP 4 verrà attivato il servizio di centrale telefonica (hardware e software) per le comunicazioni di Voice over IP. L'attuale fornitura del servizio di server dedicato per la gestione il sito web istituzionale verrà sostituita da analogo servizio con prestazioni maggiori ed a costi nettamente inferiori, potendo anche con esso utilizzare software open source e gratuito già testato dall'Ufficio Sistemi Informatici in ambito locale sia per lo sviluppo delle applicazioni sia per la gestione ed il monitoraggio da remoto.

Il servizio di assistenza hardware affidato ad IT Soluzioni Srl, che nel 2015 ha prodotto risultati soddisfacenti a costi contenuti, è stato rinnovato per un altro anno.

Infine, nel corso dell'esercizio 2016 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'.

1.2 Attività relativa alle vendite

L'Ufficio Vendite è attualmente costituito da n. 6 addetti.

L'Azienda, per quanto concerne l'alienazione dei beni di esclusiva proprietà costituenti il c.d. "patrimonio storico", ha previsto di conseguire, nel corso dell'esercizio 2016, introiti di vendita per un ammontare di euro 180 mila. 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.

Per quanto fa riferimento alle alienazioni di unità immobiliari di cui alla L. R. 10/2004, con decreto dell'Amministratore Unico n. 29513 in data 25/03/2015 è stato adottato un nuovo piano di vendita definitivamente approvato dalla Regione Liguria con delibera di Giunta n. 480 in data 27/03/2015. Detto piano, che interessa n. 1.974 alloggi di ERP su un arco temporale di due anni (2015 – 2016), riguarda principalmente gli alloggi ubicati in edifici dove la proprietà dell'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 inseriti in tale piano e ubicati in edifici in cui la cui proprietà residua di A.R.T.E. è inferiore al 50%. Per l'anno 2016 si prevede vengano conseguiti introiti per complessivi 3.420 mila euro da impiegarsi per interventi sul patrimonio di ERP di proprietà dell'azienda, in conformità al Programma di utilizzo annesso al citato Piano.

Per quanto attiene, invece, alle vendite di "libero mercato", è necessario premettere che l'azienda ha predisposto, da un lato un allineamento dei prezzi alle mutate condizioni del mercato immobiliare, dall'altro lato un rafforzamento della campagna pubblicitaria a mezzo di portali web specializzati nella promozione e nella vendita di beni immobili.

In particolare, per quanto attiene alle vendite del complesso immobiliare di Via Bottino ("ex Manifattura Tabacchi") è stata prevista l'alienazione di n. 6 appartamenti con annesso box pertinenziale per un ammontare di € 1.136 mila euro circa cui corrisponde un ricavo netto di vendita di 332 mila euro circa; per i box di Via Sertoli, invece, sono state previste entrate per 292 mila euro circa corrispondenti alla vendita di n. 13 u.i., con un ricavo netto di vendita di circa 100 mila euro.

Nell'anno 2016 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 per i quali si prevede un introito di 886 mila euro, cui corrisponde una plusvalenza di circa 436 mila euro, e quelli appartenenti alla categoria definita "Altri immobili" per i quali si prevede un introito di circa 4.274 mila euro

circa, cui corrisponde una plusvalenza di circa 342 mila euro. Si evidenzia che l'entità di tale introito è dovuta principalmente alla prevista vendita dell'immobile sito in Piazza Raggi civv. 2-4-6, il cui prezzo di vendita presunto è pari circa 3.964 mila euro.

Sempre nell'esercizio in esame è stata inoltre prevista la vendita di aree per un introito di euro 1.838 mila circa, che per l'azienda rappresenta pressoché 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. 5 del *"Regolamento per la disciplina delle acquisizioni, delle alienazioni, delle permutate e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)"*, approvato dall'azienda con Decreto n. 29613 del 03/06/2015.

Nell'esercizio è stato previsto di vendere sedici dei cespiti facenti parte del patrimonio in questione per i quali è atteso un introito di complessivi euro 5.385.400,00, calcolato considerando una riduzione del 20% dei prezzi di vendita iniziali i quali, a seguito di una nuova perizia estimativa degli immobili, non risultavano più allineati con gli attuali valori di mercato: a tale valore di vendita dovrebbe corrispondere una perdita che, mediante l'utilizzo del Fondo deprezzamento immobili per l'importo di circa 1.192 mila euro, dovrebbe essere contenuta nell'importo di soli 19 mila euro circa.

La maggioranza degli immobili posti in vendita presenta una vetustà superiore ad anni settanta, per cui condizione imprescindibile per il rispetto delle previsioni di vendita formulate con il presente bilancio è quella di richiedere la preventiva verifica di interesse ai sensi del D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004 e ottenere il conseguente nulla-osta alla vendita

2. 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 - prossima al pensionamento - 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 agrario; 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 inquilinato 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.

È in fase finale il rapporto di collaborazione con Poste e Tributi per il recupero della morosità degli assegnatari già usciti.

3. STRUTTURA AMMINISTRATIVA

3.1 Premessa

L'anno 2016 costituirà il settimo 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 2016

Nell'esercizio 2016 i ricavi della produzione sono previsti ammontare a 31.091 mila euro circa mentre i costi della produzione a circa 23.984 mila euro, cosicché il risultato operativo si attesta sull'importo di 7.106 mila euro circa.

La gestione finanziaria è prevista in perdita di 4.352 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 211 mila euro circa a causa della prevista contabilizzazione di sopravvenienze passive per euro 271 mila circa, quantificate sulla base del dato storico.

Il risultato prima delle imposte è previsto ammontare all'importo di 2.542 mila euro circa, mentre le imposte dell'esercizio sono quantificate in 500 mila euro, pertanto l'utile d'esercizio è previsto ammontare in 2.042 mila euro circa. A proposito della quantificazione delle imposte, si rimanda al paragrafo 3.6 della presente relazione.

Dal confronto tra il Preventivo 2016 e l'ultimo consuntivo approvato, quello dell'esercizio 2014, emergono le seguenti variazioni.

I ricavi della produzione si prevede aumentino del 16% circa a causa, soprattutto, dell'incremento previsto per la voce ricavi e proventi diversi (+ 3.477 mila euro circa), che comprende il contributo di 5 milioni di euro stanziato dall'Amministrazione Regionale

Sul fronte dei costi si registra una variazione pressoché nulla in quanto al previsto aumento dei costi della gestione immobiliare (+1.068 mila euro circa), dovuto essenzialmente al fatto che nel 2014 parte delle spese di manutenzione sono state coperte con l'utilizzo del Fondo ERP, si contrappone la variazione prevista alla categoria B.14.2 "Oneri diversi di gestione" (- 1.572 mila euro circa) derivante dal fatto che nell'esercizio 2016 si ipotizza una consistente diminuzione della voce IMU-TASI (- 1.238 mila euro circa).

Il risultato operativo aumenta di circa 4.429 mila euro, pari ad una variazione percentuale del 165% circa.

L'utile d'esercizio registra un incremento di 3.704 mila euro circa (+ 222% circa), mentre il peso dell'imposizione fiscale diminuisce di circa 379 mila euro (- 43% circa).

Per un'analisi più approfondita del Conto economico previsionale dell'esercizio è necessario fare riferimento al provvedimento di approvazione del Bilancio.

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.

Ciò comportava che la Convenzioni che ne erano scaturite, prevedevano 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 è 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 allargato, A.R.T.E. Genova ha sottoscritto una convenzione con il summenzionato istituto bancario.

Le condizioni previste dal contratto sono le seguenti:

3. interessi creditori sulle giacenze sono pari tasso BCE (attualmente fissato all'0,05%) con uno spread +0,40 punti percentuali;
4. interessi debitori da applicare sulle anticipazioni di cassa sono uguali al tasso BCE (0,05%) con uno spread +0,10 punti percentuali;
5. il contributo annuo a sostegno delle attività istituzionali è pari ad euro 6.000,00;
6. esenzione di commissioni su bonifici;
7. esenzione canone per apparecchiature POS;
8. servizio di incasso a mezzo RID con rimborso spese unitario di euro 0,50;

La durata del contratto viene 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 un 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 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. Queste prevedono rate semestrali anticipate ad un tasso calcolato su sull'Euribor a 6 mesi più uno spread pari all'1,35%.

La quota capitale a carico di A.R.T.E relativa all'esercizio nel 2016 è di euro 77.754,08, con un conseguente debito residuo al 31 dicembre 2016 di euro 1.397.076,89.

Inoltre, sempre per l'acquisto dell'immobile di Via H. Berlioz 5-7, si è ritenuto opportuno accendere un secondo mutuo, previa indagine di mercato con istituti di credito, 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 2016, una quota capitale di euro 110.323,49, con conseguente debito residuo al 31 dicembre 2016 pari ad euro 1.740.815,06.

- C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: debito residuo al 31/12/2016 pari a 2.440.590,10 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 sito 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 Sestri L." e "Recupero immobile 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 547,86.

- D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE: debito residuo al 31/12/2016 pari a 100.589,91 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 31/12/2016 rispettivamente pari ad euro 1.228.751,12 ed euro 1.536.459,22.

- F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di rifunionalizzazione dell'edificio sito in località Morego da destinarsi a sede dell'IIT: debito residuo al 31/12/2016 pari ad euro 181.748,60.

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 sopraccitati risulta al 31/12/2016 rispettivamente pari ad euro 3.018.794,39 ed euro 1.000.000,00.

H. Indebitamento per l'acquisto del patrimonio L.R. 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 di complessivi 111 milioni di euro, l'azienda ha previsto di contrarre un finanziamento che è stato prudenzialmente quantificato nell'importo di 118 milioni di euro. Il prestito, che da metà 2016 sostituirebbe le tre linee di credito in scadenza al 30 giugno, dovrebbe assumere la forma del cosiddetto "revolving credit facility" e scontare un tasso "finito" del 2,5% annuo per una durata pari a 10 anni (decorrenza 1° luglio 2016).

Gli interessi da sostenere per le tre aperture di credito che scadranno al 30 giugno sono pari a 2,3 milioni di euro mentre, con riferimento alla linea di credito di tipo "revolving" attiva dal 1° luglio, si ipotizza di corrispondere una quota interessi di 1.475.000,00 euro che è stata calcolata applicando il tasso annuo del 2,5% al capitale di 118 milioni di euro in quanto il versamento della prima quota capitale, ammontante a 5.385.400,00 euro, è previsto non prima della fine dell'esercizio.

3.4.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 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 31/12/2016 è pari ad € 0,00.

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 74,26.

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 4.513 mila euro circa cui va aggiunto l'accantonamento dell'esercizio 2016 che ammonta a circa 667 mila euro, calcolato al netto delle rate dei mutui sull'esposizione debitoria pregressa che si prevede ammontino a circa 11 mila euro circa.

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 2016 è previsto l'utilizzo dell'importo di euro 266.555,88 per finanziare interventi di ERP, in attuazione del Piano approvato con D.G.R. n. 85/15 e di euro 55.000,00 in applicazione del piano formulato dall' Azienda con decreto A.U. n. 29870 del 30/12/2015 ed approvato con D.G.R. n. 205/16. L'ammontare finale del fondo, al netto dei suddetti utilizzi, è pari a 4.859 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 -

L'importo stimato di Euro 550.000, in decisa contrazione rispetto all'esercizio 2015, è relativo all'IMU dovuta su immobili di natura strumentale e su quelle abitazioni che non hanno i requisiti di alloggi sociali, locate cioè a condizioni di libero mercato.

Si prevede di assolvere l'imposta su un totale di circa 1.200 unità immobiliari, di cui oltre il 95% ubicate nel Comune di Genova.

Per il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. 22/10 è prevista la medesima spesa dell'esercizio 2015, Euro 65.000.

3.6.2 IRAP – IRES

IRAP

I dati del preventivo portano alla previsione di un imponibile considerevole pari a circa € 6.383.000, dovuto alla presenza di oneri finanziari (oltre 4 milioni e quattrocentomila Euro) del tutto indetraibili ai fini dell'Imposta. Si è prevista una liquidazione di IRAP pari a € 239.573.

IRES

L'imponibile ai fini IRES è stato calcolato pari a € 1.894.000, con la conseguente liquidazione di imposta pari a € 260.427. L'Azienda usufruisce dell'aliquota agevolata IRES ridotta al 50% (13,75% anziché 27,5%)

3.7 Investimenti programmati nel 2016 e relative fonti di finanziamento

Fonte di finanziamento	Destinazione (tabella dell'allegato n. 9 al bilancio)	Importo (€)
AUTOFINANZIAMENTO	Piano investimenti - locazione permanente (tab 1)	68.444,00
	Piano investimenti - e r.p. (tab 2)	-
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab 4)	352.994,00
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS" - (tab 5)	481.820,00
	Piano investimenti - immobili istituzionali (tab 6)	-
	TOTALE AUTOFINANZIAMENTO (A)	903.258,00
VENDITE L.R. 10/04	Piano investimenti - locazione permanente (tab 1)	-
	Piano investimenti - e r.p. (tab 2)	8.050.070,56
	TOTALE VENDITE L.R. 10/04 (B)	8.050.070,56
VENDITE ARTE (patrimonio storico di ERP)	Piano investimenti - locazione permanente (tab 1)	-
	Piano investimenti - e r.p. (tab 2)	202.639,54
	TOTALE VENDITE ARTE (C)	202.639,54
	TOTALE FINANZIAMENTI AUTOPRODOTTI (A+B+C)	9.188.968,10
FINANZIAMENTI PUBBLICI	Piano investimenti - locazione permanente (tab 1)	-
	Piano investimenti - e r.p. (tab 2)	2.351.802,25
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS" - (tab 5)	-
	TOTALE FINANZIAMENTI PUBBLICI	2.351.802,25
	TOTALE GENERALE (autoprodotti + pubblici)	11.540.770,35

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

3.8 Operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10.

Nel mese di dicembre 2015 l'azienda ha approntato un Piano industriale a supporto dell'operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 e della ristrutturazione dell'attuale indebitamento.

In particolare è stata elaborata una nuova strategia di vendita che presuppone la suddivisione dei cespiti in due gruppi: il primo, che comprende beni da alienare mediante asta e/o trattativa diretta ed, il secondo, che

riguarda beni da alienare con forme e modalità diverse quali l'indagine di mercato e la successiva richiesta pubblica di manifestazioni di interesse con indicazione del prezzo-base.

Inoltre, ritenendo che i prezzi di vendita utilizzati in passato non risultino più allineati agli attuali valori di mercato, l'azienda ha previsto di incaricare un perito affinché elabori una nuova stima: in attesa degli esiti di tale stima, nel piano in esame è stato ritenuto di dover ipotizzare una riduzione del 20% dei prezzi iniziali.

Dal punto di vista dell'indebitamento contratto per sostenere l'operazione di acquisto, in funzione del mutamento della strategia di vendita l'azienda ha programmato di sostituire le aperture di credito ipotecarie concesse da Banca Carige con un finanziamento nella forma del cosiddetto "revolving credit facility".

Secondo questa impostazione, nella parte riguardante le previsioni economiche ed i flussi di cassa attesi negli esercizi 2016, 2017 e 2018, il piano dimostra che l'azienda è in grado, da un lato, di sostenere l'impatto degli interessi che matureranno sul prestito e, dall'altro lato, di ridurre l'esposizione debitoria attraverso il conseguimento di sufficienti introiti derivanti dalle vendite.

4. STRUTTURA GESTIONE

4.1 Assegnazioni, contratti e volture

Nel corso dell'anno 2016 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. 33 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 2016 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 necessari all'assegnazione dei n. 8 alloggi e.r.p. ristrutturati siti in Genova, Ex-Ospedale Pastorino prevista entro il mese di aprile;
- gli adempimenti propedeutici alla trasformazione del rapporto locativo (da libero mercato a E.R.P.) dei restanti assegnatari dell'immobile di via Reta civv. 6 e 8.

4.3 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente

Nel mese di aprile 2016 si è procederà all'assegnazione e/o la stipulazione di nuovi contratti per i 10 alloggi resisi disponibili nei quali sono compresi gli alloggi sfitti acquisiti in Genova – Via Berlioz civv. 5-7; mentre per i restanti 12 (e tutti quelli che saranno manutentati nel corso del 2016) verrà riproposta l'assegnazione tramite avviso pubblico nel corso dello stesso anno.

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 2016, come già per il 2015 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 nel corso del 2016 l'assegnazione di n. 5 alloggi di E.R.S. in Sestri Levante – località Ramaia con una previsione di entrata di canoni per Euro 6.600,00=.

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

L'Ufficio svolgerà anche per il 2016 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

L'Agenzia Sociale per la Casa - Tigullio, costituita in data 23/09/2014, nel corso del 2015, ha svolto la seguente attività:

- acquisizione di n. 30 unità abitative private;
- acquisizione di n. 116 aspiranti conduttori iscritti nelle liste dell'Agenzia;
- stipulazione di n. 13 contratti di locazione (3+2);
- n. 5.669 sessioni aperte nel sito informatico www.asctigullio.arte.ge.it da parte degli internauti.

Nel 2016 è previsto un continuo aumento delle attività dell'Agenzia in quanto si prevedono convenzioni con Agenzie immobiliari, di modo che si valuterà l'assunzione a tempo determinato di una nuova unità da dislocare in "zona Tigullio" al fine di far fronte alle crescenti richieste.

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 2016 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 2015, verrà effettuato un sempre più frequente controllo sulle situazioni di eventuale morosità che si dovessero registrare negli alloggi venduti ratealmente e nelle unità immobiliari locate 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.

4.8 Ispezioni e accertamenti

Nel corso del 2015, 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 2016, anche a seguito della creazione dei "Responsabili di zona", 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 e con i Comitati di quartiere.

4.9 Canoni e rilevazione redditi

Anche per l'anno 2016 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 2016 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 2016 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, pur avendo garantito nel corso degli anni una maggior tutela dell'utenza nel rapporto con gli amministratori, ha di fatto comportato l'anticipazione di considerevoli somme, incidendo negativamente sull'andamento dei flussi di cassa aziendali, pertanto al fine di non compromettere ulteriormente la gestione contabile dei condomini si è ritenuto opportuno 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.

Con riferimento alla manutenzione straordinaria da realizzare nel patrimonio di civica proprietà in condominio, nel corso del 2016 sarà possibile intervenire sulla stessa mediante l'utilizzo del budget autorizzato con Determina Dirigenziale n. 2015-179.0.0.-260 resa esecutiva dal Comune di Genova in data 15/12/2015.

Anche nel 2016 sarà comunicato alla Civica Amministrazione il piano degli interventi di manutenzione straordinaria al fine 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, di 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 2016 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.

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.1.288 pratiche in itinere. Ai fini dell'istruttoria di tali istanze, si provvederà anche nel corso del 2016 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 2016 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 tali alloggi.

La funzione del suddetto gruppo di lavoro, 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.

E' stato inoltre predisposto il recupero delle spese per i trasloco sostenute da ARTE per gli assegnatari che hanno rilasciato l'alloggio con all'interno mobilia o materiali vari .

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 2016 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 2016 si prevede di inviare ed addebitare agli assegnatari dei fabbricati con riscaldamento centralizzato i conguagli relativi agli esercizi 2012/2013 e 2013/2014 per quelli con riscaldamento autonomo i conguagli relativi agli esercizi 2012, 2013 e 2014, 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 negli ultimi anni con l'invio dei rendiconti relativi agli esercizi precedenti.

A chiusura dell'esercizio 2014, per i soli fabbricati di libero mercato, si prevede di convocare singole assemblee per la spiegazione dei rendiconti.

Per i fabbricati di erp, non viene previsto in quanto l'invio dei rendiconti avviene dopo una spiegazione complessiva ai componenti dei comitati di quartiere.

A seguito dell'integrazione dell'appalto sottoscritto dalla SUAR per le pulizie delle parti comuni nei fabbricati amministrati dall'Azienda, relativamente alla manutenzione ordinaria delle aree verdi, l'ufficio prevede di addebitare all'utenza nel primo semestre 2016 le spese sostenute nell'anno 2015 e nel secondo semestre quelle sostenute nel primo.

5. STRUTTURA SVILUPPO PROGRAMMI

5.1 Attività svolta direttamente dall'azienda

Le previsioni riguardanti l'attività tecnica per l'anno 2016, con particolare riguardo alle **iniziative programmate o in corso di programmazione**, sono quelle di seguito meglio specificate.

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

5.2 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.

La Giunta Regionale, in data 4 agosto 2015, ha approvato con la deliberazione n. 852 il bando regionale riguardante le modalità di partecipazione al "Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui al decreto interministeriale n. 97 del 16 marzo 2015 (L. 80/2014) – approvazione bando regionale". Tale provvedimento indica, rispetto alle precedenti disposizioni, tipologie di lavori diverse e stabilisce differenti importi di costo riconoscibile.

In particolare si distinguono due differenti Gruppi denominati "Linea A" e "Linea B", rispettivamente relativi ad interventi di non rilevante entità su alloggi resi disponibili mediante manutenzione ed efficientamento, realizzabili entro 60 giorni dalla concessione del finanziamento ed aventi importo inferiore a 15.000,00 € ed uno relativo ad interventi di ripristino di alloggi di risulta che necessitano di manutenzione straordinaria per un importo minore di € 50.000,00.

Con Decreto dell'Amministratore Unico n. 29730 del 16.09.2015, ARTE ha approvato la partecipazione al Bando regionale previsto dalla citata DGR 852/2015, e ha presentato la proposta nel rispetto dei tempi e delle modalità previste dalla Regione Liguria costituita in particolare da un elenco di alloggi di proprietà dell'Azienda aventi

destinazione ERP attualmente "sfitti" che conteggia complessive 141 unità immobiliari, suddivise in due differenti categorie denominate "Linea A" (n. 76 alloggi) e "Linea B" (n. 65 alloggi).

Infine, con Decreto Dirigenziale n. 2914 del 09.10.2015, sono stati ammessi a finanziamento gran parte degli interventi proposti, ma si è ancora in attesa del decreto operativo del MIT – previsto per la fine del corrente anno 2015 - teso a distribuire e stanziare le quote di finanziamento tra le Regioni e nelle diverse annualità.

La Struttura Sviluppo Programma sta predisponendo gli schemi delle Convenzioni attuative che riguardano i rapporti con le Amministrazioni comunali di Genova e di Rapallo che hanno inteso assegnare a questa Azienda il ruolo di Soggetto Attuatore degli interventi che riguardano alloggi di proprietà che sono stati loro ammessi a finanziamento da parte della Regione Liguria.

Vista la natura già attuativa del Programma in essere, si è ritenuto, d'intesa con la Struttura Amministrativa, corretto ed opportuno che la formulazione delle previsioni di Bilancio per il 2016 fosse predisposta dalla competente struttura operativa (Tecnica).

6. STRUTTURA TECNICA

La Struttura Amministrativa di ARTE – Ufficio Bilancio – ha raccolto ed elaborato, per conto della Struttura Tecnica, i dati previsionali inerenti i costi degli interventi tecnici in corso di realizzazione o che verranno avviati nell'esercizio 2016.

A partire dall'esercizio 2010 le previsioni sono formulate secondo lo schema della 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 in ogni esercizio per la realizzazione della commessa stessa ed ai conseguenti ricavi maturati. Ciò consente di elaborare i dati riguardanti l'ammontare dei costi diretti sostenuti per ciascuna commessa, dei ricavi registrati a carico della commessa stessa e di definire il "bilancio di commessa".

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

Conto Economico – COSTI, comprendente la rendicontazione dei seguenti conti:

- conto 520603: Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita
- 2a) conto 520604: Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi, con fatturazione intestata ad ARTE
- 2b) conto 520604: Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi, con fatturazione intestata al soggetto proprietario (con le modalità "fatturazione elettronica" e "split payment" nel caso della Pubblica amministrazione)
- 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"
- conto 5207-020230: Spese manutenzione alloggi locazione permanente extra quota "c"
- conto 5207-020235: Spese manutenzione alloggi libero mercato extra quota "c".

Piano degli Investimenti, comprendente le seguenti tipologie di investimenti:

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

7. Interventi di manutenzione sul patrimonio di erp a carico dei proventi di vendita (non patrimonializzati).

Ricavi per compensi derivanti 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, comprendente sia i ricavi per compensi per interventi "patrimonializzati" sia i ricavi per compensi per interventi "non patrimonializzati" a carico dei proventi di vendita;
- 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 con fatturazione intestata ad ARTE
- 7b) Conto Economico: Saldo costi/ricavi sostenuti per gli interventi realizzati in c/terzi, con fatturazione intestata al soggetto proprietario.

6.1 CONTO ECONOMICO – COSTI

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

Nel 2016 e' prevista la spesa residuale per l'intervento di asfaltatura dell'area retrostante i civici 3 e 5 di Via Bainsizza a Genova, affidata con decreto AU n. 29831 del 4/12/2015; inoltre e' stato previsto un budget di spesa cui attingere per realizzare interventi impiantistici ed edili negli alloggi di libero mercato posti in vendita (immobili "patrimonio").

6.1.2 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 prorata 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 direttamente al soggetto 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.

Per gli interventi realizzati su proprietà del Comune di Genova che scontano la modalità dello "split payment" nel versamento dell'IVA, ai sensi della legge 23/12/14 n. 190, art. 1, comma 629, l'onere del versamento dell'imposta è a carico dell'Amministrazione comunale e, pertanto, il costo rappresentato riguarda solo l'imponibile delle fatture.

Nella prima tipologia di rendicontazione, rappresentata in tab. 2a), sono principalmente previsti nel 2016 i seguenti costi:

- l'incarico per la redazione delle tabelle millesimali degli immobili compresi nel PRU di Via Pastore e Via Calamandrei, conferito con decreto AU n. 29715 del 11/9/2015;
- la quota dei lavori di manutenzione straordinaria alla copertura del fabbricato di Via Tonale 25, approvati con decreto AU n. 29136 del 26/6/14, a carico dei privati proprietari degli alloggi.

Nella seconda tipologia di rendicontazione, rappresentata in tab. 2b), oltre alla previsione di costi residuali di interventi giunti a termine e brevemente descritti di seguito:

- recupero dell'immobile sito in Piazza delle Vigne civ. 4 denominato "Palazzo Grillo" per la quota di lavori realizzata per conto di Nuova Dalmazia srl,
- recupero dell'immobile di Piazza Cavour civ. 11, per conto del Comune di Genova,

sono stati previsti, per l'esercizio 2016, i costi relativi principalmente ai seguenti interventi:

- 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 risorse di edilizia sovvenzionata derivanti dalla rilocalizzazione dei fondi inizialmente destinati al recupero di Villa Posalunga e di risorse di titolarità di 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;
- manutenzione straordinaria alla copertura, ai poggiali ed alle facciate di Via dei Platani civv. 20-20A, per conto del Comune di Genova, di cui al decreto AU n. 29639 del 25/6/2015 di indizione della gara di appalto. Con il medesimo decreto e' stato approvato il noleggio dei ponteggi già installati ed alcuni lavori impiantistici;
- adeguamento alla normativa di prevenzione incendi, per conto del Comune di Genova, in Via Maritano civ. 80,90,92,95 approvato con decreto A.U. di indizione gara n. 29125 dell'11/6/2014;
- quota dei lavori di 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;
- recupero e 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 e l'appalto e' stato aggiudicato con Decreto A.U. n. 29580 del 7/5/2015;
- ristrutturazione della centrale termica di Via Maritano civv. 80-90-92-95, per conto del Comune di Genova, approvata con decreto A.U. n. 29735 del 24/9/2015;
- sostituzione di caldaie non funzionanti in alloggi di proprietà del Comune di Genova, come da D.D. comunale n. 2014-179.0.0.-172 del 3/9/2014;
- riqualificazione di n. 22 impianti ascensori in edifici di proprietà del Comune di Genova, affidata con decreto A.U. n. 29772 del 26/10/2015;
- manutenzione straordinaria alla copertura dell'edificio di proprietà del Comune di Genova in Via Pavese civ. 9, approvata con decreto A.U. n. 29667 del 14/7/2015;

- messa in sicurezza delle facciate degli edifici di proprietà del Comune di Genova in Via Pavese civv. 14÷22 e Via Vittorini civv. 17÷27 affidata, in somma urgenza, con P.D. n. 1133 del 16/11/2015;
- manutenzione straordinaria, in somma urgenza, all'impianto ascensore dell'edificio di proprietà del Comune di Genova in Via Novella civ. 20;
- manutenzione straordinaria alla copertura dell'edificio di proprietà del Comune di Genova in Via Cechov civ. 11;
- recupero di alloggi sfitti, sia di proprietà del Comune di Genova che del Comune di Rapallo, in attuazione della Legge n. 80/2014 (c/d Piano Casa Renzi);
- adeguamento alla normativa di cui al D.lgs 102/2014, relativa alla contabilizzazione calore e termoregolazione, in edifici vari, per conto del Comune di Genova (e di eventuali privati proprietari);
- riqualificazione degli impianti ascensori in edifici vari di proprietà del Comune di Genova;
- sostituzione di caldaie non funzionanti in alloggi di proprietà del Comune di Genova da effettuarsi nell'esercizio 2016;
- ripristino delle facciate di Via Vittorini civv. 17÷27 e Via Pavese civv. 14÷24, lavori edili alla facciata nord di Via Novella civv. 24-26-28, lavori di impermeabilizzazione del camminamento pedonale di Via Novella dal civ. 73 al civ. 95, risanamento del calcestruzzo dei vani scala esterni di Via Cechov civv. 8-10-12-1, sostituzione diffusa di persiane in alloggi del centro storico di Genova, per conto del Comune di Genova.

E' stato inoltre previsto un budget di spesa cui attingere per realizzare interventi manutentivi sempre per conto del Comune di Genova.

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

Nel 2016 non sono previsti interventi afferenti tale tipologia di interventi.

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

E' stato previsto un budget di spesa autofinanziato cui genericamente attingere per lavori di manutenzione su patrimonio di proprietà ARTE

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

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

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

E' stato previsto un budget di spesa autofinanziato finalizzato ad accogliere i costi, che non sono compresi nel finanziamento derivante dalla quota "c" dei canoni di locazione, sostenuti per interventi manutentivi da realizzare su patrimonio e.r.p. di proprietà dell'Azienda.

Sono stati previsti sul conto in esame anche i costi manutentivi a carico della proprietà relativi alla proroga, fino a giugno 2018, del "Servizio Energia" affidato a COFELY spa, autorizzata con decreto A.U. n. 29755 del 9/10/2015, che inizialmente erano stati previsti sul conto 5207020202 "spese manutenzione alloggi di erp".

E' previsto, inoltre, il costo dell'attività relativa allo smaltimento di amianto nell'ambito del 2° rinnovo della Convenzione con AMIU Bonifiche spa, secondo quanto stabilito dal Decreto A.U. n. 29864 del 23/12/15 per gli anni dal 2016 al 2018.

6.1.7. Conto 5207-020230: Spese manutenzione alloggi locazione permanente extra quota "c" (tab. 7)

Il conto e' stato istituito a partire dal presente bilancio preventivo 2016.

Sul conto in oggetto e' previsto un budget di spesa finalizzato ad accogliere i costi, che non sono compresi nel finanziamento derivante dalla quota "c" dei canoni di locazione, sostenuti per interventi manutentivi da realizzare sul patrimonio di ARTE destinato alla locazione permanente.

6.1.8. Conto 5207-020235: Spese manutenzione alloggi libero mercato extra quota "c" (tab. 8)

Il conto e' stato istituito a partire dal presente bilancio preventivo 2016 e accoglie un budget per interventi non compresi nella quota "c" dei canoni di locazione.

6.2 PIANO DEGLI INVESTIMENTI

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

Nell'esercizio 2016 sono previsti costi residuali 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 Cornigliano nonché costi finali dell'intervento di realizzazione di n. 5 nuovi alloggi a canone moderato in Sestri Levante - Ramaia – località Fossa Lupara e delle opere di urbanizzazione previste a scomputo oneri.

Le spese relative a quest'ultimo intervento 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.

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

Nel 2016, oltre alla previsione di costi residuali di importo contenuto relativi ad interventi giunti a termine, e' prevista la prosecuzione dei seguenti interventi:

- manutenzione non programmabili alle coperture ed ai prospetti, a carattere d'urgenza, da eseguirsi nei fabbricati di proprietà A.R.T.E. - Zona Levante – di cui al Decreto A.U. n. 29114 del 6/6/14 di approvazione della 2ª perizia di variante e suppletiva;
- recupero di n. 1 alloggio nel comune di Moconesi, in Via Poggio civ. 5 int. 1 configurati nell'ambito del Programma Regionale per la riqualificazione edilizia ed urbana nei "piccoli comuni" di cui alla DGR 1287 del 25 ottobre 2012. Con decreto A.U. n. 29714 del 11/9/2015 e' stata approvata l'indizione della gara di appalto;

- recupero di alloggi sfitti, co-finanziato 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 L.R. 10/04, in particolare per quanto attiene ai seguenti lotti di intervento:
 - lotto 3, costituito da n. 9 alloggi, come da decreto A.U. n. 29385 del 23/12/2014 di approvazione dell'indizione di gara di appalto;
 - lotto 4, costituito da n. 11 alloggi, come da decreto A.U. n. 29386 del 23/12/2014 di approvazione dell'indizione di gara di appalto;
 - lotto 5, costituito da n. 13 alloggi, come da decreto A.U. n. 29444 del 6/2/2015 di approvazione dell'indizione di gara di appalto;
 - lotto 6, costituito da n. 12 alloggi, come da decreto A.U. n. 29443 del 6/2/2015 di approvazione dell'indizione di gara di appalto;
 - lotto 7, costituito da n. 14 alloggi, come da decreto A.U. n. 29442 del 6/2/2015 di approvazione dell'indizione di gara di appalto;
 - lotto 8, costituito da n. 14 alloggi, come da decreto A.U. n. 29441 del 6/2/2015 di approvazione dell'indizione di gara di appalto;
 - lotto 9, costituito da n. 14 alloggi, come da decreto A.U. n. 29440 del 6/2/2015 di approvazione dell'indizione di gara di appalto;
 - lotto 10, costituito da n. 1 alloggio, verra' appaltato nell'esercizio 2016.

- manutenzione straordinaria a coperture, percorsi pedonali e terrazzini in Via Mogadiscio civv. 29-29A-29B-35E e Via Giacalone civv. 5-19-21-23-37-53 a Genova, la cui indizione della gara d'appalto e' stata approvata con decreto A.U. n. 29030 del 01/04/2014. L'intervento e' finanziato con proventi derivanti dalle vendite ai sensi della L.R. 10/04;

- manutenzione straordinaria a coperture, terrazzini e poggioni in Via degli Iris civv. 14-16-18-20 a Genova, la cui indizione della gara d'appalto e' stata approvata con decreto A.U. n. 28984 del 5/3/2014. L'intervento e' finanziato con proventi derivanti dalle vendite ai sensi della L.R. 10/04;

- impermeabilizzazione coperture e poggioni, rifacimento giunti di facciata e sostituzione serramenti vano scala in Via Ravel civ. 48 a Genova, la cui indizione della gara d'appalto e' stata approvata con decreto A.U. n. 29594 del 21/5/2015.

Analogamente a quanto previsto nei precedenti esercizi 2014 e 2015, anche nell'esercizio 2016 e' stato 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.

Per quanto riguarda l'avvio di nuovi interventi tecnici su immobili di erp nell'esercizio 2016 e' previsto il seguente programma di attivita':

- rifacimento della copertura dell'edificio sito in Via Cappella civ. 48 – Localita' Figarolo (Lorsica) finanziato con proventi derivanti dalle vendite ai sensi della LR 10/04;

- impermeabilizzazione e coibentazione dei terrazzi, intonaci e tinteggiature esterne, p.p.o di serramenti, avvolgibili, modifica soglie e lastre in ardesia negli alloggi di erp di Via San Biagio di Polcevera civ. 3C int. 30 e 29, civ. 3F int. 3-17-18, civ. 3B int. 26 e 27, civ. 3A int. 30, civ. 3E int. 19 per i quali e' stata richiesta la rilocalizzazione di fondi di edilizia sovvenzionata;

- realizzazione dei programmi "GESEP" e "GESEP2" relativi rispettivamente al recupero di n. 29 alloggi e di n. 10 alloggi da destinare a genitori separati o ad anziani ultra sessantacinquenni autosufficienti, in attuazione delle DGR n. 1507 del 7/12/2012 e n. 1422 del 15/11/2013. I programmi sono cofinanziati da ARTE con proventi derivanti dalle vendite ai sensi della LR 10/04;
- recupero di n. 35 alloggi sfitti di proprietà ARTE, in attuazione del programma di cui al DM 97/2015 ed alla L. 80/14 (c/d Piano Casa Renzi), finanziato da fondi ministeriali e cofinanziamento di ARTE con proventi derivanti dalle vendite ai sensi della LR 10/04;
- lavori di manutenzione straordinaria alle facciate, alle coperture e riqualificazione energetica dell'edificio di Via Due Dicembre 1944 civ. 75-77 interamente finanziato da fondi ministeriali, anche in questo caso in attuazione del programma di cui al DM 97/2015 ed alla L. 80/14 (c/d Piano Casa Renzi).

E' previsto altresì un budget per interventi non programmabili singolarmente.

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

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

6.2.4. Investimenti per interventi diversi (tab. 4)

In tale tabella sono stati previsti i costi residuali dell'intervento di recupero dell'immobile sito in Piazza delle Vigne civ. 4 denominato "Palazzo Grillo, con riferimento alla quota di lavori realizzata per conto di ARTE (mentre la parte di intervento effettuata per c/ terzi è prevista sul Conto economico); inoltre, e' stato previsto il rifacimento della copertura in ardesia dell'edificio di libero mercato di Vico Lepre civ. 11, con fondi di autofinanziamento.

Inoltre e' stato previsto un budget denominato "Messa in sicurezza stabili non di erp ed interventi su beni da alienare", nell'ambito del quale e' previsto il rifacimento della copertura in ardesia dell'edificio di Vico Damiata civ. 3.

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

Sul conto in oggetto e' prevista nell'esercizio 2016 la movimentazione dei costi relativi 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.

6.2.6 Investimenti per immobili istituzionali (tab. 6)

Nel 2016 non è previsto alcun intervento.

6.2.7 Investimenti per interventi di manutenzione sul patrimonio di erp a carico dei proventi di vendita (tab. 7)

La rendicontazione riguarda i costi sostenuti per interventi su patrimonio erp di proprietà dell'Azienda, "non patrimonializzati", a carico dei proventi di vendita. Tale tipologia di rendicontazione è stata introdotta a partire dal Primo Aggiornamento al bilancio di previsione 2015 separando dagli interventi "patrimonializzati" quelli che, invece, pur essendo finanziabili con i proventi di vendita, non possono essere portati ad incremento del valore dei cespiti iscritto a bilancio.

In particolare nell'esercizio 2016 sono previsti interventi impiantistici di varia natura, adeguamento funzionale di ascensori, di impianti elettrici e di riscaldamento, adeguamento alla normativa di cui al D.lgs 102/2014, relativa alla contabilizzazione calore e termoregolazione, lavori di messa a norma e adeguamento impianti antincendio.

6.3 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 2016 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 ad ARTE (tabella 7a) e compensi su interventi fatturati al soggetto proprietario (tabella 7b).

La proiezione dei ricavi per i compensi degli interventi inseriti nel Piano degli Investimenti (tab. 1÷7) è 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.