

# **BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO**

ESERCIZIO 2016

(allegato “D”)

## **Relazione sulla gestione**



## Sommario

<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>1. STRUTTURA AFFARI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
1.1 Attività relativa agli affari generali .....	5
1.2 Attività relativa alle vendite .....	6
<b>2. AREA PROFESSIONALE LEGALE .....</b>	<b>7</b>
<b>3. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE.....</b>	<b>13</b>
<b>ATTIVITA' AMMINISTRATIVA .....</b>	<b>13</b>
3.1 Aspetti generali.....	13
3.2 Controllo di gestione .....	13
3.2.1 Controllo commesse .....	13
3.2.2 Controllo sulle aree funzionali .....	14
3.3 Andamento dei canoni di locazione e della morosità .....	14
3.3.1 Canoni non soggetti alla L. R. n. 27/96.....	14
3.3.2 Canoni soggetti alla L. R. n. 27/96.....	15
3.3.3 Andamento della morosità di nuova formazione negli alloggi di ERP (canoni e servizi) .....	15
3.4 Servizio di Cassa.....	15
3.5 Gestione dell'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10. ....	16
3.5.1 Procedure di vendita.....	16
3.5.2 Aspetti economici dell'operazione.....	17
3.5.3 Aspetti finanziari dell'operazione: situazione attuale dell'indebitamento ed ipotesi di sua ristrutturazione.....	19
<b>ATTIVITA' GESTIONALE .....</b>	<b>20</b>
<b>UFFICIO LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI .....</b>	<b>20</b>
3.6 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente .....	20
3.7 Gestione immobili di altra tipologia patrimoniale.....	20
3.8 Morosità.....	21
<b>UFFICIO EDILIZIA PUBBLICA.....</b>	<b>21</b>
3.9 Assegnazioni, contratti, volture, ampliamenti .....	21
3.10 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia .....	21
3.11 Segreteria alle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.) .....	22
3.12 Morosità E.R.P. ....	22
3.13 Canoni e rilevazione redditi .....	22
3.14 Ispezioni e accertamenti .....	22
3.15 Cambi alloggio .....	23
3.16 Sfiattanze alloggi .....	23
3.17 Agenzia Sociale per la Casa - Tigullio (ASCT) .....	23
<b>UFFICIO RENDICONTAZIONE CONDOMINI E AUTOGESTIONI .....</b>	<b>24</b>
3.18 Condomini ed Autogestioni e gestione servizi a rimborso .....	24

<b>4. STRUTTURA PATRIMONIO E PROGRAMMAZIONE.....</b>	<b>26</b>
4.1 Attività svolta direttamente dall'Azienda.....	26
4.2 UFFICIO GESTIONE TECNICA DEL PATRIMONIO.....	26
4.2.1 PIANO DI REGOLARIZZAZIONE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE.....	27
4.2.2 PROGRAMMA DI SISTEMATIZZAZIONE ED INFORMATIZZAZIONE DEI DATI PATRIMONIALI.....	27
4.3 UFFICIO PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO INIZIATIVE.....	28
4.3.1 Savona – Villa Zanelli.....	28
4.3.2 "Casa ARTE" (già "Casa ZERO").....	29
4.3.3 Valorizzazione urbanistica di immobili di proprietà.....	29
4.4 UFFICIO GESTIONE GLOBAL SERVICE.....	30
4.5 ENERGY MANAGER.....	30
4.5.1 Programmazione della riqualificazione delle seguenti Centrali Termiche di proprietà comunale in gestione all'ARTE.....	30
4.5.2 Programmazione della riqualificazione delle seguenti Centrali Termiche di proprietà A.R.T.E.....	30
4.5.3 Impianti antincendio.....	30
4.5.4 Amianto.....	31
<b>5. STRUTTURA TECNICA.....</b>	<b>32</b>
5.1 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL PIANO INVESTIMENTI.....	33
5.1.1 Interventi di locazione permanente (tabella 1).....	33
5.1.2 Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (tabella 2).....	33
5.1.3 Interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tabella 3).....	35
5.1.4 Interventi diversi (tabella 4).....	35
5.1.5 Interventi in locazione a termine (tabella 5).....	35
5.1.6 Interventi su immobili istituzionali (tabella 6).....	35
5.1.7. Interventi di manutenzione su patrimonio di e.r.p. a carico dei proventi di vendita (costi non patrimonializzati - tabella 7).....	36
5.2 COMPENSI DEGLI INTERVENTI TECNICI.....	36
5.3 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL CONTO ECONOMICO.....	36
5.3.1 Interventi destinati alla vendita, conto 5206-03 (tabella 1).....	36
5.3.2. Lavori per conto terzi, conto 5206-04 (tabelle 2a e 2b).....	37
5.3.3 Manutenzione patrimonio di terzi, conto 5207-02-0210 (tabella 3).....	38
5.3.4 Manutenzione servizi non residenziali, conto 5207-02-0211 (tabella 4).....	38
5.3.5 Messa in sicurezza stabili di ERP, conto 5207-02-0212 (tabella 5).....	38
5.3.6 Manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c", conto 5207-02-0220 (tabella 6).....	39
5.3.7 Manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c", conto 5207-02-0230 (tabella 7).....	39
5.3.8 Manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c", conto 5207-02-0235 (tabella 8).....	39

In calce alla presente relazione è riportato il prospetto "Contabilizzazione relativa ai canoni ed ai servizi degli alloggi di ERP di proprietà ed affidati in gestione all'ARTE".

## **PREMESSA**

L'anno 2016 ha visto l'insediamento, a far data dal mese di maggio, di questa amministrazione che ha avviato un'intensa attività aziendale, segnando un forte cambiamento rispetto al passato: tale attività - avendo consentito all'Ente di raggiungere significativi risultati sin da subito - è stata ulteriormente intensificata nel corso del 2017.

I principali aspetti sui quali si è incentrata l'attenzione dell'amministrazione sono: 1) l'organizzazione; 2) il rapporto con l'utenza e la comunicazione; 3) il riequilibrio finanziario e reddituale.

Con riferimento all'organizzazione va sottolineato che in data 28 giugno 2016 l'Ente ha ottenuto la certificazione di qualità ISO 9001/2008 che, attraverso la validazione dei processi lavorativi aziendali da parte del RINA, ha consentito di porre l'utenza al centro del progetto di gestione dell'alloggio pubblico, mettendo sempre in primo piano i diritti ed i doveri degli utenti, stimolando altresì la partecipazione attiva degli stessi. In quest'ambito è nata anche la CARTA DEI SERVIZI che sviluppa informazioni, fornisce risposte, evidenzia diritti e doveri dell'utenza per vivere al meglio il rapporto con l'ente gestore.

Sempre sul piano dell'organizzazione, l'azienda ha avviato un processo di profonda riforma del proprio organigramma mirato a migliorare l'efficienza delle proprie risorse umane che nel 2016 si è concretizzato nell'approvazione di una serie di provvedimenti coi quali, tra l'altro, si è proceduto all'accorpamento ed all'istituzione di alcune unità organizzative dell'azienda, oltre allo spostamento di altre unità organizzative da un centro di responsabilità ad un altro.

Peraltro, nel corso del corrente esercizio, ARTE sta procedendo a verificare l'adeguatezza delle nuove procedure e della propria organizzazione interna.

In relazione al rapporto con l'utenza ed alla comunicazione, la presente amministrazione ha assunto l'impegno di promuovere la partecipazione attiva degli assegnatari per una migliore conduzione della casa ed, in tal senso, vuole instaurare un rinnovato rapporto tra questo Ente e gli utenti degli alloggi "popolari": a tale scopo, nel corso del 2016 ha proceduto alla costituzione degli UFFICI DECENTRATI (Ponente, Val Polcevera, Val Bisagno e, nel 2017, quello di Centro-Levante), con la presenza di personale dell'azienda a tempo pieno. L'azienda, in questo modo, vuole tendere a migliorare la qualità dei servizi forniti rendendoli sempre più conformi alle necessità dell'utenza, garantendo, inoltre, una comunicazione chiara e trasparente. In altre parole, la presenza sul territorio rappresenta una nuova forma di *mediazione sociale*, elemento innovativo nell'attività di ARTE, al fine di migliorare la qualità di vita nei quartieri "popolari" e di garantire una pronta risposta ai bisogni e alle aspettative dell'utenza. In questa configurazione si inserisce altresì in termini di novità l'attuazione dello SPORTELLLO ON-LINE nel senso che, esclusivamente per i conduttori di unità immobiliari (e loro rappresentanti sindacali), è possibile inviare una e-mail con la problematica da porre all'Azienda, la quale con lo stesso mezzo provvederà a fornire le informazioni del caso entro 15 gg. In linea generale la direzione aziendale ha inteso far conoscere meglio l'Azienda e le sue attività al fine di rendere più semplice l'iter amministrativo applicato ed il rapporto con utenti, amministrazioni locali, associazioni, comitati e sindacati, fornitori e imprese.

Infine, con riferimento al riequilibrio finanziario e reddituale, nel 2016 la nuova amministrazione ha avviato una grande azione di riequilibrio economico finanziario della gestione aziendale che, nel giro di pochi mesi dalla sua attuazione, ha prodotto importanti segnali che hanno consentito di risanare gli aspetti di criticità nei principali indicatori contabili, generando un atteggiamento di maggiore fiducia nei fornitori di beni e servizi all'Azienda. Infatti, attraverso un monitoraggio mensile del cash-flow aziendale si è determinata la riduzione dei debiti a breve-medio termine e dell'esposizione bancaria nei confronti dell'Istituto tesoriere.

Nell'ambito del riequilibrio reddituale si rimarca una significativa riduzione dei costi, con particolare riferimento a quelli del personale ed a quelli di funzionamento, oltre ad una maggiore efficienza nella conduzione degli

appalti. Sul fronte dei ricavi l'azienda ha promosso l'attività commerciale relativa alle locazioni ed alle vendite di immobili di libero mercato al fine di incrementare, rispettivamente, la redditività del proprio patrimonio ed i volumi di incasso.

In questo contesto la Regione Liguria ha svolto indubbiamente un'azione incisiva e risolutiva a favore degli enti operanti nel settore dell'edilizia abitativa pubblica stabilizzando una misura strutturale di sostegno finanziario che, accompagnata da misure di razionalizzazione interna, ha consentito ed ancor più permetterà ad ARTE Genova di riposizionarsi su livelli di maggiore solidità finanziaria.

F.to L'Amministratore Unico  
Dott. Ing. Girolamo Cotena



## **STRUTTURA AFFARI GENERALI**

### **1.1 Attività relativa agli affari generali**

Nel corso dell'esercizio 2016 si sono verificate quattro cessazioni di rapporti di lavoro a tempo indeterminato per collocamento in quiescenza concernenti una dipendente dell'Area Professionale Legale inquadrata nell'Area A, livello economico A1, un dipendente della Struttura Amministrativa e Gestione inquadrato nell'Area A, livello economico A1 e una dipendente della stessa Struttura inquadrata nell'Area B, livello economico B2 (cessata per dimissioni). La quarta cessazione è stata quella relativa alla responsabile dell'Area Professionale Legale, inquadrata nell'Area Q, livello economico Q1, a seguito di decesso. A fronte di altrettante posizioni vacanti all'interno dell'organico aziendale sono stati attivati nel corso dell'anno due contratti a tempo determinato, mentre un terzo è stato formalizzato per sostituzione per maternità.

Si è, inoltre, verificata la cessazione del contratto in essere con il Direttore Generale.

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

Infatti, a fronte di una previsione iniziale di spesa di € 6.340.550,00, il dato a consuntivo è risultato pari a € 5.753.326,23 con un risparmio complessivo ammontante ad € 587.223,77. Con riferimento, invece, al dato previsto in sede di Aggiornamento di Bilancio, che ammontava all'importo di complessivi € 5.900.000,00, l'economia evidenziata a consuntivo è di € 146.673,77.

In merito all'attività svolta nel corso del 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, ha svolto tutti i principali servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al "core business" della stessa.

L'Ufficio Affari Generali ha fatto 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 è stato responsabile dello sviluppo organizzativo e della direzione del personale dell'Azienda, ha costituito un centro di stimolo e gestione dei cambiamenti, di rilevazione dei fabbisogni formativi e/o di addestramento finalizzati alla crescita professionale dei dipendenti ed ha presieduto in maniera integrata tutta l'area della gestione del personale, dal trattamento economico e giuridico ai provvedimenti amministrativi di carattere normativo, fiscale e previdenziale.

Sono state di competenza dell'Ufficio Sistemi Informatici funzioni 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.

L'Ufficio Contratti ed Appalti, per il periodo in cui è stato inserito all'interno della Struttura, ha svolto tutte 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.

## 1.2 Attività relativa alle vendite

L'Ufficio Vendite ha proseguito la propria attività di alienazione del patrimonio aziendale destinato a tale finalità.

- In particolare, per quanto concerne le alienazioni di alloggi di ERP di esclusiva proprietà aziendale (c.d. Patrimonio Storico), nel corso del 2016 è stata approvata la vendita di 4 alloggi per un introito di € 290.550,44, a fronte di una previsione di euro 295.000,00. Sul fronte invece degli atti stipulati, il 2016 ha registrato la vendita di 4 unità immobiliari al prezzo complessivo di euro 301.082,68, cui ha corrisposto una plusvalenza di euro 114.293,43.
- Le alienazioni di immobili ai sensi della L.R. 10/2004, le vendite approvate, al netto di alcuni annullamenti, ammontano ad euro 3.127.628,59, a fronte di una previsione di euro 3.600.000,00. Sul fronte, invece, degli atti stipulati, il 2016 ha registrato la vendita "in contanti" di n.37 unità immobiliari al prezzo complessivo di circa 2.952 mila euro cui ha corrisposto una plusvalenza di circa 1.481 mila euro; sulle n. 10 vendite rateali, a fronte di un prezzo di vendita di circa 639 mila euro, la plusvalenza conseguita è stata di circa 279 mila euro.
- Le vendite di immobili a suo tempo acquisti dalle ASL, attestatesi su un numero di 4 unità immobiliari, hanno generato una plusvalenza di circa 320 mila euro, ai quali si aggiungono € 157.800,00 derivanti dalla cessione di 2 tra aree e terreni.
- Per quanto concerne le vendite di "immobili diversi" si registra una plusvalenza di circa 347 mila euro;
- L'alienazione di 7 unità del complesso dell'ex "Manifattura Tabacchi" ha portato ad un introito di € 1.317.000,00, mentre la plusvalenza conseguita è di circa 366 mila euro.
- La cessione di un alloggio ai sensi della Legge Regionale n. 40/2014 ha introitato € 1.518,19, mentre le 2 vendite con la formula del "rent to buy" hanno introitato € 100.000,00.
- Infine, è stata portata a termine la vendita di n. 5 box appartenenti al complesso dell'autorimessa di via Sertoli di Genova Molassana per un introito di € 112.500,00, con una plusvalenza di circa euro 38 mila.

Dei beni acquistati dall'Azienda ai sensi delle legge regionale n. 22/2010 è stata alienata un'unità immobiliare per un totale di € 201.000,00.

F.to il Dirigente  
Dott. M.Lanati



## 2. AREA PROFESSIONALE LEGALE

La Struttura Legale dell'Azienda ha operato ed assolto alle funzioni ad essa demandate come di consueto e nell'anno previsioni indicate sinteticamente nella relazione allegata al bilancio preventivo per l'anno 2016. Appare comunque elencare partitamente le vertenze in essere nel periodo sopra indicato seguite fino a giugno 2016 dall'Avv. Agostinelli Avv. Mangini Alessandra e da settembre 2016 dall' Avv. Mangini Alessandra e Avv. Maccio' Simona:

Prog.	N. Pratica	Oggetto	Controparte	Indirizzo	Chiusura Pratica
1	7480/16	RECUPERO MOROSITA'	KOSTADINOVIC JOVAN	VIA PEDRINI 50/2	02/05/2016
2	7539/16	RECUPERO MOROSITA'	LA FORESTA VALTER (EX UTENTE)	VIA DUE DICEMBRE 1944 62/8	
3	7553/16	ATP	RIO GATTO-CANOVA AFFLUENTE	TORRENTE BISAGNO	
4	7566/16	RECUPERO UNITA' IMMOBILIARE	PASQUALINI GIAMPAOLO	VIA ASILO GARBARINO	
5	7471/16	RECUPERO MOROSITA'	NOCETTI DOMENICO - Cooperativa Agricola Lavagnina	VIA S. GIULIA 15/FOND.	12/02/2016
6	7472/16	SFRATTO PER OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	GRILLO/LUCCOLI	VIA MARITANO 78	
7	7482/16	RECUPERO MOROSITA'	ANGELONE FRANCESCA (EREDI)	VIA FIGALLO 1A/1	
8	7547/16	EREDITA' GIACENTE	FRANCESCO DE MARCHI	VIA BROCCHI 52/8	08/09/2016
9	7548/16	RECUPERO ALLOGGIO	CASO TERESA	VIA BERETTA 5/17	02/03/2017
10	7516/16	USUCAPIONE TERRENO	CRINITI FRANCESCO	VIA MURA DEGLI ANGELI 31/8	
11	7549/16	istanza acc.to tecnico preventivo ex art. 696	STEFANO GABBIANELLI	VIA LUCARNO 87	
12	7569/16	RECUPERO MOROSITA'	TARASCONI ARMANDO	VIA PEDRINI 30A/25	
13	7519/16	RECUPERO SPESE SGOMBERI	DIVERSI	VARI	
14	7545/16	EREDITA' GIACENTE	CAROLLO ANNA	VIA BROCCHI 13/3	
15	7485/16	RECUPERO MOROSITA'	POLICRISI CATERINA	VIA BADEN POWELL 9/5	
16	7466/16	RECUPERO MOROSITA'	LAVIOLA GIUSEPPE	VIA SAN BIAGIO DI POLCEVERA 3B/18	26/01/2017

17	7487/16	RECUPERO MOROSITA'	TRIESTE LUIGI	VICO SUPERIORE DEL FERRO 13-15R	
18	7550/16	OCCUPAZIONE ABUSIVA	IGNOTI	VICO COCCAGNA 10	
19	7552/16	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	MANDARADONI NICOLA	VICO COLALANZA 6/6	
20	7560/16	RECUPERO MOROSITA'	ARGIRO' FEDERICO	VIA S. GIULIA 15/FOND/C	
21	7489/16	RECUPERO MOROSITA'	GIAMBELLI GERMANA ZITA	VIA TERPI 39/32	
22	7469/16	EREDITA' GIACENTE	PICASSO LILIANA GIULIA	VIA LINNEO 184/34	
23	7474/16	ATTO PIGNORAMENTO PRESSO TERZI	DI SILVIA RICCHINI/GIACOMAZZI & PARTNERS S.P.A.		02/01/2017
24	7475/16	DIRITTI PROPRIETA'	DI CONDOMINIO COSTANZI 82	VIA VIA COSTANZI 82	
25	7555/16	RECUPERO MOROSITA'	FINATO MARIA PIZZERIA ITALIA	VIA TOSCANELLI 86B/16B	
26	7477/16	EREDITA' GIACENTE	CERAGIOLI VITO	VIA CECHOV 11/67	
27	7493/16	RECUPERO MOROSITA'	FAIS MARIA ANTONIA	VIA MARITANO 158/10	06/09/2016
28	7557/16	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	ROMINA ITALIANO	PASSO MONTE RAMA, 4	
29	7559/16	RICORSO IN APPELLO E ISTANZA SOSPENSIONE	COZZOLINO NICOLINA	CORSO EUROPA 44A/15	
30	7561/16	RECUPERO MOROSITA'	BACHIORRI FRANCESCA	VIA LEVA 20/33	
31	7494/16	PAGAMENTO FATTURE LAVORI RIFACIMENTO FOGNAT	PER DI EDILIZIA SAPORITO	VIA TOFANE 92-94	
32	7563/16	IMPUGNAZIONE DELIBERA ASSEMBLEARE	CONDOMINIO CORSO EUROPA DAL 40 AL 50	CORSO EUROPA	13/01/2017
33	7577/16	MEDIAZIONE MATERIA LOCAZIONE	IN DI FABIO SICILIANO		
34	7497/16	RECUPERO MOROSITA'	RINALDI FABRIZIO	VIA TONALE 51L	04/07/2016
35	7499/16	RECUPERO MOROSITA'	FELLETTI ELISABETTA	VIA SAN PIER DI CANNE 46/10	
36	7520/16	RECUPERO MOROSITA'	BARISONE MARIO	VICO DEL DUCA 11/2	27/06/2016
37	7578/16	DECRETO INGIUNTIVO	CONDOMINIO COLLETTA 60	VIA	

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
 DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
 Via Bernardo Castello 3  
 16121 GENOVA  
 Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317  
 e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
[www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

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



38	7521/16	EREDITA' GIACENTE	MAHMOUD ADAM GABIR	VICO DELLA LEPRE 9/3	
39	7525/16		ARAMBE FEDERA	VIA MONTANELLA 26F/50	13/12/2016
40	7501/16	RECUPERO MOROSITA'	FERRANDO NICOLO	SALITA S. BARNABA AREA	
41	7564/16	EREDITA' GIACENTE	MARIANARO GIUSEPPA	VIA DELLE GENZIANE 26/1	
42	7570/16	EREDITA' GIACENTE	SCARDIGNO GIUSEPPE	VIA PASTORE 156/2	
43	7573/16	EREDITA' GIACENTE	RUELLO ANGELA	VIA MARONCELLI 7/4	
44	7579/16	RICHIESTA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO COMPRAVENDITA	LATTERE/DONATO	VIA BOTTINO 37/6	
45	7503/16	RECUPERO MOROSITA'	CIRCOLO RICREATIVO "MY STYLE"	VIA PONZA 14A/A	
46	7527/16	RECUPERO MOROSITA'	ISINGRINI A. MARIA	VIA AURELIA 143/F	
47	7505/16	RECUPERO MOROSITA'	GABRIELE PIETRO	VIA TOSCANELLI 86B/4A	
48	7507/16	RECUPERO MOROSITA'	COND.NI V.LE B. BREA CIV 59/61	VIALE B. BREA CIV 59/61	21/06/2016
49	7531/16	RECUPERO MOROSITA'	CONDOMINIO VIA BUONVICINI	CONDOMINIO VIA BUONVICINI 12	24/11/2016
50	7509/16	RECUPERO MOROSITA'	CASTAGNOLA GERMANO	VIA PEDRINI 30A/7	
51	7511/16	RECUPERO MOROSITA'	PIZZERIA ITALIA	PIAZZA DI VITTORIO 27	
52	7535/16	RECUPERO MOROSITA'	TAGESMUTTER ARCOBALENO	SALITA DEL PRIONE 18R	14/06/2016
53	7465/16	ALLACCIO ABUSIVO IMPIANTO ILLUMINAZIONE	MICCICHE' DOMENICO	VIA RAVEL 46/11	01/03/2016
54	7468/16	RECUPERO MOROSITA'	RIOS SARMIENTO CECILIA DE LAS MERCEDES	VIA S. QUIRICO SNC	
55	7470/16	EREDITA' GIACENTE	DOLO ENRICO LUCA	VICO DI MEZZAGALERA 2/7	
56	7478/16	EREDITA' GIACENTE	BOTTACINI GEROLAMINA	VIA CALAMANDREI 85/4	
57	7479/16	EREDITA' GIACENTE	TANGHETTI AGNESE	VIA QUASIMODO 27/3	
58	7492/16	RECUPERO MOROSITA'	SALAMONE MARCO	VIA S. MARIA DI CASTELLO 22/20	26/01/2017
59	7513/16	RECUPERO MOROSITA'	PARROCCHIA S.B. DELLA GINESTRA	VIA AURELIA 143 S	26/01/2017
60	7514/16	SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE	BARRACO MARIA	CORSO EUROPA 44A/27	

61	7515/16	RECUPERO MOROSITA'	SOC. ATTILIO CAVO	PIAZZA PINELLI 17R	
62	7518/16	eredità giacente	LUICANI ROBERTO	VIA SBARBARO 3/20	
63	7522/16	RECUPERO MOROSITA'	PISANU ANDREA	VIA CRAVASCO 50	10/12/2016
64	7523/16	RECUPERO MOROSITA'	GAMBARDELLA DAVIDE	VIA BERLIOZ 7/16	26/01/2017
65	7528/16	RECUPERO MOROSITA'	ROSSI RANIERI	VIA DEL BOSCHETTO 6/13	12/12/2016
66	7532/16	RECUPERO MOROSITA'	LEVRANO CIRO	VIA SAN BIAGIO 3D/20	22/12/2016
67	7534/16	RECUPERO MOROSITA'	DITTA R.C. TECH SRL	VIA LEVA 60	10/06/2016
68	7536/16	RECUPERO MOROSITA'	PARODI CLAUDIA	VIA BROCCHI 50	
69	7537/16	RECUPERO MOROSITA'	MAVARO ANTONIETTA	VIA DELLE GENZIANE 185/7	06/07/2016
70	7526/16	RECUPERO MOROSITA'	CUSATO-CASARINO	VIA DEL BOSCHETTO 6/12	
71	7538/16	ESECUZIONE IMMOBILIARE 916/12	CONDominio VIA CATERINA ROSSI 13/APA ROSA	VIA CATERINA ROSSI 13	
72	7546/16	RECUPERO MOROSITA'	ASSOCIAZIONE PONENTE SOCCORSO ONLUS	VIA CRAVASCO 8/FON	
73	7565/16	DISSEQUESTRO IMMOBILE	STRADA TERMINI 19 OSPEDALETTI	STRADA TERMINI 19 OSPEDALETTI	
74	7571/16	EREDITA' GIACENTE	TORRIANA GIOVANNA	VIA RAVEL 10/18	
75	7574/16	PROCURE (LANATI, TORRE E SPANU)	AMMINISTRATORE UNICO	ARTE	
76	7575/16	DECRETO INGUNTIVO	CONDominio VIA S. BARTOLOMEO DEL FOSSATO 125	SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO 125	
77	7576/16	controricorso per gara via vittorini dal 17-27+al	SOCIETA' DOLCECASA	VIA VITTORINI E PAVESE	
78	7580/16	MESSA IN MORA PER UTILIZZO IMPROPRIO PARTI COMUNI	CROCE ROSSA ITALIANA	VIA BOTTINO 1	
79	7517/16	USUCAPIONE TERRENO	TRICHILO DOMENICO	VIA MURA DEGLI ANGELI 31/7	
80	7504/16	RECUPERO MOROSITA'	TORNAMBE' ROSARIA	VIA 2 DICEMBRE 1944 CIV. 10	31/03/2016
81	7506/16	RECUPERO MOROSITA'	SOC. GE-NOVE S.A.S. DI GENNARO ACAMPORA	SALITA DEL PRIONE 28-30R	
82	7508/16	RECUPERO MOROSITA'	CONDominio S.B. FOSSATO	VIA S.B. DEL FOSSATO 40-42	15/06/2016
83	7524/16	RECUPERO MOROSITA'	DI VARA VINCENZO	VIA BURANELLO 90/92R	26/05/2016

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
 DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
 Via Bernardo Castello 3  
 16121 GENOVA  
 Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317  
 e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
[www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

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



84	7510/16	RECUPERO MOROSITA'	PARODI CLAUDIA	VIA BROCCHI 50	13/12/2016
85	7481/16	RECUPERO MOROSITA'	TESTA BRUNO GIORGIO	VIA MARITANO 70/14	09/01/2017
86	7512/16	RECUPERO MOROSITA'	ASS.NE CIRCOLO OVER JOY	SALITA SUP. DELLA NOCE 5	
87	7529/16	RECUPERO MOROSITA'	GRAMMATICO ANTONIO	VICO DELLA NEVE 7/5	
88	7530/16	RECUPERO MOROSITA'	BISSO ROSARIA	VIA GIRO DEL VENTO 16-A/15	13/06/2016
89	7556/16	RICHIESTA PAGAMENTO INTERESSI DI MORA	FABBRICAZIONI IDRAULICHE		27/01/2017
90	7483/16	RECUPERO MOROSITA'	MAMONE MARCO EREDE DI CARIZZI MARIA ROSA	VIA MARTIRI DEL TURCHINO 129/6	
91	7533/16	RECUPERO MOROSITA'	SANTONASTASO G. FRANCO	VIA VALTREBBIA 4/5	02/11/2016
92	7558/16	MEDIAZIONE CONTESTAZIONE SPSESE AMM.NE	VACANTE ANDREA	PIAZZA LUXORO 8/5	04/11/2016
93	7486/16	RECUPERO CREDITI	CONDOMINIO VIA SAN PIER DI CANNE 52/54	VIA SAN PIER DI CANNE 52/54	
94	7562/16	EREDITA' GIACENTE	LAMINO MARIO	VIA RAVEL 20/6	
95	7467/16	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	CONDOMINIO VIA LORIA 217-291	VIA LORIA 217-291	
96	7488/16	RECUPERO MOROSITA'	FUSI ANDREA-RENZO	SALITA BRASILE 31/10	
97	7490/16	RECUPERO MOROSITA'	COSENTINO MARIANNA	VIA BROCCHI 12/21B	
98	7491/16	RECUPERO MOROSITA'	SOCIETA' GEPISA	VIA DELLE GENZIANE 78-82-86-164-155	
99	7496/16	RECUPERO MOROSITA'	ALBO PATRIZIA	VIA TONALE 51G	23/05/2016
100	7572/16	EREDITA' GIACENTE	DE GAETANO ANGELO	VIA BOLZANETO 64/5	
101	7473/16	RECUPERO MOROSITA'	HOBADA ABDELKARIM	SALITA PADRE UMILE 11/6	
102	7568/16	RECUPERO MOROSITA'	PECORAINO MARIO	VIA BROCCHI 50A	
103	7498/16	RICORSO PER ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO	SELLA GIOVANNI	VI UNGARETTI 54/15	
104	7500/16	RECUPERO MOROSITA'	SERRA LUCIANO	VIA BADEN POWELL 17/12	
105	7554/16	MEDIAZIONE PER RISARCIMENTO DANNI	DI GIGLIO ROCCO	VIA DONATI	19/12/2016



106	7551/16	PROTESTO CAMBIALI	MULONIA CONCETTA	VIA CECHOV 12-15	
107	7476/16	RISOLUZIONE CONTRATTUALE	CAT GENOVA SRL	VIA MOGADISCIO- GIACALONE	
108	7541/16	RECUPERO MOROSITA'	SINIGALIA FRANCESCA	VIA VITTORINI 3/7-31	23/05/2016
109	7502/16	RECUPERO MOROSITA'	POSTE ITALIANE	CORSO SARDEGNA 411R	20/04/2016

F.to Avv. A. Mangini



### **3. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE**

#### **ATTIVITA' AMMINISTRATIVA**

##### **3.1 ASPETTI GENERALI**

Ai sensi dell'art. n. 13 della L.R. 28/04/08 n. 10, a partire dall'esercizio 2010 ARTE Genova ha adottato il regime della contabilità economica come unico sistema di rilevazione dell'attività dell'azienda e dei risultati di bilancio.

Le scritture contabili e gli schemi di bilancio utilizzati sono quelli approvati dall'Amministrazione regionale: in particolare la contabilità generale aderisce al metodo della partita doppia e si realizza attraverso rilevazioni contabili di esercizio effettuate secondo il principio della competenza economica ai sensi del comma 3 dell'art. 2423 bis del Codice Civile. Il Bilancio consuntivo si compone di Stato patrimoniale e Conto economico, accompagnati dalla Nota integrativa, ed è redatto in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 2423 del Codice Civile, secondo lo schema di bilancio ed il piano dei conti approvati dalla Regione Liguria ai sensi dell'art. 13 della Legge regionale n. 10/08 ed allegati alle D.G.R. n. 1746/04, n. 198/06 e n. 808/09.

Parallelamente alla contabilità principale, è stata implementata una procedura necessaria a mantenere un controllo di tipo autorizzativo sulla spesa, tipico della contabilità finanziaria, ma che trova la sua ragione d'essere anche in contabilità economica, soprattutto nei casi in cui l'Amministrazione non ritenga di assegnare dei budget ai vari "centri di responsabilità", ma piuttosto assumere "in proprio" tutte, o quasi, le decisioni di spesa, come nel caso di questa azienda.

Tale procedura prevede che le decisioni di spesa siano assistite, salvo rare eccezioni, da un decreto dell'Amministratore Unico o, nelle materie dove l'Amministrazione ha ritenuto di predisporre apposita delega, da un provvedimento dei singoli Dirigenti. Il decreto (o il provvedimento) deve dare evidenza del tipo di uscita di cui trattasi, vale a dire se la spesa si configura come un investimento o come un costo per l'azienda, e del budget da cui attinge: in questo modo, la Struttura Amministrazione e Gestione verifica la disponibilità del relativo budget e l'entità del residuo ancora utilizzabile.

A margine di quanto testé rappresentato, è opportuno evidenziare che tale procedura costituisce uno strumento fondamentale per la costruzione e l'aggiornamento dei Bilanci di previsione.

##### **3.2 Controllo di gestione**

Nell'esercizio 2016 la Struttura Amministrazione e Gestione ha proseguito l'attività relativa al Controllo di gestione che, nell'accezione utilizzata in questa fase ancora sperimentale, consiste in due funzioni separate: il **Controllo commesse** ed il **Controllo sulle aree funzionali**.

###### **3.2.1 Controllo commesse**

Come già riferito per gli scorsi esercizi, il Controllo commesse consiste, in estrema sintesi, nel confronto tra i costi imputabili al singolo cantiere ed i ricavi derivanti dalla contabilizzazione delle relative spese tecniche, con la conseguente individuazione di un margine positivo o negativo che può essere definito "risultato di commessa".

Tale attività ha implicato la "codifica" di tutti i dati relativi alle entrate ed alle uscite (costi diretti) che i singoli interventi hanno movimentato durante l'esercizio, ed anche in quelli precedenti, utilizzando un "codice

commessa" appositamente studiato: in particolare, la codifica rende possibile l'individuazione sia delle spese riconducibili ai QTE (lavori e costi riconoscibili aggiuntivi) sia, soprattutto, delle spese che esulano dai QTE (spese di pubblicazione dei bandi, incarichi professionali, ecc.).

Messa a punto l'attività di codifica delle voci di uscita summenzionate, è attualmente allo studio il metodo di ripartizione di quei costi che, pur essendo in teoria "diretti", non sono immediatamente attribuibili ai singoli cantieri: si tratta, in particolare, sia dei costi del personale degli Uffici tecnici sia dei loro costi di funzionamento.

### 3.2.2 Controllo sulle aree funzionali

La seconda attività compresa nel Controllo di gestione, denominata Controllo sulle aree funzionali, consiste nella ripartizione dei costi e ricavi operativi tra le tre aree funzionali in cui può essere suddivisa l'azienda: "Area delle vendite", "Area dell'attività tecnica finalizzata alla costruzione/recupero di immobili da destinare alla locazione" e "Area gestionale". Anche in questa attività l'obiettivo è quello di individuare il margine positivo o negativo creato da ciascuna area che può essere definito "risultato di area".

In questo caso, si pone il problema della ripartizione dei costi indiretti che riguardano sia le Strutture di supporto (Struttura AA.GG., Uffici amministrativi, Ufficio Patrimonio e Area Legale e Professionale) sia voci di spesa particolari quali gli ammortamenti dei beni strumentali: l'obiettivo è quello di arrivare ad una ripartizione con criteri condivisi dai vari livelli di responsabilità in cui è articolata l'azienda.

È opportuno evidenziare che recentemente l'Area gestionale, in precedenza divisa esclusivamente nelle due sottoaree denominate "Gestione del patrimonio di ERP di proprietà" e "Gestione altro patrimonio", è stata ulteriormente ripartita individuando un'altra sottoarea (prima compresa nell'altro patrimonio) denominata "Gestione patrimonio comunale" che individua i margini di redditività dell'attività di gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia di Genova (Rapallo, Camogli, Genova, Cogoletto e Rossiglione).

## 3.3 Andamento dei canoni di locazione e della morosità

### 3.3.1 Canoni non soggetti alla L. R. n. 27/96

I ricavi per i canoni dei locali, pari a circa 1.687 mila euro, hanno registrato una diminuzione rispetto allo scorso esercizio di 139 mila euro circa (- 8% circa).

I canoni della locazione permanente, pari a circa 1.112 mila euro, hanno registrato un decremento di circa 89 mila euro (- 7% circa).

Per quanto concerne i canoni degli alloggi realizzati in località S. Biagio con la L. 203/91, la competenza dell'esercizio ha registrato un decremento di 24 mila euro circa (- 8% circa), assestandosi sull'importo di circa 278 mila euro.

Gli affitti percepiti alla voce "Aree e precari" hanno registrato un considerevole decremento rispetto al 2015, con una variazione di circa 102 mila euro (- 96% circa), assestandosi sull'importo di 105 mila euro circa.

Per quanto riguarda, invece, il patrimonio di libero mercato, la competenza registrata a consuntivo, pari a circa 202 mila euro, ha registrato invece un consistente incremento rispetto al valore dello scorso esercizio (oltre 63 mila euro pari ad una variazione del 31% circa).

### 3.3.2 Canoni soggetti alla L. R. n. 27/96

I canoni degli alloggi realizzati con il contributo dello Stato, pari a 6.802 mila euro circa, sono diminuiti di circa 375 mila euro (-5% circa) rispetto allo scorso esercizio: tale decremento è da mettere in relazione con l'operatività del Piano di Vendita ai sensi della L.R. 10/04, approvato dall'Amministrazione regionale con DGR n. 1637/09.

I canoni degli alloggi di proprietà dell'Azienda realizzati senza contributo statale ("patrimonio storico"), pari a circa 456 mila euro, hanno registrato un decremento di circa 36 mila euro (-7% circa).

I canoni degli alloggi del Comune di Genova (Convenzione n. 631/93), pari a circa 3.938 mila euro, hanno registrato un decremento di 221 mila euro circa (-5% circa) rispetto al 2015.

### 3.3.3 Andamento della morosità di nuova formazione negli alloggi di ERP (canoni e servizi)

Come di consueto, i dati analitici relativi alla contabilizzazione dei canoni di locazione ed i servizi a rimborso dell'esercizio 2016 sono riportati, rispettivamente, nella tabella A e nella tabella B (allegato n. 1 in calce alla presente relazione). È necessario segnalare che, come già avvenuto negli scorsi esercizi, le due tabelle differiscono parzialmente da quelle elaborate in regime di contabilità finanziaria: in particolare, dal momento che non è più possibile distinguere gli incassi su residuo da quelli in competenza, l'andamento della morosità è misurato come rapporto tra l'incremento degli importi non incassati e l'ammontare degli stessi al 31/12 dell'anno precedente.

Per quanto attiene all'andamento della morosità per canoni di locazione, va segnalato che gli importi registrati a fine esercizio, ammontanti complessivamente ad euro 10.987.386,47 (totale colonna 7, tabella A), vanno sostanzialmente ridimensionati dei "ritardati incassi" <sup>(1)</sup> elencati nella colonna 8: in questo modo è possibile ottenere gli indici di crescita della morosità riportati analiticamente nella colonna 10, che possono essere sintetizzati in un incremento medio del 8,20%, contro il 8,34% registrato nel 2015.

Dalla lettura della tabella B è possibile desumere l'andamento della morosità dei servizi a rimborso che, tenendo conto anche in questo caso dei "ritardati incassi", ha registrato per tutte le gestioni in esame una crescita media del 14,94%, contro il 8,26% registrato lo scorso esercizio.

La variazione complessiva, calcolata su canoni e servizi insieme, si attesta invece sull'11,04% contro il 8,31% del 2015.

## 3.4 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.

<sup>1</sup> Per ritardati incassi si intendono quelle somme che, essendo pervenute dopo la chiusura dell'esercizio per motivi di ordine tecnico non ascrivibili agli assegnatari, sono sostanzialmente assimilabili agli incassi registrati durante l'anno: per il 2016 sono stati considerati come ritardati incassi quelli pervenuti entro il 10 gennaio 2017 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).

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.; 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:

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

La durata del contratto 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.

### **3.5 Gestione dell'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10.**

L'azienda, a fine 2011, in applicazione della L.R. n. 22/10, ha acquisito da Regione Liguria e dagli Enti Sanitari Liguri un patrimonio immobiliare composto da n. 33 fabbricati e n. 6 terreni siti in diverse zone del territorio ligure, corrispondendo all'Amministrazione Regionale, prima il valore iniziale di circa 76 milioni di euro e, successivamente, a seguito della procedura di valorizzazione ex art. 13 L.R. n. 29/12, il maggior valore di circa 27 milioni di euro, per un costo complessivo di circa 103 milioni di euro.

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

#### **3.5.1 Procedure di vendita.**

Con Decreto AU n. 28873 del 2 dicembre 2013 è stata approvata la procedura aperta e competitiva per l'alienazione del portafoglio immobiliare in questione che prevedeva la possibilità di vendita in blocco e/o per singoli cespiti immobiliari. La procedura, i cui termini di apertura delle offerte sono stati prorogati due volte, in ultimo con Decreto AU n. 29049 del 10/04/14 al giorno 16 luglio 2014, non ha prodotto risultati.

Successivamente, con decreto AU n. 29268 del 10/10/14, l'azienda aveva stabilito di adottare, per la vendita dei singoli immobili facenti parte del compendio in questione, la procedura prevista dall'art. 6 del vigente Regolamento aziendale relativo alla disciplina delle alienazioni, delle permuta e delle locazioni degli immobili



senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), approvato con decreto n. 28964 del 20 febbraio 2014: nello specifico, tale procedura si fonda sul riconoscimento di un diritto di prelazione a favore del soggetto la cui proposta d'acquisto, una volta congruita, costituisce la base d'asta della successiva procedura d'evidenza pubblica; inoltre, il summenzionato Decreto AU n. 29268/14 ha stabilito di modificare il summenzionato Regolamento introducendo, tra l'altro, la possibilità di affidare il giudizio di congruità a soggetti esterni qualificati.

Peraltro, è opportuno ricordare che, con decreto AU n. 29613 del 03/06/15, la suddetta regolamentazione è stata ulteriormente modificata, oltre che in altri aspetti, anche nel senso di limitare ai beni con un valore di stima superiore a € 200.000,00 e per i quali non siano state ancora avviate le procedure di vendita (escludendo, in tal senso, il caso dei beni acquisiti ai sensi della L.R. n. 22/10), la possibilità di presentare proposte spontanee ed irrevocabili di acquisto.

Prendendo le mosse dalla revisione dei prezzi di vendita conseguente all'acquisizione di una nuova perizia elaborata dalla Giacomazzi & Partners s.p.a., nello scorso mese di febbraio 2017 l'azienda ha provveduto ad aggiornare il Piano industriale che aveva redatto all'inizio del 2016 allo scopo di ottenere la ristrutturazione del debito contratto con Banca Carige spa: in tale documento l'azienda ha ipotizzato di vendere l'intero compendio, con l'esclusione della Villa Zanelli a Savona e della stazione di servizio di Via Pegli 54r a Genova, nell'arco temporale che va dall'esercizio 2016 all'esercizio 2020, prevedendo di introitare l'importo di circa 66,8 milioni di euro interamente destinati alla riduzione del finanziamento a supporto dell'operazione. A seguito dell'acquisizione delle perizie definitive, redatte su modello "ABI compliance", tale valore è salito oltre la soglia dei 68,9 milioni di euro.

Peraltro, in data 22 settembre 2016 ARTE ha sottoscritto un Protocollo d'intesa con la Direzione regionale dell'Agenzia al fine di ottenere la validazione delle stime elaborate dal perito incaricato dall'azienda; a tale intesa hanno, poi, fatto seguito gli Accordi di collaborazione con le Direzioni provinciali competenti per territorio.

A termini del vigente regolamento che disciplina le vendite, si procederà dunque mediante asta e/o trattativa diretta, resa possibile dal fatto che l'asta pubblica è già stata esperita infruttuosamente. Nel caso della trattativa diretta, dopo aver pubblicato sul sito aziendale i prezzi e le schede aggiornate relative ad ogni unità immobiliare, si procederà – previa valutazione - alla promozione della vendita tramite inserzioni sulle pagine di quotidiani locali e su eventuali riviste locali di vendite immobiliari, inserzioni sui siti internet di riferimento, cartellonistica sui singoli cespiti e collaborazione non onerosa con le agenzie immobiliari della zona in cui tali immobili si trovano. Acquisite le offerte da pubblicare per quindici giorni sul sito aziendale, si procederà a determinare l'assegnazione ed a stipulare i relativi atti notarili di vendita.

È opportuno evidenziare che nel corso dell'esercizio in esame è già stato venduto l'immobile di Corso Europa a Loano al prezzo di 201 mila euro, mentre nell'esercizio 2017 sono stati venduti l'appartamento di Via Dassori a Genova (euro 249 mila), una porzione di un terreno agricolo sito a Ronco Scrivia (euro 12 mila) ed, infine, l'immobile identificato come "ex Donazione Rambaldi" a Ospedaletti (euro 895 mila).

### 3.5.2 Aspetti economici dell'operazione.

I costi sostenuti dall'azienda nel periodo compreso tra il mese di gennaio 2012 ed il 31 dicembre 2016 sono quelli riportati nella seguente tabella:

VOCI DI COSTO	Anno 2012	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015	Anno 2016	COMPLESSIVO
Consulenze e spese legali	68.550,22	38.561,38	83.493,11	92.386,56	148.627,75	431.619,02
Costi di gestione, di amministrazione e di manutenzione (1)	12.828,78	192.663,78	104.495,97	218.654,43	234.323,51	762.966,47
IMU	61.366,19	64.735,55	64.937,64	61.584,47	63.684,76	316.308,61
Commissioni e spese bancarie	531.629,35	2.409,18	779.405,55	308.794,86	176.391,80	1.798.630,74
Interessi	853.895,66	3.455.354,46	2.508.841,37	2.147.117,07	4.184.825,47	13.150.034,03
<b>TOTALE</b>	<b>1.528.270,20</b>	<b>3.753.724,35</b>	<b>3.541.173,64</b>	<b>2.828.537,39</b>	<b>4.807.853,29</b>	<b>16.459.558,87</b>

#### Nota

(1) La voce comprende anche i costi spesi sul fondo destinato alla manutenzione del patrimonio L.R. n. 22/10 che è stato accantonato a bilancio nel 2013.

Con riferimento agli oneri di competenza del 2012, è necessario precisare che una parte di essi, pari all'importo di 1.419.589,53, è stata portata ad incremento del valore di iscrizione a bilancio dei cespiti (procedura di "capitalizzazione"). Nel dettaglio gli oneri capitalizzati sono i seguenti: la totalità delle commissioni bancarie e degli interessi, per complessivi 1.385.525,01 euro, l'importo di 21.235,74 euro relativo alle consulenze e spese legali ed, infine, l'importo di euro 12.828,78 relativo ai costi di gestione e amministrazione.

Allo stesso modo, nell'esercizio 2013 si è provveduto a capitalizzare l'intero importo maturato nell'anno a titolo di interessi passivi (euro 3.455.354,46) ed una parte, invero assai modesta, delle spese bancarie (euro 195,10) sempre di competenza dell'esercizio, per complessivi 3.455.549,56 euro.

In questo modo il valore iniziale dei cespiti, pari ad 103.378.221,84 euro (comprendente l'importo corrisposto per l'acquisto e quello corrisposto a seguito della procedura di valorizzazione), si è incrementato di 4.875.139,09 euro, cosicché il valore di iscrizione a bilancio al 31 dicembre 2014 del patrimonio in oggetto risultava essere di 108.253.360,93 euro.

Avendo a riferimento la perizia elaborata dalla Giacomazzi spa, nella persona dell'Ing. Piccardo, che stimava il valore complessivo del compendio immobiliare in circa 121 milioni di euro, la capitalizzazione è stata impostata sul presupposto che le procedure di valorizzazione sopra descritte, e concluse nel 2013, rendessero i cespiti in questione assimilabili ai beni soggetti ad un processo produttivo per i quali, anche secondo quanto espresso dai vigenti Principi contabili, si ritiene ammissibile la capitalizzazione degli oneri finanziari fino al termine del medesimo processo produttivo allorché i beni sono pronti per essere alienati.

A partire dall'esercizio 2015, considerando l'andamento non positivo registrato dal mercato immobiliare e sulla base delle nuove perizie elaborate sempre dalla Giacomazzi spa, l'azienda ha ritenuto di dover aggiornare il valore di iscrizione a bilancio dell'intero compendio immobiliare come di seguito riportato:

Valore al 31/12/2014	Variazione per svalutazione	Valore al 31/12/2015	Variazione per svalutazione	Variazione per vendita immobile	Valore al 31/12/2016
€ 108.253.360,93	-€ 14.606.378,04	€ 93.646.982,89	-€ 21.011.830,61	-€ 201.000,00	€ 72.434.152,28

Sul fronte dei ricavi, si registrano le entrate per canoni e/o indennità di occupazione dei pochi immobili locati e derivanti da rapporti pregressi rispetto all'acquisto da parte dell'azienda: tuttavia, se nel periodo dal gennaio 2012 al dicembre 2015 tali entrate sono risultate pari a soli 516 mila euro circa, nell'esercizio 2016 hanno subito un forte incremento grazie all'azione svolta dalla nuova Direzione aziendale per ottenere il rispetto di alcune clausole contrattuali che imponevano alle ASL il versamento di indennità per il protrarsi

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
[www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

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





dell'occupazione di immobili facenti parte del compendio in questione. In particolare, all'ammontare complessivamente iscritto a bilancio nell'anno in esame, pari ad oltre 1,2 milioni di euro, hanno contribuito la somma di 1 milione di euro corrisposta dalla ASL 3 per l'occupazione degli edifici dell'ex Ospedale di Quarto, la somma di circa 32 mila euro dovuta sempre dalla ASL 3 per l'occupazione dell'ex Ospedale Martinez di Pegli ed, infine, la somma di 47 mila euro circa dovuta dalla ASL 1 per l'occupazione dell'immobile di Via Fiume ad Imperia.

### 3.5.3 Aspetti finanziari dell'operazione: situazione attuale dell'indebitamento ed ipotesi di sua ristrutturazione.

ARTE Genova risulta titolare di tre aperture di credito ipotecarie concesse da Banca CARIGE s.p.a. per un'esposizione massima che nel corso del 2016, a seguito della vendita dell'immobile di Loano, è stata ridotta dagli iniziali 111 milioni di euro a 110.799.000 euro. Alla data del 31 dicembre 2016 l'esposizione effettiva dell'azienda risultava essere momentaneamente superiore al valore massimo, ammontando all'importo di 110.805.111 euro.

Le aperture in questione risultano le seguenti:

1. apertura di credito ipotecaria contratta il 30/12/2011, di importo iniziale pari a 79 milioni di euro e ridotta nel corso del 2016 a 78.826.000 euro;
2. apertura di credito ipotecaria contratta il 21/12/2012, di importo iniziale pari ad euro 27 milioni e ridotta nel corso del 2016 a 26.973.000 euro;
3. apertura di credito ipotecaria di euro 5 milioni, contratta il 31/12/2014.

Peraltro, nel corso del 2017 – a seguito delle vendite effettuate nell'esercizio – l'esposizione massima è stata ulteriormente ridotta ed al mese di luglio u.s. ammontava a 109.646.000 euro.

Le tre linee di credito - le cui scadenze risultano, ad oggi, allineate alla data del 31 ottobre 2017 – scontano le seguenti principali condizioni economiche:

- tasso di interesse pari all'Euribor a tre mesi maggiorato di una componente fissa (spread) pari al 6,00% annuo (ad oggi il tasso finito risulta pari al 5,671%);
- commissione di messa a disposizione fondi trimestrale pari allo 0,20%.

Tuttavia, a partire dal mese di dicembre 2014, l'Istituto di credito ha praticato all'azienda condizioni economiche migliorative rispetto a quelle sopra riportate attraverso una rinegoziazione unilaterale, revocabile in qualsiasi momento da parte della Banca, delle pattuizioni contrattuali: tali condizioni consistono nella riduzione dello spread al 4% (ad oggi il tasso "finito" risulta pari al 3,671%) e nella riduzione della commissione di messa a disposizione fondi allo 0,10%.

La scelta dello strumento finanziario dell'apertura di credito con garanzia ipotecaria, vale a dire di uno strumento finanziario a medio-breve termine, era stata fatta essenzialmente sulla base del presupposto di realizzare la vendita del patrimonio immobiliare in tempi relativamente brevi, possibilmente mediante l'alienazione "in blocco" di tutto il compendio.

In oggi, prevedendo che l'alienazione avvenga in maniera graduale, si ritiene necessario procedere alla "ristrutturazione" dell'esposizione debitoria attualmente in essere attraverso la sostituzione delle tre aperture di credito con un nuovo prestito a medio-lungo termine.

Nel Piano industriale dello scorso mese di febbraio l'azienda ha previsto di sostituire l'attuale linea di credito con un nuovo finanziamento di circa 110,7 milioni di euro ad un tasso annuo "finito" non superiore al 2%: negli anni dal 2017 al 2020 il rimborso del nuovo prestito dovrebbe essere assicurato dalle vendite del patrimonio L.R. n. 22/10 per complessivi 66,6 milioni di euro circa. Nell'esercizio 2021 il debito residuo dovrebbe ammontare all'importo di circa 44 milioni di euro e sarebbe rimborsato dall'azienda con un mutuo della durata di 15 anni, le cui rate troverebbero copertura nel fondo stanziato dalla L.R. n. 18/15, nell'ipotesi che la sua durata venga prorogata oltre l'attuale scadenza fissata nell'esercizio 2024, nonché nei margini assicurati dal

potenziamento dell'attività inerente le prestazioni di servizi (sia di ingegneria che gestionali) nei confronti di soggetti terzi, oltreché nelle tradizionali fonti di reddito dell'azienda. Secondo il piano di ammortamento ipotizzato da ARTE - prevedendo un tasso "finito" non superiore, anche in questo caso, al 2% annuo - la rata annua costante da corrispondere ammonterebbe all'importo di circa 3,4 milioni di euro.

Lo scorso 11 luglio il C.d.A. di Banca Carige ha deliberato la conversione delle tre aperture di credito in tre mutui ipotecari della durata di anni 15, con la possibilità di usufruire di un periodo di preammortamento fino al 31/12/2020; le condizioni economiche comprenderebbero uno spread iniziale del 4% che passerebbe al 3,50% al verificarsi della riduzione dell'esposizione complessiva ad euro 80 milioni ed al 3% al verificarsi della riduzione dell'esposizione ad euro 50 milioni.

Peraltro, essendo le condizioni proposte da Carige molto più onerose di quelle ipotizzate da ARTE, è intenzione dell'azienda di richiedere alla Banca una revisione delle stesse.

Parallelamente, con Decreto A.U. n. 30692 del 07/07/2017 ed in conformità agli artt. 4 e 17 del D. lgs. 50/16, si è stabilito di avviare un'indagine di mercato finalizzata all'ottenimento di un finanziamento ipotecario a medio-lungo termine e, pertanto, è stato richiesto ad un gruppo di banche - selezionate sia sulla base di pregressi rapporti intrattenuti con l'azienda sia in considerazione della loro rilevanza a livello nazionale - di presentare un'offerta, anche in associazione con altri istituti, per il suddetto finanziamento avente le seguenti caratteristiche:

- ammontare massimo pari ad euro 110.000.000,00 (centodieci milioni di euro);
- erogazione dell'intero importo alla stipula del contratto;
- durata del periodo di ammortamento non inferiore a 19 anni;
- rata annua di ammortamento posticipata;
- possibilità per il debitore di usufruire di un periodo di pre-ammortamento non inferiore a 3 anni, fermo restando che gli introiti di vendita conseguiti in tale periodo potranno essere versati a riduzione del debito;
- possibilità di estinzione anticipata parziale o totale del debito residuo, senza penali.

Tuttavia la procedura in questione si è chiusa senza la presentazione di alcuna offerta.

## **ATTIVITA' GESTIONALE**

### **UFFICIO LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI**

#### **3.6 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente**

Durante il 2016 si è provveduto all'assegnazione di n. 15 alloggi resisi disponibili ed al rinnovo di n. 54 assegnazioni già in essere.

#### **3.7 Gestione immobili di altra tipologia patrimoniale**

Nel corso dell'anno 2016 sono stati forniti in disponibilità alla Prefettura n. 8 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".

Inoltre sono stati stipulati n. 4 contratti ex L. 431/98 art. 2 comma 3 (durata anni 3+2) per alloggi di E.R.S. a canone moderato e n. 6 convenzioni transitorie per particolari situazioni di emergenza abitativa; sono stati altresì assegnati n. 14 alloggi, con unico contratto, ad uso di residenzialità studentesca.

Infine, sono stati assegnati n. 48 immobili ad uso diverso dall'abitativo.

### **3.8 Morosità**

Nel corso del 2016 l'azione di perseguimento della morosità, con particolare riferimento a quella relativa ai crediti vantati nei confronti dei soggetti che rivestono la qualifica di assegnatari, si è caratterizzata per un costante controllo delle posizioni anomale, che si è concretizzato nella costituzione in mora con contestuale comunicazione all'Area Professionale Legale per l'avvio dell'azione legale; risulta, quindi, un'attività quantitativamente rilevante con un totale di n. 147 messe in mora, di cui saldate entro il 31/12/2016 n. 111 pari al 75,5%.

## **UFFICIO EDILIZIA PUBBLICA**

### **3.9 Assegnazioni, contratti, volture, ampliamenti**

Nel corso dell'anno 2016 l'Ufficio ha proseguito l'attività di registrazione, nel programma informatico aziendale, dei dati relativi ai nuclei familiari assegnatari titolari di nuovo atto convenzionale di locazione stipulato dai Comuni e l'archiviazione dei contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Sono state svolte n. 141 pratiche inerenti la gestione del rapporto contrattuale finalizzato alla voltura degli atti convenzionali di locazione e n. 49 pratiche di concessione dell'ospitalità temporanea come previsto dalla normativa regionale vigente.

Inoltre si è provveduto a:

- stipulare n. 18 - "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 n. 302 assegnatari per la consegna degli alloggi e per il versamento del deposito cauzionale;
- ricevere n. 191 disdette di contratti di locazione in corso e a provvedere a tutti gli atti conseguenti tra i quali anche la restituzione di n. 88 depositi cauzionali comprensivi degli interessi;
- fornire informativa all'utenza, un giorno alla settimana, negli Uffici decentrati di Chiavari e Genova - Prà, oltre i consueti giorni di ricevimento pubblico presso la Sede.

### **3.10 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia**

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

Per le n. 33 Convenzioni per l'affidamento dell'attività di formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi E.R.P.:

- esame di n. 5 domande di partecipazione al bando di concorso emesso dal Comune di Lorsica;
- assistenza ai Comuni per l'assegnazione degli alloggi E.R.P. disponibili.

Per le n. 32 Convenzioni per l'affidamento dell'attività di stipula dei contratti di locazione:

- n. 67 stipule degli atti convenzionali di locazione di nuova assegnazione e/o a seguito di voltura o di cambi alloggio.

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

L'Ufficio nel corso del 2016 ha svolto i compiti di rappresentanza dell'Azienda all'interno della Commissione stessa ed ha provveduto a tutte le incombenze di segreteria (convocazioni, verbali, esame preventivo delle istanze presentate da parte dei Comuni, estratti e corrispondenza con le stesse civiche amministrazioni).

### **3.12 Morosità E.R.P.**

Nel corso del 2016 l'azione di perseguimento della morosità, con particolare riferimento a quella relativa ai crediti vantati nei confronti dei soggetti che rivestono la qualifica di assegnatari, si è caratterizzata per un costante controllo delle posizioni anomale, che si è concretizzato nella costituzione in mora, nella proposta di decadenza.

Risulta, quindi, completo il quadro di un'attività quantitativamente rilevante ed estremamente complessa nei confronti dell'utenza.

### **3.13 Canoni e rilevazione redditi**

Nel corso del 2016 è stato consolidato il monitoraggio ed il controllo dell'utenza che ha consentito di perseguire le anomalie riscontrate nei confronti dell'utenza e di attivare gli adempimenti previsti dalla normativa vigente. In particolare, il mantenimento in essere delle convenzioni on-line per la consultazione degli archivi dell'Agenzia delle Entrate, dell'INPS e dell'Agenzia del Territorio, ha consentito al personale addetto di dare sistematicità alle verifiche connesse al rispetto dei requisiti per la permanenza in qualità di assegnatario nell'alloggio di e.r.p., tra i quali si segnala il controllo dei dati contenuti nelle dichiarazioni ISEE. Inoltre sono state istruite e completate n. 192 pratiche di autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare.

### **3.14 Ispezioni e accertamenti**

Nel corso del 2016, le attività di controlli e di 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 160 pratiche ispettive eseguite.



L'attività ha comportato:

- l'accertamento delle possibili anomalie segnalate, con avvio delle procedure previste dalla normativa regionale;
- l'espletamento del controllo sulle unità immobiliari sfitte al fine di evitare occupazioni senza titolo;
- il 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;
- l'organizzazione degli sgomberi in rappresentanza dell'azienda e l'eventuale assunzione in custodia di quanto presente all'interno dell'unità immobiliare;
- la collaborazione con le Forze dell'Ordine per interventi a tutela del patrimonio di proprietà e/o in gestione all'ARTE.

### 3.15 Cambi alloggio

Stante la competenza esclusiva di ARTE in materia di mobilità dell'utenza, l'Ufficio ha provveduto per il 2016 ad istruire ed archiviare n. 84 su apposita procedura. Le richieste di cambio evase nell'anno risultano n. 13 per quanto riguarda i cambi singoli e n. 16 cambi consensuali e n.14 cambi in deroga.

Ai fini dell'istruttoria di tali istanze l'Ufficio ha applicato i criteri approvati dall'azienda, predisponendo quindi apposite graduatorie fra gli aventi diritto.

### 3.16 Sfittanze alloggi

L'Ufficio Edilizia Pubblica per la gestione degli alloggi che si rendono disponibili a seguito di sfittanza con l'incarico di visionare tutti gli alloggi rilasciati dall'utenza ha svolto nel corso del 2016, in particolare, le seguenti attività:

- predisposizione degli sgomberi dando incarico all'impresa incaricata del servizio;
- valutazione delle condizioni dell'alloggio ed eventuale richiesta di lavori alla Struttura Tecnica;
- trasmissione degli alloggi disponibili ai Comuni per l'assegnazione;
- effettuazione dei sopralluoghi con gli aspiranti assegnatari e successiva consegna delle chiavi a seguito della firma del contratto.

Durante l'anno 2016 sono stati trasmessi n.73 disponibilità alloggi al Comune di Genova e n. 27 alloggi ai Comuni della Provincia per un totale di 100 unità abitative.

### 3.17 Agenzia Sociale per la Casa -Tigullio (ASCT)

Nel corso del 2016 è stata completata l'attività, considerata sperimentale, da parte dell'Azienda ed è stata acquisita la disponibilità di n. 10 unità abitative di proprietà privata, oltre alle n. 30 acquisite nel corso del 2015. Tali unità sono dislocate sul territorio di competenza (Ambiti di Utenza N ed O ex DGR 1363/01) come segue:

- n. 14 nel Comune di Rapallo;
- n. 6 nel Comune di Chiavari;

- n. 1 nel Comune di Santa Margherita Ligure;
- n. 16 nel Comune di Sestri Levante;
- n. 2 nel Comune di Casarza Ligure;
- n. 1 nel Comune di Leivi.

Nel corso dell'anno 2016, per quanto attiene gli aspiranti conduttori iscritti nelle liste dell'Agenzia, sono stati inseriti ulteriori n. 67 nuclei familiari ai già iscritti nel corso dell'anno precedente pari a n. 116 nuclei familiari.

Nel 2016, sono stati stipulati n. 12 contratti di locazione a canone concordato (per un periodo di anni 3+2) che, aggiunti ai 13 stipulati nel 2015 superano la quota dei 10 contratti annuali previsti dal Protocollo d'Intesa stipulato con i Comuni del Tigullio. I contratti stipulati sono suddivisi tra i Comuni sotto riportati come segue:

- n. 9 nel Comune di Rapallo;
- n. 5 nel Comune di Chiavari;
- n. 10 nel Comune di Sestri Levante;
- n. 1 nel Comune di Casarza Ligure.

## UFFICIO RENDICONTAZIONE CONDOMINI E AUTOGESTIONI

### 3.18 Condomini ed Autogestioni e gestione servizi a rimborso

Il personale dell'Ufficio addetto alle rendicontazioni dei fabbricati gestiti direttamente, a seguito dei pagamenti effettuati per le spese relative alla gestione dei fabbricati, predispone i rendiconti per i singoli fabbricati gestiti, invia gli stessi all'utenza ed addebita le rispettive quote a conguaglio in base alla fascia di appartenenza per il calcolo del canone. Detti rendiconti coinvolgono circa 680 immobili.

In particolare, va evidenziato che i conguagli sono rateizzati in base alla fascia reddito per il pagamento del canone di ogni singolo utente e l'addebito avviene solo nel momento in cui termina la rateizzazione corrente. Questa attività coinvolge circa n. 8.000 unità immobiliari.

È da segnalare come nell'esercizio siano stati effettuati rendiconti riguardanti gli esercizi a tutto il 2013-2014 e 2015.

L'Ufficio a seguito del ricevimento, da parte degli amministratori dei condomini e dei rappresentanti degli assegnatari nelle autogestioni, delle convocazioni delle assemblee con allegato il rendiconto, verifica le contabilità e predispone i pagamenti.

Si precisa che dette verifiche coinvolgono circa 480 condomini e circa 45 autogestioni unità immobiliari, il personale dell'ufficio partecipa a circa 230 assemblee condominiali all'anno.

Le spese dei singoli assegnatari, vengono loro richieste:

- per n. 250 condomini, direttamente dall'amministratore, il quale, qualora non abbia ricevuto i pagamenti richiede all'Azienda l'anticipo delle quote insolute che vengono addebitate in bolletta unitamente al canone di locazione in unica soluzione e viene predisposta richiesta emissione mandato per il pagamento all'amministrazione;



- per n. 140 condomini, dall'Azienda stessa unitamente al canone di locazione con la predisposizione delle richieste emissione mandato all'amministrazione per l'importo dovuto.

Per quanto riguarda i fabbricati in regime di autogestione, (n.45), nel caso di assegnatari morosi, l'Ufficio mette in atto un sistema che prevede il pagamento al soggetto responsabile 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.

In riferimento ai lavori di manutenzione straordinaria:

- se, alla luce della quota millesimale ( $> 300$  m/m), è prevista la partecipazione dei funzionari delegati, si provvede a richiedere all'Amministratore la documentazione necessaria che viene trasmessa allo staff tecnico per la congruità e fattibilità delle lavorazioni; qualora si renda necessario, viene effettuato specifico sopralluogo tecnico. A seguito delle risultanze, l'Ufficio provvede alla stesura di apposito decreto autorizzativo a firma dell'AU. Successivamente al ricevimento del riparto viene predisposta richiesta emissione mandato per il pagamento all'amministrazione;
- se, sempre alla luce della quota millesimale, non è prevista la partecipazione dei funzionari delegati ( $< 300$  m/m), si provvede alla predisposizione di apposito decreto autorizzativo a firma dell'AU, qualora le quote di lavori straordinari a carico dell'Azienda siano superiori a € 10.000,00; successivamente si predispone apposita richiesta emissione mandato per il pagamento; nel caso in cui la quota a carico dell'Azienda sia inferiore o pari a € 10.000,00 si provvede direttamente al pagamento dell'importo indicato a riparto.

F.to il Dirigente  
Dott. P. Gallo

#### **4. STRUTTURA PATRIMONIO E PROGRAMMAZIONE**

L'attuale Struttura Patrimonio e Programmazione è stata costituita, a seguito della riorganizzazione aziendale dell'ottobre 2016, dalla fusione della precedente Struttura Sviluppo Programmi (soppressa) con l'ufficio - della soppressa Struttura Patrimonio - che si occupava della gestione tecnica del patrimonio aziendale, nonché con l'ufficio manutenzione (c/d Global Service), distaccato dalla Struttura Tecnica.

E' altresì confluito nella nuova struttura appena descritta un nuovo ufficio denominato Energy Manager.

Pertanto, al 31.12.2016 la Struttura Patrimonio e Programmazione risulta così costituita:

- Ufficio Gestione Tecnica del Patrimonio
- Ufficio Programmazione e Sviluppo Iniziative
- Ufficio Gestione Global Service
- Energy Manager
- Segreteria

Bisogna altresì riportare all'attenzione che, in vista della citata riorganizzazione generale dell'ottobre 2016, la Struttura Patrimonio era già stata soppressa nel marzo 2016 e che l'ufficio che si occupava della gestione tecnica del patrimonio aziendale era stato accorpato all'allora Struttura Sviluppo Programmi, la quale – come citato – è diventata l'attuale Struttura Patrimonio e Programmazione.

##### **4.1 Attività svolta direttamente dall'Azienda**

Le attività tecniche svolte durante l'anno 2016, con particolare riguardo alle **iniziative programmate o in corso di programmazione**, e relativamente ai singoli Uffici, sono quelle di seguito meglio specificate:

##### **4.2 UFFICIO GESTIONE TECNICA DEL PATRIMONIO**

L'Ufficio Gestione Tecnica del Patrimonio, costituito al 31.12.2016 da n. 7 addetti, posti sotto la responsabilità in allora del Geom. Fabio Marchesi, ha svolto le seguenti attività, che costituiscono obiettivi concordati con l'Amministrazione:

- si è proseguito l'avviato censimento del patrimonio immobiliare dell'Azienda, fabbricati e terreni, riordinando la documentazione disponibile (informatica e non) per poter procedere nei tempi previsti alla formazione della "nuova anagrafe patrimoniale" allineando la documentazione esistente, una volta aggiornata, alla piattaforma EASY HOME, in corso di costruzione sullo schema concordato con i competenti Uffici regionali;

- si è proceduto all'esecuzione dei rilievi e delle rappresentazioni grafiche per la presentazione dei tipi mappali relativamente alle situazioni non regolari, fatta esclusione per talune situazioni che per la loro complessità richiedono tempi e modalità di lavoro che non trovano nelle risorse interne possibilità di realizzazione compatibili con le esigenze aziendali;
- si è proceduto all'esecuzione di tutte le attività necessarie per effettuare l'accatastamento di buona parte degli alloggi attualmente non censiti, come rilievo, rappresentazione grafica e presentazione della pratica al catasto fabbricati, procedendo preventivamente al censimento dei beni che si trovavano in questa situazione;
- si è proceduto agli accatastamenti dei fabbricati rurali entro i termini previsti per legge;
- sono stati forniti all'Ufficio Vendite gli elementi necessari per procedere, nel rispetto della procedura ISO 9001, alla vendita di alloggi, con particolare riferimento agli aspetti di regolarizzazione catastale ed edilizia.

In particolare:

#### **4.2.1 PIANO DI REGOLARIZZAZIONE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE**

In detto piano sono compresi, oltre a quanto sopra esposto, un insieme di azioni e di adempimenti tecnici tesi alla regolarizzazione, sotto il profilo giuridico-formale, di alcuni cespiti patrimoniali, che si rende, oltre che opportuna, necessaria per un corretto svolgimento dell'attività gestionale.

Altri adempimenti riguardano la predisposizione di:

- schede previste al punto A2 dell'allegato A del D.D.G. del 06/02/2004 per la richiesta preventiva circa l'interesse della competente Soprintendenza, sugli immobili con più di settanta anni ai sensi del D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004;
- Regolamenti di condominio dei fabbricati di proprietà ARTE, per i quali si deve procedere alla vendita;
- carature millesimali dei fabbricati di proprietà ARTE.

#### **4.2.2 PROGRAMMA DI SISTEMATIZZAZIONE ED INFORMATIZZAZIONE DEI DATI PATRIMONIALI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE E CONTROLLO E DI EROGAZIONE DEI RELATIVI SERVIZI AGLI UTENTI.**

Il programma prevede, prevalentemente, la prosecuzione di alcune azioni specificamente mirate a consentire un incremento delle entrate economiche, derivante da una migliore utilizzazione del patrimonio, con

particolare riguardo al patrimonio non abitativo e, quindi, non soggetto ai condizionamenti derivanti da protezioni di carattere sociale e, pertanto, tende ad incrementare le entrate dell'Azienda non sottoposte a vincoli di destinazione.

Il programma prevede le seguenti azioni:

- risistemazione e classificazione dell'archivio della documentazione, già presente, del Patrimonio di proprietà ARTE;
- definizione, numerazione e tracciamento degli eventuali posti auto (esterni, interni o box);
- predisposizione della documentazione necessaria alla vendita, come sopra detto, delle aree urbane con destinazione a verde o parcheggio, che non rivestono interesse particolare per l'Azienda in quanto situate all'interno di quartieri composti da edifici i cui alloggi risultano in gran parte o totalmente venduti;
- completamento delle pratiche di trasferimento al Comune di Genova delle aree di cui alla Circolare 064 ed eventuale alienazione ai condomini nelle cui vicinanze sono ubicate delle porzioni di area che, non rivestendo interesse per il Comune, restano di proprietà dell'Azienda.

#### 4.3 UFFICIO PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO INIZIATIVE

- Bando "Riqualificazione Periferie Urbane (DPCM 25 maggio 2016):
  - Savona (Villa Zanelli)
- "Casa ARTE" (già "Casa ZERO")
- Valorizzazione urbanistica di immobili di proprietà

##### 4.3.1 Savona – Villa Zanelli

In data 26.07.2016 il Comune di Savona ha formulato richiesta ad ARTE Genova di adesione al Progetto Integrato per partecipazione al Bando di "Riqualificazione delle periferie urbane" di cui al DPCM del 25.05.2016 con l'intervento di recupero di Villa Zanelli nell'ambito della riqualificazione del quartiere periferico del fronte mare di ponente della città di Savona.

La proposta ha quale oggetto il recupero del complesso immobiliare di Villa Zanelli, sito in via Nizza 33, a fini turistico ricettivi e museali "hotel museo", mentre ha come obiettivo l'ottenimento del finanziamento messo a disposizione dal Bando di "Riqualificazione delle periferie urbane".

ARTE Genova, con nota prot. n° 4549 del 09.08.2016, ha inoltrato al Comune di Savona la propria manifestazione di interesse per la partecipazione al citato Bando, consegnando allo stesso Comune tutta la documentazione inerente la proposta dell'Azienda, approvata con Decreto A.U. n° 30212 del 22.08.2016.

La proposta complessiva presentata al competente Ministero dal Comune di Savona, denominata "Riqualificazione del quartiere periferico del fronte mare di ponente della città di Savona", è stata ammessa a finanziamento, ma in base alla graduatoria e agli stati di finanziamento annuali del Bando "Periferie", si prevede che venga finanziata tra alcune annualità.

L'Ufficio ha seguito lo sviluppo del procedimento che è stato avviato con il Comune di Savona e la Regione Liguria finalizzato ad anticipare l'effettiva messa a disposizione del finanziamento necessario a dare avvio all'iniziativa, a partire dalla progettazione per giungere ad una realizzazione anticipata, senza dover mettere in discussione il finanziamento statale,

La Regione Liguria di fatto ha provveduto all'anticipazione, con DGR n° 165 del 03.03.2017, dell'importo di € 5.000.000,00, assegnati al Comune di Savona, in buona parte destinati alla realizzazione ed alla progettazione dell'intervento di recupero di Villa Zanelli (il cui importo a QTE è pari a € 4.855.787,53).

Ai sensi della procedura aziendale del Sistema Certificato ISO 9001, la "TEC01\_Procedura di progettazione e verifica", la proposta progettuale di pre-fattibilità è stata trasmessa alla Struttura Tecnica con nota prot. n° 115 del 10.03.2017 per i successivi adempimenti di competenza.

Resta a carico dell'Ufficio la definizione della Convenzione fra l'Azienda ed il Comune di Savona che farà seguito a quella che il Comune medesimo dovrà stipulare con la Regione Liguria.

#### 4.3.2 "Casa ARTE" (già "Casa ZERO")

E' stato deciso di dare sviluppo all'iniziativa progettuale già elaborata dall'Ufficio e proposta da tempo (tre anni or sono) all'Amministrazione aziendale, proposta che riguarda un modello innovativo di abitazione sociale in allora denominata "casa zero" che oggi, per volontà dell'Amministratore, diviene "casa ARTE".

In sintesi si tratta di definire, per quanto riguarda le competenze dell'Ufficio, gli aspetti architettonici ed un insieme di linee guida volte a realizzare un modulo abitativo che, aggregato, consenta di costruire un'abitazione sociale a basso costo di realizzazione, tempi celeri di costruzione e avente costi di gestione ridotti al massimo. Il sistema aggregativo dovrà altresì rispondere ad esigenze differenziate per rispondere a categorie sociali deboli a loro volta differenziate in termini di varietà di fabbisogni abitativi; giovani coppie, anziani, genitori separati, famiglie con problemi di assistenza domiciliare e così via.

L'obiettivo è quello di procedere alla fase di "ingegnerizzazione del progetto" attraverso la definizione di una specifica procedura di gara che sarà impostata dal competente Ufficio Appalti e Contratti della Struttura Tecnica.

Il successivo obiettivo, cui l'Ufficio è chiamato a rispondere, è quello dell'individuazione di uno o più possibili siti dove sia realizzabile il "prototipo".

Già presentata alla Regione l'iniziativa richiederà l'avvio dei contatti necessari a reperire risorse finanziarie che dovranno consentire, anche in termini di cofinanziamento, la realizzazione di detto prototipo.

L'investimento complessivo può essere attualmente valutato in circa 2 milioni di euro.

#### 4.3.3 Valorizzazione urbanistica di immobili di proprietà.

L'iniziativa riguarda l'analisi della strumentazione urbanistica in corso di revisione da parte delle Amministrazioni comunali della Provincia di Genova.



L'obiettivo è quello di non perdere l'occasione di poter valorizzare, dal punto vista urbanistico, ovvero delle possibili destinazioni d'uso attribuibili ai singoli beni, per quanto riguarda i terreni e le costruzioni di proprietà dell'Azienda.

L'attività riguarda nello specifico la presentazione di proposte, elaborati progettuali e relazioni, che sono volte a far recepire all'interno della strumentazione urbanistica destinazioni d'uso tese, come obiettivo finale, alla valorizzazione economica dei beni in questione.

In termini di previsione economica non è oggi possibile attribuire un valore a detta attività, valutazione che potrà essere eseguita ex post.

#### 4.4 UFFICIO GESTIONE GLOBAL SERVICE

Per quanto concerne le attività di manutenzione del patrimonio immobiliare gestito, si rimanda agli importi contrattuali della Concessionaria, già a suo tempo previsti a Bilancio, ricordando che lo stesso Contratto è scaduto il 30 giugno 2017, ma prorogato di un semestre.

#### 4.5 ENERGY MANAGER

Per l'anno 2016 sono state svolte le seguenti attività:

##### 4.5.1 Programmazione della riqualificazione delle seguenti Centrali Termiche di proprietà comunale in gestione all'ARTE:

- |                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| • Via Pastore 28  | € 39.222,64 di lavori |
| • Via pastore 156 | €133.788,39 di lavori |
| • Via Novella 3   | € 59.981,00 di lavori |

gli interventi verranno realizzati nel 2017 e le CT di via Pastore 28 e via Pastore 156 sono stati inseriti nel programma comunitario Enershift.

##### 4.5.2 Programmazione della riqualificazione delle seguenti Centrali Termiche di proprietà A.R.T.E.:

- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| ◦ Via Ravel 50     | € 25.477,00 di lavori |
| ◦ Via Benedicta 44 | € 45.457,00 di lavori |

Gli interventi verranno realizzati nel 2017

##### 4.5.3 Impianti antincendio

Sono in fase di realizzazione gli interventi per l'adeguamento alle norme antincendio relativamente a:

- edifici con altezze antincendio maggiori di 24 metri;
- autorimesse con superficie maggiore di 300 metri quadri.



Le previsioni di spesa sono da valutare in relazione alla determinazione dei costi d'intervento da determinarsi in applicazione di una nuova metodologia d'intervento che è attualmente in fase di avvio.

Sono altresì stati realizzati interventi di adeguamento alle norme per le autorimesse di proprietà nei casi di riscontrata situazione di non rispetto della normativa vigente in materia.

In ogni caso è prevedibile una spesa che, al momento, è stimabile in circa 400.000,00 €.

#### 4.5.4 Amianto

Interventi generici per € 25.000,00 – 30.000,00 (esecuzione interventi su proprietà del Comune di Genova e dell'Azienda, fra cui alcuni immobili facenti parte dei beni trasferiti dalle ASL liguri e dalla Regione in data 30 dicembre 2011).

F.to il Dirigente  
Arch. S. Torre

## **5. STRUTTURA TECNICA**

La relazione descrive l'andamento degli interventi seguiti dalla Struttura Tecnica nell'esercizio 2016, avendo a riferimento l'avanzamento delle singole commesse dal punto di vista economico-contabile, come risulta rendicontato, in dettaglio, negli appositi prospetti allegati 4a, 4b e 4c alla Nota Integrativa, ai quali la presente relazione fa ogni e più ampio riferimento.

Le commesse sono inserite nei prospetti, appositamente predisposti ed adottati a partire dall'esercizio 2010, per monitorare l'andamento degli interventi a seguito del passaggio al regime di contabilità economico-patrimoniale.

Il monitoraggio dell'andamento delle commesse ed il conseguente "controllo" delle stesse si realizza, innanzitutto, attraverso la definizione dei codici identificativi delle stesse (Codice commessa) e di quelli necessari ad individuare i diversi finanziamenti cui accedono le medesime commesse (Codice finanziario).

Il "codice commessa" è attribuito in maniera univoca a ciascun intervento dall' "Ufficio Programmazione Economico-Finanziaria, Gestione Contabile del Patrimonio e degli Interventi Tecnici" presso la Struttura Amministrazione e Gestione (ex Struttura Amministrativa), già dalle prime attività che ne delineano l'avvio e risulta pertanto identificativo della stessa. Esso viene successivamente associato ad ogni atto e movimento contabile (costi e ricavi) che lo riguarda.

I prospetti di seguito elencati riportano sia la rilevazione dei costi sostenuti, per ciascun esercizio, sia la contabilizzazione dei ricavi maturati per compensi; i ricavi per compensi tecnici sono registrati in base all'andamento "contabile" delle commesse, vale a dire in funzione dei costi registrati e tenendo conto degli incarichi professionali esterni conferiti dall'azienda che gravano su tali spese tecniche.

Per quanto riguarda i lavori realizzati su proprietà di terzi, la Struttura Amministrativa (denominata "Struttura Amministrazione e Gestione" dal 12/10/2016), a partire dagli interventi iniziati a fine 2012, ha richiesto ai fornitori la fatturazione "diretta" al soggetto proprietario, al fine di non caricare sulla commessa il costo rappresentato dal prorata IVA che, altrimenti, andrebbe a ridurre le spese tecniche di spettanza dell'azienda. Conseguentemente le commesse in conto terzi risultano suddivise tra quelle i cui costi sono fatturati direttamente ad ARTE (tabella "2a" del Conto economico) e quelle fatturate con la nuova modalità (tabella "2b" del Conto economico).

I prospetti inerenti l'attività tecnica sono i seguenti (allegati n. 4a, 4b e 4c alla Nota integrativa):

### **5.1 COSTI PER INTERVENTI DEL PIANO INVESTIMENTI**, nel quale confluiscono le seguenti tipologie di intervento:

- Interventi destinati alla locazione permanente;
- Interventi destinati alla locazione in regime di E.R.P.;

Nell'ambito di tale tipologia di interventi è stata introdotta, nel corso dell'esercizio 2015, una nuova rappresentazione consistente nel riportare, in due distinti prospetti, gli interventi propriamente attinenti agli investimenti sul patrimonio erp (costi patrimonializzati) e gli interventi di manutenzione sul patrimonio erp finanziati con proventi di vendita (costi non patrimonializzati);

- Interventi diversi;
- Interventi destinati alla locazione a termine;
- Interventi su immobili istituzionali.

## 5.2 RICAVI da compensi tecnici derivanti dalle seguenti tipologie di intervento:

### Piano Investimenti:

- Compensi per interventi in locazione permanente;
- Compensi per interventi in locazione a termine;
- Compensi per interventi dei Contratti di Quartiere;
- Compensi per interventi di edilizia sovvenzionata;
- Compensi per interventi con finanziamenti pubblici diversi;
- Compensi per servizi tecnici a terzi.

### Conto economico:

- Compensi per interventi in conto terzi (fatturazione costi intestata ad ARTE);
- Compensi per interventi in conto terzi (fatturazione costi intestata direttamente al soggetto proprietario).

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

- Interventi edilizi destinati alla vendita;
- Lavori in conto terzi (fatturazione costi intestata direttamente ad ARTE);
- Lavori in conto terzi (fatturazione costi intestata direttamente al soggetto proprietario);
- Manutenzione patrimonio di terzi;
- Manutenzione servizi non residenziali;
- Messa in sicurezza stabili di ERP;
- Manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c".

Di seguito sono descritte le principali commesse che hanno avuto movimenti a costo nel 2016.

## 5.1 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL PIANO INVESTIMENTI

### 5.1.1 Interventi di locazione permanente (tabella 1)

Per quanto riguarda la tipologia di intervento destinata alla locazione permanente nel 2016 sono stati registrati solamente costi residuali relativi all'intervento di Vico della Neve civ. 7 appaltato nel 2005 ed all'intervento a Sestri Levante, in localita' Ramaia, appaltato nel 2013.

### 5.1.2 Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (tabella 2)

Per quanto riguarda la tipologia di intervento destinata all'e.r.p nel 2016 sono stati registrati costi residuali relativi agli interventi di Via Sertoli civ. 7 e civ. 9 (nuovi alloggi), Via Nasche 47/1 (recupero alloggio sfitto), Via

Toscanelli 60-62-64 ed autorimessa civ. 118-120 a Genova (manutenzione), Via Mereta civ. 11-12 a Ronco Scrivia (manutenzione), sostituzione caldaie, "zona Polcevera" e "zona Ponente" (manutenzione), Sestri Levante in località Ramaia (n. 1 nuovo alloggio), Via Mereta civ. 13-14 a Ronco Scrivia (n. 2 nuovi alloggi).

Nell'ambito del Programma Regionale per la riqualificazione edilizia ed urbana nei "piccoli comuni", di cui alla DGR n. 1287 del 25/10/2012, e' stato realizzato l'intervento di urbanizzazione relativo all'impianto di videosorveglianza in Via Pietrafraccia a Ronco Scrivia, come da decreto A.U. n. 29664 del 14/07/2015 di affidamento dei lavori e l'intervento di recupero di n. 1 alloggio in Moconesi - Via Poggio 5/1, come da decreto A.U. n. 29714 del 11/09/2015 di approvazione dell'indizione gara di appalto.

Con DGR n. 968 del 05/08/2013 la Regione Liguria ha approvato "l'Avviso per l'individuazione di alloggi sfitti di e.r.p. da recuperare gestiti dalle A.R.T.E. e dai Comuni liguri" e successivamente, con Decreto n. 417 del 20/11/2013, ha approvato le graduatorie degli interventi ammissibili al finanziamento.

Con Provvedimento Dirigenziale n. 1017 del 28/07/2014 A.R.T.E. ha approvato, in linea tecnica, i progetti definitivi relativi agli interventi di recupero degli alloggi sfitti di e.r.p. di sua proprietà. La commessa e' stata suddivisa in "lotti" di intervento e nel 2016 sono stati registrati alcuni costi riferiti ai lotti 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10bis.

Nel 2016 sono iniziati i lavori relativi al recupero di alloggi da destinare a genitori separati o ad anziani ultra sessantacinquenni autosufficienti, di cui ai programmi denominati "GESEP" (n. 29 alloggi) e "GESEP2" (n. 10 alloggi), in attuazione delle D.G.R. n. 1507 del 7/12/2012 e n. 1422 del 15/11/2013. Gli alloggi individuati sono stati raggruppati in n. 5 lotti di intervento, dai quali sono stati estrapolati ed affidati direttamente i lavori di n. 1 alloggio per ciascun lotto, come di seguito descritto:

- lotto 1 A - Via Giro del Vento 24/1,
- lotto 2 A - Via Maroncelli 6/14,
- lotto 3 A - Via Terpi 26C/19,
- lotto 4 A - Via Terpi 26C/23
- lotto 5 A - Via Maxena 33/4B.

I rimanenti alloggi verranno realizzati nel 2017.

Per quanto attiene il programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio di e.r.p. di cui al D.M. 97/2015 ed alla L. 80/14 (c/d Piano Casa Renzi) ed in particolare agli interventi inseriti nella cosiddetta "Linea A", nel 2016 e' stato realizzato il recupero di n. 1 alloggio in Vico del Fico 11/3 e sono stati sostenuti i primi costi dei lotti denominati "Zona Genova - Valbisagno", "Zona Genova - Centro Levante", "Zona Genova - Valpolcevera", e "Zona Genova Ponente".

Per quanto riguarda la cosiddetta "Linea B" nel 2016 e' stato avviato l'intervento di Via Due Dicembre civv. 75-77-79, consistente sia nella manutenzione straordinaria alle facciate ed alle coperture sia nella riqualificazione energetica dell'edificio, suddiviso in tre stralci, tramite la realizzazione dello "Stralcio 1".

Nell'esercizio 2016 sono stati sostenuti costi patrimonializzati relativi alle seguenti commesse, che attingono dal finanziamento proveniente da vendite di alloggi ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/04:

- recupero di alloggi sfitti e manutenzione impiantistica su immobili di proprietà A.R.T.E., effettuato nell'ambito del contratto di "Global Service" con l'impresa concessionaria del servizio di manutenzione;
- recupero di n. 1 alloggio sfitto in Via Santa Giulia civ. 17 int. 1 a Lavagna;
- prolungamento dell'ascensore in Via Sampierdicanne civ. 48 a Chiavari;

- manutenzione straordinaria in Via Cappella civ. 48 a Lorsica,
- manutenzione straordinaria in Via Ravel civ. 48 a Genova
- ufficio decentrato di ARTE denominato "Valpolcevera" presso l'ex portineria dell'Ospedale Pastorino a Bolzaneto.

#### **5.1.3 Interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tabella 3)**

Stante l'indisponibilità di fondi, a partire dall'esercizio 2008 non è stato più possibile realizzare interventi con finanziamento a carico della quota a) dei canoni di locazione.

#### **5.1.4 Interventi diversi (tabella 4)**

Con decreto A.U. n. 30142 del 27/06/2016 si è preso atto dell'avvenuta redazione del Certificato di collaudo tecnico-amministrativo dell'intervento di recupero di Palazzo Grillo in Piazza delle Vigne, nel centro storico di Genova. Nel 2016 sono stati sostenuti costi residuali relativi ai lavori ed alla D.L.

Con Provvedimento Dirigenziale n. 1092 del 9/6/2015 sono stati affidati, in somma urgenza, i lavori di rifacimento della copertura dell'immobile ex Asl di Via Prà civ. 66. Nel 2016 sono stati sostenuti i costi relativi al 2<sup>a</sup> sal.

Con Provvedimento Dirigenziale n. 1108 del 31/7/2015 è stato preso atto dell'avvenuto affidamento, in somma urgenza, dei lavori di messa in sicurezza della copertura dell'immobile ex Asl di Vico Lepre civ. 11. Nel 2016 sono stati sostenuti i relativi costi. Inoltre con Provvedimento Dirigenziale n. 1143 del 31/12/2015 sono stati affidati i lavori di rifacimento della copertura.

Nell'ambito del budget denominato "interventi su beni da alienare" sono stati sostenuti i costi per la sostituzione di caldaie in Via dei Giustiniani.

#### **5.1.5 Interventi in locazione a termine (tabella 5)**

La rimodulazione del Programma Quadro "Abitare Giovane a Genova" del Dipartimento delle Politiche Giovanili presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri (POGAS) - in attuazione degli obiettivi del Piano nazionale Giovani di cui al D.M. Del 21/6/2007, deliberata dalla Giunta Comunale con D.G.C. n. 331 del 23/09/2010 - ha contemplato, tra gli altri interventi, quello relativo a Vico Dragone civ. 6 (rudere), per la realizzazione di n. 12 alloggi.

Con decreto A.U. n. 28999 del 13/03/2014 sono stati approvati gli elaborati e l'indizione della gara d'appalto e con decreto A.U. n. 29269 del 13/10/2014 è stato approvato il verbale di aggiudicazione dei lavori. L'intervento è co-finanziato da fondi ministeriali del Dipartimento della Gioventù (POGAS), da autofinanziamento A.R.T.E. e da fondi della Regione Liguria. Nel 2014 sono stati sostenuti costi di progettazione e di acquisizione aree. Nel 2016 non sono stati sostenuti costi relativi ad alcuni lavori specialistici ed all'anticipazione riconosciuta alla ditta appaltatrice.

#### **5.1.6 Interventi su immobili istituzionali (tabella 6)**

I lavori di ristrutturazione della parte di immobile sito in Genova, Piazza Raggi civv. 2-4-6, acquistata nel 2009 con destinazione a nuova sede, non sono stati avviati né lo saranno in futuro in quanto l'edificio è stato posto



in vendita.

#### **5.1.7. Interventi di manutenzione su patrimonio di e.r.p. a carico dei proventi di vendita (costi non patrimonializzati - tabella 7)**

Come spiegato nelle premesse della presente relazione, gli interventi rientranti in tale tipologia sono rendicontati separatamente rispetto a quelli che configurano operazioni di investimento riportati nella tabella 2.

I lavori che hanno movimentato costi nel 2016 sono i seguenti:

- costi residuali relativi ai lavori aggiuntivi per la messa in sicurezza del prospetto est tra il civ. 10 ed il civ. 14 di Via Ravel;
- rifacimento della stazione di pompaggio acque nere in Via Santa Maria del Campo civ. 112Q a Rapallo;
- ripristino e riqualificazione di impianti ascensore in edifici vari;
- adempimenti relativi al D.lgs 4 luglio 2012 n. 102 consistenti nell'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore negli edifici in condominio, di proprietà ARTE, siti in Via della Beneditta a Genova, Via Giro del Vento a Genova e Via Poggio a Moconesi;
- ripristino delle misure di sicurezza per la prevenzione incendi nell'autorimessa di Via Toscanelli 122-86A-86B

## **5.2 COMPENSI DEGLI INTERVENTI TECNICI**

Per quanto riguarda l'attività di determinazione dei compensi che maturano sugli interventi tecnici, si rileva che essa avviene in base all'andamento "contabile" delle commesse e non in base a quello "fisico", tenendo conto degli incarichi professionali esterni posti a carico della voce "spese tecniche" dei rispettivi Quadri Tecnici Economici.

## **5.3 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL CONTO ECONOMICO**

### **5.3.1 Interventi destinati alla vendita, conto 5206-03 (tabella 1)**

La Struttura Tecnica, ai fini delle previsioni di bilancio, ha inserito, a partire dal 2° aggiornamento di Bilancio preventivo 2012, le seguenti commesse, programmate, ma non pervenute ad indizione gara che, nell'esercizio 2016, non hanno movimentato alcun costo in quanto non sono ancora giunte alla fase realizzativa:

- recupero/trasformazione locali in Via Zena, per realizzare 5 box auto e 4 posti moto;
- realizzazione di n. 11 posti auto pertinenziali e n. 7 posti moto a raso, in Via Reta 20r.

Con Decreto AU n. 29831 del 04/12/2015 e' stato approvato l'affidamento dei lavori di asfaltatura dell'area retrostante ai civv. 3 e 5 di Via Bainsizza. Nel 2016 e' stato sostenuto il relativo costo.

Nell'ambito del budget denominato "Interventi impiantistici ed edili in immobili di libero mercato posti in vendita" sono stati sostenuti i costi per la sostituzione di caldaie in Via Bottino e per il ripristino della pavimentazione e delle pareti della cucina dell'alloggio di Via Bottino civ. 49 int. 1.

### 5.3.2. Lavori per conto terzi, conto 5206-04 (tabelle 2a e 2b)

Nel conto in oggetto sono rendicontati i costi relativi agli interventi realizzati da A.R.T.E. su patrimonio di proprietà totale o parziale di terzi.

Come spiegato nelle premesse della presente relazione, le commesse "in conto terzi" sono suddivise tra quelle i cui costi sono fatturati ad ARTE (tab. 2a) e quelle i cui costi sono fatturati direttamente al soggetto proprietario (tab. 2b).

#### 5.3.2.1 Lavori per conto terzi con fatturazione diretta ad ARTE (tabella 2a)

Rientrano in tale tipologia le commesse per le quali i costi sono fatturati ad A.R.T.E.

Nel 2016 sono stati registrati i costi riferiti principalmente alle seguenti commesse:

- lavori realizzati su immobili di proprietà A.R.T.E., in cui sono presenti alcuni privati proprietari, per la quota di spettanza dei privati:
  - 1) Via Ravel 10 int. 2 (ARTE/privato)
  - 2) adempimenti relativi al D.lgs 4 luglio 2012 n. 102 consistenti nell'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore negli edifici in condominio, di proprietà ARTE, siti in Via della Benedicta a Genova, Via Giro del Vento a Genova e Via Poggio a Moconesi (ARTE/privati);
- lavori realizzati su immobili di proprietà del Comune di Genova in cui sono presenti alcuni privati proprietari, per la quota di spettanza dei privati:
  - 1) Via Tonale 25 intt. 20,23,30 (Comune/privati)
- lavori aggiuntivi relativi all'adeguamento alla normativa antincendio in Via Maritano civ. 80-90-92-95 per conto del Comune di Genova, i cui lavori principali sono rendicontati tra gli interventi fatturati direttamente al soggetto proprietario (tab. 2b).

#### 5.3.2.2 Lavori per conto terzi con fatturazione diretta al soggetto proprietario (tabella 2b)

Rientrano in tale tipologia le commesse per le quali i costi inerenti i lavori sono fatturati dalle imprese esecutrici direttamente al soggetto proprietario: in questo caso, A.R.T.E. recupera l'intero importo fatturato emettendo un documento fuori campo di applicazione IVA nei confronti del committente.

Nel prospetto "2b)" sono riportati sia i costi corrispondenti ai mandati di pagamento emessi da A.R.T.E. nel corso del 2016 sia, in taluni casi, gli importi di appositi movimenti di "prima nota" registrati per allineare le uscite alle somme fatturate dalle imprese, ma non ancora pagate, che l'azienda ha già addebitato al soggetto proprietario.

Gli interventi principali movimentati nell'esercizio 2016 su proprietà del Comune di Genova sono quelli di

seguito riassunti:

- lavori di somma urgenza per la riqualificazione dell'ascensore di Via Pastore civ. 62;
- manutenzione straordinaria alla copertura di Via Tonale civ. 25;
- lavori alla sottostazione della centrale termica di Via Maritano civv. 80-90-92-95, intubamento dei camini e ristrutturazione della stessa centrale termica;
- ripristini necessari per la messa in funzione dell'asse meccanizzato di Via Novella;
- lavori di riqualificazione di n. 22 impianti ascensori;
- lavori di riqualificazione di n. 8 impianti ascensori;
- completamento del recupero del "Polo Anziani" sito in Salita Mermi civv. 1-2;
- lavori di manutenzione straordinaria a coperture, poggiali e facciate di Via dei Platani civv. 20-20A, comprendente il noleggio dei ponteggi e dell'impianto antintrusione, il rifacimento della dorsale di adduzione dell'acqua sanitaria e la fornitura e posa in opera di impianto TV centralizzato;
- sostituzione caldaie in alloggi;
- lavori di manutenzione straordinaria alle coperture di Via Pavese civ. 9;
- manutenzione straordinaria all'ascensore di Via Novella civ. 20, Via Novella civ. 10, Via Lugo civ. 10, Via Calamandrei civ. 105, Via del Colle civ. 52, Via Novella civ. 14, Via Pavese civ. 22;
- opere di manutenzione all'impermeabilizzazione del terrazzo di pertinenza degli interni n. 1 e 2 di Via Pre' n. 47, lato Vico Tacconi.

Infine nel 2016 sono stati sostenuti costi residuali relativi al recupero di Palazzo Grillo in Piazza delle Vigne civ. 4 nel centro storico di Genova, finalizzato alla realizzazione di un albergo e di uno spazio espositivo, per quanto attiene la quota di lavori sulla proprietà di Nuova Dalmazia srl.

#### **5.3.3 Manutenzione patrimonio di terzi, conto 5207-02-0210 (tabella 3)**

Nel 2016 non è stato realizzato alcun intervento a carico del conto in questione.

#### **5.3.4 Manutenzione servizi non residenziali, conto 5207-02-0211 (tabella 4)**

L'attività del 2016, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato:

- i lavori per la messa in sicurezza del piazzale di Via Dino Col civv. 10-12-14-16;
- i lavori di adeguamento alle norme di sicurezza "anti effrazione" del portone d'accesso della dependance di Villa Gruber, in Salita Santa Maria della Sanità 45 a Genova, adibita a Stazione dei Carabinieri di Genova Castelletto.

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

L'attività del 2016, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato:

- la realizzazione di una pensilina a protezione del giardino di accesso all'asilo Peter Pan in Via Sertoli civ. 7;
- i lavori di rimozione di parti di intonaco in fase di distacco dai prospetti e dai cornicioni degli immobili di Via delle Tofane civv. 92-94-96-98 (Genova), Via Tortona civv. 27-29 (Genova) e Via Sara civv. 156-158-160-162 (Sestri Levante).

### 5.3.6 Manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c", conto 5207-02-0220 (tabella 6)

Il conto e' stato istituito nel corso dell'esercizio 2011 al fine di raccogliere gli interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., non rientranti nell'appalto di concessione della manutenzione ordinaria e pronto intervento.

Nel 2016 sono stati contabilizzati i costi relativi ai seguenti interventi:

- sostituzione del gruppo gemellare nella C.T di Via Giacalone civv. 5÷53;
- rifacimento dell'impianto di acqua sanitaria in Via 2 Dicembre 1944, civv. 1-3-5-7;
- manutenzione straordinaria relativa alla gestione delle C.T. per la stagione termica 2016/2017;
- revisione schede di autonotifica e lavori di smaltimento amianto.

### 5.3.7 Manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c", conto 5207-02-0230 (tabella 7)

Il conto e' stato istituito a Preventivo 2016 al fine di raccogliere gli interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., non rientranti nell'appalto di concessione della manutenzione ordinaria e pronto intervento.

Nel 2016 sono stati contabilizzati i costi relativi ai seguenti interventi:

- ripristino delle tubazioni del gas a valle dei contatori negli alloggi di Via S. Biagio di Valpolcevera civv. 3D-3G;
- manutenzione e riqualificazione degli alloggi sfitti in Salita Sciallero n. 6B, interni n. 1,3,5,7 e Salita Sciallero n. 6D, interno unico, Genova.

### 5.3.8 Manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c", conto 5207-02-0235 (tabella 8)

Il conto e' stato istituito a Preventivo 2016 al fine di raccogliere gli interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., non rientranti nell'appalto di concessione della manutenzione ordinaria e pronto intervento.

Nel 2016 sono stati contabilizzati i costi relativi ai seguenti interventi:

- sostituzione dei serbatoi dell'acqua potabile a servizio dell'edificio di Piazza della Maddalena civ.1 a Genova;
- messa in sicurezza del manufatto a protezione della facciata e realizzazione degli interventi indifferibili a salvaguardia della pubblica incolumità nell'immobile di Via San Ambrogio di Voltri civv. 9-11;
- noleggio del ponteggio, noleggio della telonatura comprensiva della struttura di sostegno (sino alla rimozione), noleggio dell'impianto antintrusione, noleggio dell'impianto di illuminazione da agosto 2015 a giugno 2016, rimozione telonatura e relativa struttura, pulizia falde, rimozione tavole metalliche dai ponteggi e delle ardesie pericolanti, sgombero detriti dagli alloggi dell'edificio di Vico Superiore del Ferro civ. 5;
- ripristino e messa a norma dell'impianto elettrico dell'alloggio sfitto di Piazza Barabino civ. 4 int. 8.

Per quanto riguarda l'attività di determinazione dei compensi che maturano sugli interventi tecnici realizzati in conto terzi (tabelle 7A e 7B), si rileva che essa avviene in base all'andamento "contabile" delle commesse e non in base a quello "fisico", tenendo conto degli eventuali incarichi professionali esterni posti a carico della voce "spese tecniche" dei rispettivi Quadri Tecnici Economici; in particolare, per quanto riguarda le quote di

interventi realizzati su alloggi di proprietà di privati i compensi tecnici sono indicati a ricavo tenendo conto degli importi bollettati nell'esercizio in rapporto ai costi sostenuti.

La rendicontazione delle commesse sugli appositi prospetti allegati al Bilancio e la presente relazione sono state elaborate dalla Struttura Amministrazione e Gestione, "Ufficio Programmazione economico-finanziaria, Gestione contabile del patrimonio e degli interventi tecnici", per conto della Struttura Tecnica, in coerenza con il vigente assetto organizzativo aziendale.

F.to il Dirigente  
Ing. GP. Spanu



## A.R.T.E. DI GENOVA

## BILANCIO CONSUNTIVO 2016

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

Tabella A) - CANONI: contabilizzazione generale

Descrizione	1	2	3	4 = (2 - 3)	5	6	7 = (1+4-5-6)	Ritardati Incassati (1)	Morosità al 31/12/2016 depurata dei ritardati Incassati	Indice di variazione della morosità
	Morosità alla data del 31/12/2015	Importi emessi al lordo degli storni	Storni (conguagli e rettifiche morosità anni precedenti)	Importi emessi a bilancio (al netto degli storni)	Incassi	Svalutazione o Perdita su crediti				
1 Canoni "contributo Stato" ed "ex Stato"	4.492.211,43	6.832.387,63	30.200,98	6.802.186,65	6.402.275,69	352,31	4.891.770,08	57.704,23	4.834.065,85	+ 7,61%
2 Canoni ARTE	731.512,14	469.476,79	12.985,60	456.491,19	450.758,48	0,00	737.244,85	5.925,55	731.319,30	- 0,03%
Totale da 1 a 2	5.223.723,57	7.301.864,42	43.186,58	7.258.677,84	6.853.034,17	352,31	5.629.014,93	63.629,78	5.565.385,15	+ 6,54%
3 Canoni Com. Genova	4.812.674,50	3.983.773,25	44.938,81	3.938.834,44	3.417.013,01	0,00	5.334.495,93	40.959,10	5.293.536,83	+ 9,99%
4 Canoni Com. Rapallo	16.557,58	49.346,80	187,51	49.159,29	46.135,71	0,00	19.581,16	384,98	19.196,18	+ 15,94%
5 Canoni Com. Rossiglione	1.432,93	5.741,60	32,21	5.709,39	5.338,56	0,00	1.803,76	86,58	1.717,18	+ 19,84%
6 Canoni Com. Cogoleto	2.412,73	12.131,16	0,00	12.131,16	12.148,33	0,00	2.395,56	203,05	2.192,51	- 9,13%
7 Canoni Comune di Camogli	379,00	4.529,40	0,00	4.529,40	4.813,27	0,00	95,13	0,00	95,13	- 74,90%
Totale da 3 a 7	4.833.456,74	4.055.522,21	45.158,53	4.010.363,68	3.485.448,88	0,00	5.358.371,54	41.633,71	5.316.737,83	+ 10,00%
TOTALE GENERALE A	10.057.180,31	11.357.386,63	88.345,11	11.269.041,52	10.338.483,05	352,31	10.987.386,47	105.263,49	10.882.122,98	+ 8,20%

## Nota

1. Sono stati considerati come incassi relativi all'esercizio 2016 quelli pervenuti entro il 10 gennaio 2017 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).



**Tabella B) - SERVIZI: contabilizzazione generale**

Descrizione	Morosità alla data del 31/12/2015	Importi emessi al lordo degli storni	Storni (conguagli e rettifiche morosità anni precedenti)	Importi emessi a bilancio (al netto degli storni)	Incaassi	Svalutazione o Perdita su crediti	Morosità alla data del 31/12/2016
	1	2	3	4 = (2 - 3)	5	6	7 = (1+4-5-6)
1 Servizi Arte, "ex Stato" e "contributo Stato"	3.023.932,75	3.888.922,35	307.461,24	3.581.461,11	3.108.939,42	97,69	3.496.356,75
Totale	3.023.932,75	3.888.922,35	307.461,24	3.581.461,11	3.108.939,42	97,69	3.496.356,75
2 Servizi Com. Genova	4.264.003,58	3.789.351,18	157.118,30	3.632.232,88	2.927.108,19	0,00	4.969.128,27
3 Servizi Com. Rapallo	11.661,27	31.919,05	2.653,27	29.265,78	26.817,78	0,00	14.109,27
4 Servizi Com. Rossiglione	877,25	2.043,84	187,72	1.856,12	1.381,57	0,00	1.351,80
5 Servizi Com. Cogoleto	1.283,53	2.195,29	0,00	2.195,29	2.408,91	0,00	1.069,91
6 Servizi Com. Camogli	0,00	2.159,57	0,00	2.159,57	2.159,57	0,00	0,00
Totale da 2 a 6	4.277.825,63	3.827.666,93	159.959,29	3.667.709,64	2.959.876,02	0,00	4.985.659,25
TOTALE GENERALE B	7.301.758,38	7.716.591,28	467.420,53	7.249.170,75	6.068.815,44	97,69	8.482.016,00

  

Ritardati Incaassi (1)	8	9 = (7 - 8)	10 = (9-1)/1
	43.681,25	3.452.675,50	+ 14,18%
	43.681,25	3.452.675,50	+ 14,18%
	45.069,97	4.924.058,30	+ 15,48%
	564,26	13.545,01	+ 16,15%
	63,00	1.288,80	+ 46,91%
	32,04	1.037,87	- 19,14%
	0,00	0,00	+ 0,00%
	45.729,27	4.939.929,98	+ 15,48%
	89.410,52	8.392.605,48	+ 14,94%

  

TOTALE GENERALE A + B	17.358.938,69	19.073.977,91	555.765,64	18.518.212,27	16.407.298,49	450,00	19.469.402,47
(canoni e servizi)							
	194.674,01	19.274.728,46					+ 11,04%

**Nota**

1. Sono stati considerati come incassi relativi all'esercizio 2016 quelli pervenuti entro il 10 gennaio 2017 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).

