



**A.R.T.E.**

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

# **BILANCIO PREVENTIVO ECONOMICO ESERCIZIO 2017**

(allegato n.2)

## **Relazione Illustrativa**





**A.R.T.E.**

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

PREMESSA.....	3
1. STRUTTURA AFFARI GENERALI.....	4
1.1 Attività relativa agli affari generali.....	4
1.2 Attività relativa alle vendite.....	8
2. AREA PROFESSIONALE LEGALE.....	10
3. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE.....	11
Attività amministrativa, contabile e fiscale.....	11
3.1 Premessa.....	11
3.2 Conto economico previsionale 2017.....	11
3.3 Servizio di Cassa.....	12
3.4 Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.....	13
3.4.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.....	13
3.4.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11.....	14
3.5 Fondo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (DGR n. 1652/11).....	15
3.6 Aspetti fiscali e tributari.....	15
3.6.1 IMU – TASI.....	15
3.6.2 IRAP – IRES.....	15
3.7 Investimenti in interventi tecnici programmati nel 2017 e relative fonti di finanziamento.....	16
3.8 Operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10.....	16
3.9 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia ai sensi della L.R. n. 10/04.....	17
Attività gestionale.....	18
Ufficio Edilizia Pubblica.....	18
3.10 Assegnazioni, contratti e volture E.R.P.....	18
3.11 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia.....	18
3.12 Segreteria alle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.).....	19
3.13 Morosità E.R.P.....	19
3.14 Attività relativa ad Ispezioni e accertamenti.....	19
3.15 Canoni e rilevazione redditi E.R.P.....	20
3.16 Mobilità dell'utenza E.R.P.....	21
3.17 Sfittezza alloggi E.R.P.....	21
3.18 Agenzia Sociale per la casa – Tigullio.....	21
Ufficio Rendicontazioni, Condomini e Autogestioni.....	21
3.19 Condomini ed Autogestioni e gestione servizi a rimborso.....	21
Ufficio Locazioni Abitative e Commerciali.....	23
3.20 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente.....	23
3.21 Gestione alloggi di patrimonio diverso da E.R.P.....	23
3.22 Gestione immobili ad uso non abitativo.....	23
3.23 Morosità diversa da E.R.P.....	24
4. STRUTTURA PATRIMONIO E PROGRAMMAZIONE.....	25
4.1 Attività svolta direttamente dall'Azienda.....	25
4.2 Ufficio Gestione Tecnica del Patrimonio.....	25
4.2.1 Piano di Regularizzazione della Situazione Patrimoniale.....	26
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.....	26
4.3 Ufficio Programmazione e Sviluppo Iniziative.....	27
4.3.1 Savona – Villa Zanelli.....	27
4.3.2 “Casa ARTE” (già “Casa ZERO”).....	28
4.3.3 Valorizzazione urbanistica di immobili di proprietà.....	29
4.4 Ufficio Gestione GLOBAL SERVICE.....	29
4.5 ENERGY MANAGER.....	30
4.5.1 Riqualificazione delle seguenti Centrali Termiche di proprietà di ARTE:.....	30
4.5.2 Impianti antincendio.....	30
4.5.3 Amianto.....	30
5. STRUTTURA TECNICA.....	31
5.1 CONTO ECONOMICO – COSTI.....	32
5.1.1 Conto 520603: Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita (tab.1) .....	32
5.1.2 Conto 520604: Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi (tab.2a-2b-2c).....	32
5.1.3 Conto 520702-0210: Manutenzione patrimonio di terzi (tab.3).....	34
5.1.4 Conto 520702-0211: Manutenzione servizi non residenziali (tab 4).....	34
5.1.5 Conto 520702-0212: Messa in sicurezza stabili di ERP (tab.5).....	34
5.1.6 Conto 520702-0215: Messa in sicurezza stabili non di ERP (tab.5bis).....	34
5.1.7. Conto 520702-0220: Spese manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c" (tab.6). 34	
5.1.8. Conto 5207-020230: Spese manutenzione alloggi locazione permanente extra quota "c" (tab.7).....	35
5.1.9. Conto 5207-020235: Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato extra quota "c" (tab.8).....	35
5.2 PIANO DEGLI INVESTIMENTI.....	35
5.2.1 Investimenti per interventi di locazione permanente (tab.1).....	35
5.2.2 Investimenti per interventi di e.r.p. (tab.2).....	35
Oltre a costi residuali di importo contenuto relativi alla commessa dell'ex portineria dell'Ospedale Pastorino trasformata in alloggi di erp ed in uffici decentrati di ARTE ed alla manutenzione a coperture e prospetti in “zona Levante”è prevista la prosecuzione delle seguenti commesse:.....	35
5.2.3 Investimenti per interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tab.3).....	36
5.2.4. Investimenti per interventi diversi (tab.4).....	36
5.2.5 Investimenti per interventi in locazione a termine (tab.5).....	36
5.2.6 Investimenti per immobili istituzionali (tab.6).....	36
5.2.7 Investimenti per interventi di manutenzione sul patrimonio di erp a carico dei proventi di vendita (tab.7).....	36
5.3 RICA VI (tab. 1÷7).....	37

## **PREMESSA**

La seconda metà dell'anno 2016 è stata particolarmente delicata ma nello stesso tempo si è contraddistinta per un'intensa attività aziendale che - avendo consentito all'Ente di raggiungere significativi risultati sin da subito - verrà ulteriormente intensificata nel corso del 2017.

Volendo sintetizzare alcuni aspetti principali che caratterizzeranno il 2017, si possono rappresentare i seguenti aggregati di attività: 1) Organizzazione; 2) Comunicazione; 3) Riequilibrio finanziario.

In merito al primo punto va sottolineato che l'Ente ha già ottenuto la certificazione qualità ISO 9001/2008 che, attraverso la validazione dei processi lavorativi aziendali da parte del RINA, consente 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.

Per quanto attiene al 2017, ARTE procederà a verificare l'adeguatezza delle nuove procedure e della propria organizzazione interna che è stata anch'essa profondamente rinnovata nel corso dello scorso esercizio con un apposito atto di riforma dell'organigramma (Decreto A.U. n. 30729/16).

In relazione al secondo punto - se è vero che l'impegno assunto da ARTE è quello di promuovere la partecipazione attiva degli assegnatari per la migliore conduzione della casa e vuole rappresentare un rinnovato rapporto con questo Ente - la costituzione degli UFFICI DECENTRATI (Ponente, Val Polcevera, Val Bisagno e prossimamente quello di Centro- Levante), con la presenza di personale dell'azienda a tempo pieno, vuole tendere a migliorare la qualità dei servizi forniti rendendoli sempre più conformi alle necessità dell'utenza, soprattutto, garantendo 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 nostri quartieri 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 sportello 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.

A partire già dal 2016 l'azienda ha avviato una grande azione di riequilibrio economico finanziario della gestione aziendale che, nel giro di pochi mesi dalla sua attuazione, sta producendo importanti segnali che hanno consentito di risanare gli aspetti di criticità nei principali indicatori contabili, rigenerando un atteggiamento di maggiore fiducia nei fornitori di beni e servizi all'Azienda. In questo contesto il nostro azionista di riferimento ossia 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. Appare pertanto evidente che il 2017 dovrà, in continuità con l'anno precedente, proseguire nell'azione di rafforzamento delle scelte aziendali recentemente intraprese, con la precisa volontà di garantire in futuro una maggiore efficienza nella gestione del patrimonio ERP. Inoltre sono previsti nel prossimo anno investimenti sull'Edilizia Residenziale Pubblica per oltre € 12.000.000 nonché l'avvio del progetto ENERSHIFT che prevede investimenti per oltre € 10.000.000 sull'efficientamento energetico nell'Edilizia Residenziale Pubblica del patrimonio di ARTE Genova

F.to L'Amministratore Unico Ing. Girolamo Cotena

Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317

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



## **1. STRUTTURA AFFARI GENERALI**

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

Nel corso dell'esercizio 2017 la Struttura Affari Generali, nelle sue articolazioni previste con gli Uffici Affari Generali e Gestione Risorse Umane e Sistemi Informatici svolgerà molti dei principali servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al "*core business*" della stessa, mentre per la parte che concerne l'Ufficio Vendite proseguirà nell'attività relativa atta a reperire risorse da investire nel patrimonio aziendale in termini di manutenzioni e/o ristrutturazioni

Prima di indicare le linee essenziali del programma di attività per l'esercizio 2017, peraltro, sembra opportuno ricordare gli aspetti salienti concernenti l'esercizio 2016 e, quindi, la situazione riscontrata al 31 Dicembre 2016.

Per quanto concerne l'organizzazione e la gestione delle risorse umane che prestano la propria attività a favore dell'Azienda, con provvedimento n. 29968 del 9 Marzo 2016 è stato deciso di dare avvio al sistema di qualità con gli adempimenti previsti per l'ottenimento della certificazione ISO 9001. Contestualmente all'approvazione delle relative procedure si sono istituiti alcuni nuovi Uffici e conseguentemente è stato ridefinito l'organigramma aziendale.

Lo stesso provvedimento, nell'ottica di una più efficiente e funzionale organizzazione e di un'ottimizzazione delle risorse umane che prestano servizio in Azienda, decideva di rinviare a successivo, separato decreto, da adottarsi entro la fine del 2016, l'adozione di una più radicale trasformazione delle varie strutture aziendali che portasse ad una distribuzione di competenze mansionali e ad una conseguente attribuzione di personale alle Strutture e del carico di lavoro per i Dirigenti posti alla guida delle stesse, maggiormente equilibrati rispetto a quelli in essere precedentemente.

Con Decreto n. 30279 del 12 Ottobre 2016, è stato pertanto, approvato il nuovo organigramma aziendale che modifica quello vigente, istituisce e/o accorpa talune Strutture ed Uffici come previsto dal precedente provvedimento sopra ricordato, nell'ottica di una più efficiente e funzionale organizzazione e conseguente attribuzione di personale alle Strutture, con carico di lavoro per i Dirigenti posti alla guida delle stesse maggiormente equilibrato rispetto a quelli in essere

Nel corso dell'esercizio 2016 si sono verificate quattro cessazioni di rapporti di lavoro a tempo indeterminato per collocamento in quiescenza concernenti il Direttore Generale, una dipendente amministrativa dell'Area Professionale Legale inquadrata nell'Area A, livello economico A1, il Responsabile dell'Area Legale inquadrata nell'Area Q, livello economico Q1 e un dipendente amministrativo della Struttura Amministrazione e Gestione inquadrato nell'Area A, livello economico A1.

Sono stati instaurati n. 2 contratti di lavoro a tempo determinato di dodici mesi ciascuno, per rispondere temporaneamente alle esigenze funzionali dell'Azienda derivanti dalle sopra citate defezioni ed è stato sottoscritto un contratto di sostituzione per maternità.

Per quanto concerne la previsione di spesa relativa al personale si è fatto riferimento alle ipotesi di assunzione da effettuarsi nel corso dell'esercizio nell'ambito della progressiva copertura delle posizioni vacanti risultanti dal piano di riorganizzazione aziendale come sopra approvato.

Peraltro, l'azienda ha programmato di incentivare il collocamento in quiescenza di parte del proprio personale avvalendosi sia dei cosiddetti "incentivi all'esodo", destinati ai dipendenti che hanno già maturato i requisiti per

il pensionamento, sia del cosiddetto Anticipo Pensionistico (APe) sostenendo in proprio il versamento all'Ente previdenziale di una contribuzione correlata alla retribuzione dei dipendenti che sono prossimi alla maturazione dei requisiti utili al pensionamento, secondo quanto previsto dalla normativa.

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

1. per il personale dirigente dei contenuti economici e normativi del vigente CCNL Dirigenti – CISPEL, di quanto espressamente previsto dai contratti individuali stipulati con i Dirigenti dell'Azienda e di eventuali incrementi in dipendenza dell'ulteriore riduzione (intervenuta da aprile del 2016 a seguito della cessazione del rapporto di lavoro con l'Azienda del Direttore Generale) da cinque a quattro del numero dei Dirigenti in servizio nell'Azienda. L'ammontare complessivo relativo agli stipendi per lavoro ordinario risulta previsto in € 360.000,00;
2. per il personale dipendente dei contenuti economici e normativi previsti nel CCNL Federcasa relativo al triennio 2013-2015, nonché di un'eventuale rinnovo dello stesso, scaduto al 31 Dicembre 2015, per un ammontare complessivo relativo agli stipendi per lavoro ordinario pari ad € 3.621.200,00.

In merito all'attività ed agli obiettivi relativi al 2017 si segnala che, nel corso dell'esercizio, la Struttura Affari Generali, che si configura prevalentemente e tipicamente con funzioni di staff nelle sue articolazioni previste con gli Uffici Affari Generali e Gestione Risorse Umane e Sistemi Informatici, svolgerà molti dei principali servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al *"core business"* della stessa.

L'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane farà fronte:

- alla gestione delle funzioni generali di supporto tecnico-logistico quali il protocollo, le informazioni all'utenza e la tracciatura del pubblico che accede agli uffici aziendali, il centralino ed i servizi di fonia fissa e mobile, l'archivio, la gestione della flotta aziendale e dei supporti operativi (noleggio stampanti multifunzioni, macchine fotocopiatrici, fax, etc.), la nuova attività di gestione delle chiavi delle unità immobiliari libere, oltre alla sistemazione del layout degli uffici.
- allo sviluppo organizzativo e gerarchico del personale dell'Azienda, costituendo un centro di stimolo e gestione dei cambiamenti, di rilevazione dei fabbisogni formativi e/o di addestramento finalizzati alla crescita professionale dei dipendenti e presiederà in maniera integrata tutta l'area della gestione del personale, dal trattamento economico e giuridico ai provvedimenti amministrativi di carattere normativo, fiscale e previdenziale.

Nel corso del 2017 l'Ufficio completerà l'analisi e la configurazione delle procedure Inaz Presenze (con le conseguenti ricadute sulla procedura Inaz Paghe), Self Web e Analytics, installate nel mese di dicembre 2016, procedendo quindi gradualmente alla sostituzione del software attualmente in uso, nonché all'addestramento del personale per consentire un corretto utilizzo delle funzionalità presenti nella nuova procedura di rilevazione presenze.

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



con le varie attività svolte dai singoli uffici.

Per quanto riguarda gli aspetti strettamente legati all'infrastruttura tecnologica, nel corso dell'esercizio 2016 l'Ufficio Sistemi Informatici ha proseguito nelle attività di consolidamento dei server e di aggiornamento dei sistemi operativi utilizzati.

E' stata completato il passaggio, per tutti i PC aziendali, dal S.O. MS WINDOWS XP AL S.O. MS Windows 7 e di MS Office 2013 adeguando le componenti hardware con aumento della memoria RAM o sostituendo interamente le apparecchiature più datate, in modo da ottenere, in generale, un allineamento delle prestazioni delle postazioni *client*; il materiale sostituito verrà ceduto gratuitamente ad associazioni di volontariato che, con il recupero attraverso l'utilizzo di software libero, contribuiscano ad una corretta alfabetizzazione informatica nelle scuole.

E' stato implementato per ogni singolo utente della LAN uno spazio dedicato per il backup dei dati relativi alla propria attività, gestibile in autonomia, volto ad evitare perdite di dati causati da guasti hardware e/o dall'azione di virus informatici.

E' stato attivato un nuovo servizio Virtual Dedicated Server per ospitare il sito web istituzionale. Tale attivazione consentirà di utilizzare al meglio le nuove tecnologie anche open source a costi inferiori, al fine di fornire sempre nuovi servizi all'utenza, ed in generale la fruizione di contenuti pubblicabili in modo autonomo dagli uffici dell'Azienda.

Una nuova ulteriore NAS, monitorabile e gestibile da remoto, sulla quale replicare backup di PC client e server, è stata installata in un locale del civico 3 di Via B. Castello, diverso da quello in cui risiede l'originale.

E' stata posata una nuova fibra ottica per il collegamento degli immobili della sede da utilizzarsi al posto dell'attuale, la cui stesura risale al 1996, al momento dell'aggiornamento degli apparati elettronici (switch) attestati negli armadi di rete previsto per il 2017.

Sono stati organizzati diversi incontri con il Comune di Genova, che proseguiranno nel corso del 2017, al fine di individuare un percorso organizzativo ed un conseguente scambio di informazioni periodico per l'allineamento delle informazioni comuni necessarie ai due enti riguardanti il patrimonio immobiliare gestito dall'Azienda.

Il gruppo di lavoro costituito nel 2015 su proposta dell'Ufficio Sistemi Informatici dell' Azienda tra le quattro ARTE liguri e Liguria Digitale con l'obiettivo di effettuare l'analisi dei dati e delle procedure gestite dalle ARTE liguri propedeutiche alla definizione della fattibilità dell'adozione di soluzioni software unificate per le funzioni gestionali (anagrafe, bollettazione, manutenzione) basate anche su omogeneizzazioni delle modalità organizzative e funzionali tra le diverse aziende, ha continuato intensificandoli i propri lavori per addivenire ad una condivisa soluzione della problematica di riferimento.

Successivamente, il Comitato di Coordinamento dei Soci di Liguria Digitale Scpa ha inserito nella Relazione Previsionale e Programmatica 2016, all'interno dei progetti e servizi strategici messi a budget, un importo pari a € 350.000,00 per il finanziamento del progetto denominato Easy Home per la creazione di un "sistema centralizzato e condiviso per la gestione del patrimonio delle ARTE liguri, estendibile ad altri enti regionali", che consenta "la digitalizzazione di tutte le fasi di gestione degli immobili pubblici".



In generale, l'Ufficio Sistemi Informatici proseguirà nelle attività di supporto, informazione ed assistenza alle Strutture, nella manutenzione dell'infrastruttura tecnologica e dei software gestionali, nell'aggiornamento dei servizi intranet e internet, nella verifica dei dati inseriti dagli uffici, nell'estrazione di informazioni e creazione di prospetti estemporanei, nell'invio agli inquilini delle fatture mensili e nel riscontro dei relativi pagamenti. Sono state mantenute ed aggiornate funzionalità applicative sviluppate internamente quali ad esempio la gestione della morosità, l'analisi degli immobili liberi, l'imposta di registro per i contratti di locazione e la creazione dei flussi per i contratti pubblici da trasmettere all'ANAC, lo sportello telematico online (e relativo applicativo per la gestione interna delle segnalazioni dell'utenza).

Nel corso dell'esercizio 2017 si proseguirà nell'adeguamento degli strumenti informatici e dei servizi forniti agli uffici ed a soggetti esterni, sia da un punto di vista organizzativo e sistemistico che applicativo, con particolare attenzione alle normative nazionali, alle indicazioni ed alle iniziative di Regione Liguria promosse tramite il Liguria Digitale spa in ambito SIIR.

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

Da un punto di vista tecnologico strutturale, l'attività di riorganizzazione dell'infrastruttura e telecomunicativa proseguirà anche nel corso dell'esercizio 2017 con l'obiettivo di erogare servizi migliori e di contribuire alla definizione di attività che consentano di ridurre al minimo gli effetti dannosi di eventi imprevisti creando i presupposti di una continuità operativa dei servizi essenziali, considerando l'introduzione di nuove componenti tecnologiche e collaborando nell'individuare le risorse fisiche da verificare e quelle organizzative da coinvolgere.

In particolare, nel quadro del Progetto Strategico Regionale EASY HOME, si opererà per trasferire, nel corso dell'esercizio 2018, parte del sistema informativo presso la Server Farm gestita da Liguria Digitale, dove verranno collocati le funzionalità elaborative e di memorizzazione per tale progetto.

Il 28 dicembre 2016, il Settore Informatica di Regione Liguria ha autorizzato Liguria Digitale spa ad indire la gara per l'acquisizione delle soluzioni software da richiedere sulla base dell'insieme di requisiti funzionali predisposto dal GDL.

La pianificazione prevede l'indizione della gara entro il 15 febbraio 2017 e l'aggiudicazione definitiva a settembre 2017.

Durante il 2017 verrà realizzato un collegamento in fibra dedicata a 100 Mbps con la Server Farm di Liguria Digitale, parte del quale (10 Mbps), tramite la rete MPLS Extranet di Regione Liguria, sarà dirottato per l'accesso a internet passando attraverso il firewall aziendale.

Entro la prima metà del 2017 si procederà con l'installazione, su apparati ospitati presso la Server Farm di Liguria Digitale, di un sistema documentale che dovrà progressivamente consentire l'implementazione di un nuovo sistema per la protocollazione informatica dei documenti e la gestione degli atti amministrativi (decreti e provvedimenti dirigenziali).

E' prevista l'attivazione di un nuovo hypervisor per aggiungere potenza computazionale all'attuale infrastruttura.

L'attuale centrale telefonica analogica, ormai obsoleta e per la quale risulta sempre più difficoltoso reperire parti di ricambio, sarà abbandonata; tramite adesione a Convenzione Consip verrà attivato il servizio di centrale telefonica (hardware e software) per le comunicazioni di Voice over IP.

Il servizio di assistenza hardware affidato ad IT Soluzioni Srl, che nel 2016 ha prodotto risultati soddisfacenti a costi contenuti, è stato rinnovato per un altro anno.

Infine, nel corso dell'esercizio 2017 verranno istituite sessioni di formazione dedicate al personale interno volte principalmente ad evidenziare un corretto utilizzo dei prodotti informatici a disposizione ed incontri informativi inerenti gli aspetti legati al rispetto della normativa sulla 'privacy'.

Alla Struttura Affari Generali, oltre che ai citati uffici di staff Affari Generali e Gestione Risorse Umane e Sistemi Informatici, fa riferimento, dal 1° Febbraio 2016, anche l'Ufficio Vendite, che si occupa, invece, di un'attività importante nell'ambito del "core business" aziendale.

## **1.2 Attività relativa alle vendite**

L'Ufficio Vendite, nel corso del 2016, ha effettuato n. 95 vendite, per un totale incassato pari ad € 6.843.289,52 con un incremento di € 1.645.038,53 (+ 31,65 %) rispetto allo stesso dato del 2015.

Con riferimento agli immobili di ERP facenti parte del "patrimonio storico" dell'Azienda, nel 2017 è stato previsto di definire atti di vendita per complessivi € 1.500.000,00 in applicazione della revisione prezzi, approvata nel corso del 2016 con Decreto n. 30278 del 12 ottobre 2016, del Piano di Vendita concordato con le Organizzazioni Sindacali dell'Utenza, adottato con decreti dell'Amministratore Unico dell'ARTE n. 17854 in data 27 Gennaio 1999 e n. 18132 in data 30/Giugno 1999 ed approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1293 del 5 Novembre 1999.

Il suddetto Piano prevede che il prezzo di partenza al quale si deve fare riferimento sia quello "di mercato", per cui è sufficiente l'aggiornamento periodico dei prezzi sulla base dell'andamento del mercato immobiliare.

Con decreto dell'Amministratore Unico n. 29513 in data 25 Marzo 2015 è stato adottato il piano di vendita ai sensi della L. R. 10/2004, definitivamente approvato dalla Regione Liguria con delibera di Giunta n. 480 in data 27 Marzo 2015. Per l'anno 2017 si prevede l'approvazione di un ampliamento al 31 dicembre 2017 di detto piano, con introiti previsti in € 3.000.000,00 da impiegarsi per interventi sul patrimonio di ERP di proprietà dell'azienda, in conformità al Programma di utilizzo annesso alla revisione del Piano.

E' previsto, inoltre, la predisposizione di un piano di vendita degli alloggi di edilizia sovvenzionata (L. 203/91) destinati agli appartenenti alle FF.O. siti a San Biagio: per il 2017 si dovrebbero conseguire introiti per un ammontare di € 2.240.000,00 a fronte dell'alienazione di n. 20 unità immobiliari.

Per quanto attiene, invece, agli immobili di "libero mercato", l'azienda prevede di conseguire introiti per € 146.000,00 derivanti dalle vendite delle u.i. del complesso immobiliare della "ex Manifattura Tabacchi"; per i box di Via Sertoli, invece, sono state previste entrate per € 67.500,00, corrispondenti alla vendita di n. 3 unità immobiliari.

Nell'anno 2017 si provvederà inoltre ad ulteriori vendite di immobili siti in tutto il territorio provinciale che l'azienda non ha interesse a locare: fra questi vi sono quelli acquisiti "in blocco" dalla ASL 3 "Genovese" nel corso del 2006, per i quali si prevede un introito di circa 181 mila euro.

Sempre nell'esercizio in esame è stata inoltre prevista la vendita di aree per un introito di € 1.500.000,00, che per l'azienda rappresenta in toto una plusvalenza.

Per quanto riguarda, infine, le vendite dei cespiti facenti parte del patrimonio L.R. n. 22/10 si rimanda all'apposito paragrafo della relazione della Struttura Amministrazione e Gestione.

F.to Il Dirigente Dott. Marco Lanati

## **2. AREA PROFESSIONALE LEGALE**

La consulenza giuridica ed il disbrigo del contenzioso dell'ARTE sarà, presumibilmente, sempre affidato all'Area Professionale Legale aziendale che, in continuità con i programmi e le finalità attuali, fornirà attività di consulenza giuridica all'organo preposto all'amministrazione ed alle varie Strutture dell'Azienda, provvedendo altresì alla gestione del contenzioso avanti le varie giurisdizioni ed alla risoluzione di tutte le questioni precontenziose.

Questa Area Legale affronterà direttamente, anche, le varie questioni giuridiche ricorrendo a consulenze esterne solo nei rari casi di vertenze che richiederanno particolari nozioni estremamente specialistiche ed incombenti particolari, all'esterno, per ovvi motivi di opportunità, continueranno ad essere affidate, anche, le eventuali vertenze che riguarderanno il personale dipendente di questa Azienda.

La gestione, del patrimonio di E.R.P. (proprietà A.R.T.E. e Comune di Genova) compreso quello denominato non "E.R.P." comporterà, presumibilmente, la definizione di numerose controversie di varia natura derivanti, soprattutto, dal rapporto con l'inquilinato.

L'Area Legale, anche negli esercizi futuri, provvederà a perseguire con puntualità e tempestività i conduttori degli alloggi, rientranti nel patrimonio di proprietà, e delle unità immobiliari diverse da quelle destinate ad abitazione, che si renderanno inadempienti nel pagamento del canone di locazione e/o degli oneri accessori.

In particolare le iniziative, finalizzate al recupero dei canoni vantati dall'Azienda, che verranno poste in essere da questa Area, si concretizzeranno nell'attività stragiudiziale, mediante l'inoltro di lettere di sollecito, perfezionamento sottoscrizione di rateizzazioni ect., e laddove risulteranno nulli i solleciti, in quella giudiziale, attraverso l'azione della procedura di sfratto per morosità, con la contestuale richiesta di emissione di decreto ingiuntivo avanti il Tribunale competente.

Una significativa attenzione verrà posta, altresì, anche, al recupero delle unità immobiliari per le quali non vi è una utilizzazione sufficientemente redditizia nonché di quelle occupate sine titolo. Al fine di reintegrare le unità immobiliari occupate in assenza di titolo si renderà necessario avviare il procedimento di mediazione e l'eventuale successivo ricorso ex. Art. 447 bis.

Dovranno essere considerate, infine anche, le ulteriori costituzioni in giudizio che si renderanno necessarie ed utili per il regolare funzionamento dell'attività istituzionale aziendale.

F.to Avv. Alessandra Mangini

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

#### **Attività amministrativa, contabile e fiscale**

L'anno 2017 costituirà l'ottavo anno nel quale ARTE Genova utilizzerà il regime di contabilità economico – patrimoniale previsto dall'art. 13 della L.R. n. 10/2008: tuttavia, rispetto ai trascorsi esercizi, l'entrata in vigore del D.lgs. n. 139/15 ha reso necessario modificare alcuni principi di redazione dei bilanci ed, in particolare, lo schema di Conto economico a causa dell'eliminazione della parte relativa ai "Proventi ed oneri straordinari" che vanno inseriti nel "Reddito operativo".

Inoltre, è necessario evidenziare che il presente Bilancio è coerente con il Piano delle attività ed il relativo Budget triennale 2017-2019, redatto ai sensi del D.lgs. n. 118/2011 e da presentare unitamente al presente Preventivo.

#### **3.2 Conto economico previsionale 2017**

Le proiezioni del Conto economico 2017 evidenziano un reddito operativo di circa 5.591 mila euro, con un incremento di 24.130 mila euro rispetto a quello atteso per lo scorso esercizio da mettere in relazione, almeno in gran parte, alla circostanza per la quale il 2016 assorbirà gli effetti della svalutazione del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 che si prevede comporti l'iscrizione a bilancio di oneri per oltre 23,7 milioni di euro.

A parte gli effetti della svalutazione assorbita dall'annualità 2016 e considerando che gli introiti derivanti dalle alienazioni del patrimonio L.R. n. 22/10 - previsti ammontare a circa 18 milioni di euro – non incidono sugli equilibri reddituali in quanto supposti prudenzialmente pari al valore di iscrizione a bilancio dei cespiti, il confronto con lo scorso esercizio evidenzia le dinamiche di seguito riportate.

Il valore della produzione previsto per il 2017 risente dell'incremento di oltre 2,9 milioni di euro della voce dei "ricavi della gestione immobiliare" a causa, essenzialmente, degli introiti attesi da alcuni cespiti facenti parte del patrimonio acquisito dagli Enti sanitari liguri e dalla Regione: trattasi, tra gli altri, degli indennizzi dovuti dalla ASL n. 3 per l'ex Ospedale di Quarto consistenti nell'importo di 1 milione di euro a titolo di indebita occupazione di parte dei locali del complesso e nell'importo di 3 milioni di euro a titolo di rimborso del danno economico derivante dalla svalutazione del compendio.

Altro effetto positivo sui ricavi della produzione è quello atteso dai compensi derivanti dall'attività tecnica, sia quella eseguita sul proprio patrimonio che vede incrementare gli introiti attesi di circa 187 mila euro rispetto al 2016, sia quella eseguita sul patrimonio di terzi che vede aumentare gli introiti attesi di circa 269 mila euro; inoltre, nel 2017 le vendite di immobili di libero mercato dovrebbero registrare un incremento di oltre 800 mila euro rispetto allo scorso esercizio.

Peraltro, è necessario rilevare che, come già accaduto per il 2016, l'esercizio in esame beneficia del contributo di circa 4,5 milioni di euro stanziato dalla L.R. n. 18/15, già erogato alla data di redazione del presente documento, e di un ulteriore contributo "una tantum" di 800 mila euro a copertura dei costi manutentivi degli alloggi di ERP.

I costi della produzione, incrementatisi di circa 4 milioni di euro, risentono delle seguenti principali dinamiche improntate, in linea generale, ad ottenere un miglioramento della qualità dei servizi forniti dall'azienda: un aumento di circa 1,1 milioni di euro dei costi della gestione immobiliare da mettere in relazione alla necessità di potenziare i budget per la messa in sicurezza degli stabili; un aumento di circa 439 mila euro delle spese del personale da mettere in relazione al rinnovo del contratto di categoria; un incremento di circa 1,6 milioni di

euro degli accantonamenti destinati alla copertura della morosità degli assegnatari di alloggi di ERP; infine, un aumento di circa 407 mila euro degli "oneri diversi di gestione".

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2017 dovrebbe registrare un risultato negativo di 3,9 milioni di euro dovuto, essenzialmente, agli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10, stimati in complessivi 3,4 milioni di euro circa. In particolare, tali oneri sono stati determinati considerando che fino al 30/06/17 l'affidamento sia assicurato dalla presenza di n. 3 aperture di credito (per un indebitamento complessivo di circa 110,7 milioni di euro), con un costo per interessi di 2,3 milioni di euro, oltre a 33 mila euro di spese bancarie; successivamente a tale data, si è ipotizzata una nuova linea credito ad un tasso "finito" del 2% annuo sul medesimo indebitamento: considerando che il versamento della prima quota capitale attinta dalle vendite attese nell'esercizio (circa 18 milioni di euro, come già detto) è prevista prudenzialmente alla fine dell'anno, su tale finanziamento dovrebbero maturare interessi per circa 1,1 milioni di euro.

In questo modo, supponendo una leggera flessione dell'imposizione fiscale rispetto al 2016 (- 215 mila euro), si prevede di conseguire un utile d'esercizio di circa 536 mila euro.

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

### 3.3 Servizio di Cassa

Con il DPCM del 28/10/1999, pubblicato sulla G.U. n. 263 del 9 novembre 1999, veniva abolito l'obbligo della cosiddetta Tesoreria Unica.

Ciò comportava che la Convenzioni che ne erano scaturite, prevedevano meno "vincoli" rispetto alle precedenti.

A seguito dell'espletamento della gara d'appalto, con Decreto n. 24277 del 21 febbraio 2006 il servizio di Cassa per il periodo 1/04/06 – 31/03/09 è stato affidato alla Banca CARIGE S.p.A.; 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 creditori sulle giacenze sono pari tasso BCE (attualmente fissato all'0,05%) con uno spread +0,40 punti percentuali;
- interessi debitori da applicare sulle anticipazioni di cassa sono uguali al tasso BCE (0,05%) con uno spread +0,10 punti percentuali;
- contributo annuo a sostegno delle attività istituzionali è pari ad euro 6.000,00;
- esenzione di commissioni su bonifici;
- esenzione canone per apparecchiature POS;
- servizio di incasso a mezzo RID con rimborso spese unitario di euro 0,50;

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

L'Amministrazione Regionale, avvalendosi della facoltà prevista dalla convenzione, ha provveduto ad effettuare una proroga del servizio di tesoreria per un periodo di 36 mesi (1 maggio 2014 – 30 aprile 2017) e, pertan-



to, 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.

Entro il 30 aprile 2017 Regione Liguria provvederà a indire una nuova gara mediante procedura aperta in esito alla quale stipulerà una nuova Convenzione, alla quale ARTE Genova sarà poi libera o meno di aderire.

### **3.4 Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti.**

Le posizioni debitorie attualmente in essere con gli enti mutuanti sono quelle di seguito descritte avendo a riferimento l'allegato n. 3 al Bilancio.

#### **3.4.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda.**

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

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

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

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

E' opportuno evidenziare come nell'esercizio 2014 ARTE Genova ha acquistato dal CONSORZIO ARTI EDILI SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA SRL n. 34 alloggi siti in Via H. Berlioz 5-7 - Begato Genova. In conseguenza di tale acquisto, ARTE si è accollata il mutuo acceso dal Consorzio con Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Originariamente il mutuo è stato stipulato per un importo di euro 1.800.000,00 da ammortizzare in 20 anni a far data dal 2010.

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

Il debito residuo al 31 dicembre 2017 è pari ad euro 1.315.031,11.

Inoltre, sempre per l'acquisto dell'immobile di Via H. Berlioz 5-7, si è ritenuto opportuno accendere un secondo mutuo, previa indagine di mercato con istituti di credito, per un importo di euro 2.000.000,00. L'istituto prescelto è stato CARISPEZIA. Tale mutuo, a tasso variabile di una durata pari a 15 anni, ha un debito residuo al 31 dicembre 2017 pari ad euro 1.624.159,65.

**C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: il debito residuo complessivo al 31/12/2017 risulta pari ad euro 1.843.312,17.**

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

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



Si segnala come su due mutui accesi, ma non interamente erogati ("Acquisizione area Valle Ragone Sestri L." e "Recupero immobile P.zza Valoria 1"), la Cassa Depositi e Prestiti riconosca ad A.R.T.E. GENOVA un contributo in c/interessi sulla quota non erogata, somma da stimarsi in complessivi euro 547,86.

D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE: debito residuo al 31/12/2017 pari a euro 67.657,87.

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

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

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

Il debito residuo dei due mutui sopracitati risulta al 31/12/2017 rispettivamente pari ad euro 978.792,17 ed euro 1.355.699,30.

F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di rifunionalizzazione dell'edificio sito in località Morego da destinarsi a sede dell'IIT: il presente mutuo, con la rata del 30/06/2017, viene completamente estinto.

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

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

I debiti residui dei due mutui sopracitati risultano, al 31/12/2017, rispettivamente pari ad euro 2.761.041,62 e ad euro 900.000,00.

H. Prestito per la ristrutturazione del debito contratto per il patrimonio acquistato ai sensi della L.R. 22/10.

In ordine all'esigenza di ristrutturare l'esposizione debitoria in essere con Banca Carige spa, rappresentata da n. 3 aperture di credito per un finanziamento complessivo che attualmente ammonta a circa 110,7 milioni di euro, l'azienda ha previsto di contrarre un nuovo prestito ad un tasso non superiore al 2% annuo. Tale prestito, che da metà 2017 sostituirebbe le tre linee di credito, dovrebbe essere rimborsato attingendo dai proventi di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10, che per l'esercizio in esame sono previsti ammontare a circa 18 milioni di euro.

Gli interessi, pari a circa 1,1 milioni di euro, sono stati calcolati nell'ipotesi prudenziale che l'intero introito derivante dalle vendite sia realizzato e rimborsato solo a fine esercizio.

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

I mutui rientranti in questa categoria contratti con la Cassa DD.PP. per il finanziamento di interventi di manutenzione straordinaria o nuova costruzione nel periodo intercorrente dal 1950 al 1983 sono stati totalmente rimborsati al 31/12/2016. I mutui contratti nel periodo più recente sono, invece, confluiti nella categoria C.

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

A seguito della Deliberazione della Giunta Regionale n. 1652/11, che ha parzialmente modificato la precedente D.G.R. n. 960/03, è stato previsto di contabilizzare le risorse finanziarie derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico in un apposito fondo denominato "Fondo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica".

La disponibilità del fondo ad inizio d'anno è prevista essere di circa 7.518 mila euro circa cui va aggiunto l'accantonamento dell'esercizio in esame, che ammonterà a circa 661 mila euro e sarà destinato interamente alla copertura della morosità di sfittanze successive al 31/12/02, ai sensi del punto 2, comma 2 dei "Criteri" allegati alla DGR n. 1652/11.

Nel corso del 2017 è prevista la predisposizione di un Piano di utilizzo delle risorse accantonate nel Fondo per un importo di circa 4,7 milioni di euro da utilizzarsi per la copertura della morosità inesigibile di ex utenti.

Inoltre, gli utilizzi dell'anno in esame comprenderanno anche l'importo di circa 101 mila euro necessario a finanziare interventi di ERP in attuazione del Piano approvato con D.G.R. n. 85/15 e l'importo di circa 63 mila euro, destinato sempre ad interventi di ERP, in applicazione del Piano approvato con D.G.R. n. 205/16. L'ammontare finale del fondo, al netto dei suddetti utilizzi, sarà pari a 3.230 mila euro circa.

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

### **3.6 Aspetti fiscali e tributari**

#### **3.6.1 IMU – TASI**

L'importo stimato di euro 550.000 risulta in leggero aumento rispetto a quello dell'esercizio 2016 ed è relativo all'imposta dovuta su immobili di natura strumentale e su quelle abitazioni che non hanno i requisiti di alloggi sociali, locatate cioè a condizioni di libero mercato.

Per il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. 22/10 è prevista una spesa di 65 mila euro, pressoché in linea con quella dello scorso anno.

#### **3.6.2 IRAP – IRES**

##### **IRAP**

I dati del preventivo portano alla previsione di un esborso di 260 mila euro, pressoché in linea con quello del 2016, dovuto alla consistente presenza di oneri finanziari del tutto indetraibili ai fini dell'Imposta.

##### **IRES**

L'esborso ai fini IRES è stato previsto ammontare a 870 mila euro, con un decremento di 227 mila euro rispetto al 2016. L'Azienda usufruisce, come per lo scorso esercizio, dell'aliquota agevolata IRES ridotta al 50% (13,75% anziché 27,5%).

### 3.7 Investimenti in interventi tecnici programmati nel 2017 e relative fonti di finanziamento

Fonte di finanziamento	Destinazione (tabella dell'allegato n. 9 al bilancio)	Importo (1)
AUTOFINANZIAMENTO	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e r p (tab. 2)	87.586,89
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab. 4)	81.818,18
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS" - (tab. 5)	-
	Piano investimenti - immobili istituzionali (tab. 6)	-
	<b>TOTALE AUTOFINANZIAMENTO (A)</b>	<b>169.414,87</b>
VENDITE L.R. 10/04	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e r p (tab. 2)	2.190.952,20
	Piano investimenti - e r p (tab. 7)	300.000,00
	<b>TOTALE VENDITE L.R. 10/04 (B)</b>	<b>2.490.952,20</b>
VENDITE ARTE (patrimonio storico di ERP)	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e r p (tab. 2)	136.227,66
	<b>TOTALE VENDITE ARTE (C)</b>	<b>136.227,66</b>
	<b>TOTALE FINANZIAMENTI AUTOPRODOTTI (A+B+C)</b>	<b>2.796.594,73</b>
FINANZIAMENTI PUBBLICI	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e r p (tab. 2)	5.288.150,02
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS" - (tab. 5)	-
	<b>TOTALE FINANZIAMENTI PUBBLICI</b>	<b>5.288.150,02</b>
	<b>TOTALE GENERALE (autoprodotto + pubblici)</b>	<b>8.084.744,75</b>

**NOTA**

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

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

Nel mese di febbraio 2017 l'azienda ha approntato un nuovo Piano industriale a supporto dell'operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 e della ristrutturazione dell'attuale indebitamento. Il Piano prende le mosse dalla revisione dei prezzi di vendita conseguente all'acquisizione dell'ultima perizia elaborata dalla Giacomazzi & Partners s.p.a., che ha stimato il valore dell'intero compendio in 70 milioni di euro circa.

A tale proposito è opportuno sottolineare che l'azienda ha stipulato apposite convenzioni con gli Uffici provinciali dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere la validazione delle perizie relative ai beni maggiormente significativi fra quelli appartenenti al compendio di cui trattasi.

Dal punto di vista dell'indebitamento contratto per sostenere l'operazione di acquisto, ARTE ha programmato di sostituire le tre aperture di credito ipotecarie concesse da Banca Carige, che attualmente ammontano a circa 110,7 milioni di euro, con un nuovo finanziamento dello stesso importo, ad un tasso "finito" non superiore al 2% annuo, il cui rimborso sarebbe assicurato, in una prima fase (annualità 2017-2020), dai proventi di vendita del patrimonio in questione, pari a complessivi 66,6 milioni di euro circa, e, in una seconda fase (annualità 2021-2035), da un mutuo della durata di 15 anni necessario alla restituzione della parte del prestito non coperta dai proventi di vendita, pari a circa 44 milioni di euro.

Secondo questa impostazione, nella parte riguardante le previsioni economiche ed i flussi di cassa attesi negli esercizi 2017-2019, il Piano dimostra che l'azienda è in grado, da un lato, di sostenere l'impatto degli interessi che matureranno sul prestito e, dall'altro lato, di ridurre l'esposizione debitoria attraverso il conseguimento di sufficienti introiti derivanti dalle vendite.

A partire dall'esercizio 2021 le rate del mutuo dovrebbero trovare 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.  
Di seguito si riporta il cronoprogramma delle vendite effettuate/previste nel quinquennio 2016 – 2020:

- anno 2016: euro 201.000,00;
- anno 2017: euro 18.098.805,64;
- anno 2018: euro 24.303.030,56;
- anno 2019: euro 7.305.286,07;
- anno 2020: euro 16.926.596,67.

### 3.9 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia ai sensi della L.R. n. 10/04.

A seguito dell'entrata in vigore della Legge 23/12/14 n. 190<sup>1</sup>, che ha posto in capo ai Comuni l'onere del versamento dell'IVA esposta sulle fatture attive emesse da ARTE, è stato necessario adeguare le modalità di rendicontazione dei saldi di gestione e, pertanto, i prospetti previsionali allegati al presente Bilancio riportano anche una stima dell'IVA da versare all'Erario.

Di seguito si riepilogano i risultati attesi nell'esercizio 2017 per ciascuno dei cinque Comuni che hanno affidato ad ARTE la gestione del proprio patrimonio di ERP:

Progr	Comune	Saldi di gestione del 2017	Stima dell'IVA a carico delle Amministrazioni comunali
1	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI GENOVA (Conv. 631/93)	-234.990,47	935.662,81
2	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI COGOLETO (Conv. 3288/93)	4.488,29	1.146,47
3	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI ROSSIGLIONE (Conv. 70544/94)	129,48	1.139,28
4	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI RAPALLO (Conv. 32676/01)	4.531,96	9.973,75
5	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI CAMOGLI	392,65	856,57

Per quanto riguarda il patrimonio del Comune di Genova, ARTE - dopo aver inutilmente richiesto al soggetto proprietario il ripiano del disavanzo di gestione di oltre 4,1 milioni di euro accumulato a tutto il 31 dicembre 2015 (i dati definitivi dell'esercizio 2016 sono ancora in fase di elaborazione) - ha formalmente attivato la procedura arbitrale prevista dall'art. 12, comma 2, della Convenzione n. 631/93. A tale scopo ha conferito uno specifico mandato difensionale ad un legale del foro di Genova, l'Avv. Luigi Cocchi, con l'incarico di redigere e notificare all'Amministrazione comunale l'atto di accesso alla procedura, secondo le disposizioni dell'art. 810 del C.p.c., nonché di nominare l'arbitro di propria elezione, che è stato individuato nella persona dell'Avv. Mauro Ferrando.

Pertanto, l'atto di cui trattasi contiene anche la richiesta di recesso dall'incarico di gestione sulla base del presupposto che – allo stato delle cose – lo stesso risulta eccessivamente oneroso per l'azienda.

Con riferimento all'esercizio 2017, è necessario evidenziare che il compenso di gestione degli alloggi è stato prudenzialmente svalutato in attesa degli esiti dell'arbitrato.

<sup>1</sup> La Legge n. 190/14 (Legge di Stabilità 2015) ha introdotto un nuovo regime IVA denominato "split payment" (scissione dei pagamenti) da utilizzarsi a partire dal 1° gennaio 2015 in caso di cessione di beni o prestazioni di servizi nei confronti di Enti pubblici. In particolare il comma 629 lettera b) della norma in questione stabilisce che quando l'Ente pubblico riceve una fattura con l'annotazione "scissione dei pagamenti" dovrà versare al cedente (o prestatore) solo l'imponibile del documento mentre l'IVA esposta nel medesimo documento andrà versata direttamente all'Erario.

## **Attività gestionale**

### **Ufficio Edilizia Pubblica**

#### **3.10 Assegnazioni, contratti e volture E.R.P.**

Nel corso dell'anno 2017 l'Ufficio Edilizia Pubblica proseguirà nell'attività di registrazione nel programma informatico aziendale dei dati relativi ai nuclei familiari assegnatari titolari di nuovo atto convenzionale di locazione stipulato dai Comuni e nell'archiviazione dei contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

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

Inoltre provvederà a:

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

Inoltre nel corso del 2017 si prevede:

- per gli alloggi destinati alle FF.OO. per esigenze di servizio (L. 52/76 e ss.mm.ii.), assegnati dalla Prefettura di Genova, verranno stipulati dall'Ufficio i relativi contratti di locazione e svolte tutte le incombenze inerenti l'iter contrattuale;
- di svolgere agli adempimenti necessari alle nuove assegnazioni dei n. 10 alloggi E.R.P.. di proprietà comunale ristrutturati da A.R.T.E. siti in Genova, Via Mermi previsti entro il mese di giugno;
- l'assegnazione dell'ultimo alloggio di E.R.S. in Sestri Levante – località Ramaia.

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

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

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

Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317

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



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

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

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

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

L'Ufficio Edilizia Pubblica svolgerà anche per il 2017 i compiti di rappresentanza dell'Azienda all'interno della Commissione stessa e provvederà a tutte le incombenze di segreteria (convocazioni, verbali, esame preventivo delle istanze presentate da parte dei Comuni, estratti e corrispondenza con le stesse civiche amministrazioni).

### **3.13 Morosità E.R.P.**

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

L'attività degli operatori dell'Ufficio per il 2017 sarà rivolta nella direzione di incrementare ulteriormente l'avvio di pratiche di recupero dei crediti e, nel contempo, sarà mirata all'attivazione di nuovi sistemi per il sollecito dei pagamenti, di criteri di rateizzazione del debito diversi e più rispondenti al contesto economico attuale, oltreché di iniziative di supporto all'utenza concertate con le strutture preposte all'assistenza.

Anche nel corso del 2017 si procederà alla contestazione del debito con successivo trasferimento degli atti, nell'eventualità di mancato riscontro, all'Area Professionale Legale per il recupero coatto della morosità.

### **3.14 Attività relativa ad Ispezioni e accertamenti**

Nel corso del 2017, l'attività svolta dai "responsabili di zona" verrà coordinata e gestita dall'Ufficio Edilizia Pubblica nella fase conclusiva ed in particolare con i Comuni competenti per ambito territoriale.



L'attività, in ogni caso, comporterà:

- “ascolto” degli assegnatari nelle giornate di ricevimento presso le sedi decentrate, nonché mediante la fissazione di specifici appuntamenti, al fine di raccogliere segnalazioni e/o fornire informazioni di primo livello, con conseguente tracciatura dell'attività svolta;
- gestione delle attività con le strutture operative dei municipi nonché con le aziende erogatrici di servizi e con gli amministratori condominiali;
- collaborazione con le FF.OO.e con le strutture operative del Comune di Genova con finalità di prevenzione e/o di gestione dei fenomeni di abusivismo abitativo e/o vandalismo;
- competenze di ascolto ed informazione sulla situazione delle aree rientranti nella rispettiva competenza territoriale, fermo restando che ogni decisione di merito dovrà essere presa consultando i Dirigenti competenti;
- redazione di un report sintetico settimanale (secondo un modulo standard) da consegnare al proprio Dirigente, dal quale emergano gli elementi essenziali relativi a sfitti, abusivismo, sgomberi, murature e criticità varie ai fini dell'eventuale attivazione di procedimenti di decadenza dall'assegnazione;
- attivazione in prima istanza dei “geometri di zona” in relazione alle segnalazioni di questioni inerenti lo stato manutentivo degli alloggi e/o stabili;
- partecipazione alla riunione plenaria con cadenza mensile organizzata dal Dirigente al fine di un'analisi complessiva dell'attività e/o a riunioni dallo stesso convocate per ragioni di necessità e/o opportunità, di uno o più responsabili di zona;
- ogni eventuale azione e/o attività che comporti un costo per l'Azienda deve essere decisa secondo le vigenti procedure di autorizzazione di spesa.

### 3.15 Canoni e rilevazione redditi E.R.P.

Anche per l'anno 2017 l'Ufficio, attraverso le convenzioni on-line per la consultazione degli archivi dell'Agenzia delle Entrate, dell'INPS e dell'Agenzia del Territorio, effettuerà sistematicamente sull'utenza verifiche connesse al rispetto dei requisiti per il mantenimento dello status di assegnatario di alloggi di edilizia residenziale pubblica e controlli relativi ai dati reddituali contenuti nelle dichiarazioni ISEE.

Per il 2017 grande attenzione sarà data, come di consueto, a tutti gli aspetti connessi al rapporto con gli utenti e in particolare a:

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



- offrire informazione all'utenza riguardo tutti gli aspetti della normativa vigente in materia di canoni.

Inoltre, nel corso del 2017 verranno istruite ed esaminate tutte le pratiche inerenti gli ampliamenti del nucleo familiare.

### **3.16 Mobilità dell'utenza E.R.P.**

Nel corso del 2017 verrà:

- creata una "bacheca online" al fine di agevolare la definizione di cambi consensuali;
- creato un nuovo sistema di cambio alloggio basato sulla semplificazione dell'attività amministrativa.

### **3.17 Sfittanza alloggi E.R.P.**

Per il 2017 il compito dell'Ufficio Edilizia Pubblica avrà come finalità quella di espletare tutte le incombenze necessarie per sviluppare compiutamente l'iter procedurale delle riassegnazioni degli alloggi di risulta dal momento della presa in carico, alla loro riassegnazione; compiti che in precedenza erano svolti da diverse Strutture e/o Uffici.

### **3.18 Agenzia Sociale per la casa – Tigullio**

L'Agenzia Sociale per la Casa - Tigullio, costituita in data 23/09/2014, nel corso del 2017, continuerà a svolgere le seguenti attività:

- acquisizione di unità abitative private;
- acquisizione di aspiranti conduttori da iscrivere nelle liste dell'Agenzia;
- stipulazione di contratti di locazione (3+2).

## **Ufficio Rendicontazioni, Condomini e Autogestioni**

### **3.19 Condomini ed Autogestioni e gestione servizi a rimborso**

Vanno richiamate al riguardo le disposizioni di legge – L.R. 10/2004 - che prevedono l'addebito in bolletta delle quote per servizi di competenza degli assegnatari di alloggi in condominio e conseguente pagamento di ARTE agli amministratori di tali quote, oltre quelle di competenza in qualità di proprietaria o di delegata della proprietà, come nel caso degli alloggi comunali gestiti dall'Azienda. L'applicazione delle norme qui richiamate, pur avendo garantito nel corso degli anni una maggior tutela dell'utenza nel rapporto con gli amministratori, ha di fatto comportato l'anticipazione di considerevoli somme, incidendo negativamente sull'andamento dei flussi di cassa aziendali. Nel corso dell'esercizio 2016, si è provveduto a limitare questa procedura, ottenendo pertanto una sensibile riduzione di tali pratiche. Anche nel corso dell'esercizio 2017, verrà mantenuto tale criterio.

La stretta collaborazione che si è andata consolidando con gli Amministratori e con le Associazioni degli stessi, ha consentito ad ARTE di intensificare la verifica circa la qualità del servizio prestato e di intervenire là

dove questo servizio si è rivelato carente, svolgendo in tal modo, un'efficace azione di tutela sia nei confronti dell'utenza che della proprietà. Inoltre nel corso del 2017 verrà istituito un sistema di accreditamento per la gestione dei condomini di proprietà o in gestione A.R.T.E. al fine di poter ottenere un miglior servizio nei confronti dell'utenza. Si evidenzia altresì come verranno effettuati, nel corso del 2017, controlli a campione negli studi degli amministratori per verifiche contabili, attraverso criteri che saranno definiti.

Con riferimento alla manutenzione straordinaria da realizzare nel patrimonio di civica proprietà in condominio, nel corso del 2017 sarà possibile intervenire sulla stessa mediante l'utilizzo del budget autorizzato con Determina Dirigenziale n. 2015-179.0.0.-260 resa esecutiva dal Comune di Genova in data 15/12/2015 e con Determina Dirigenziale n. 2016-179.0.0.-223 resa esecutiva dal Comune di Genova in data 07/12/2016.

Per quanto riguarda la procedura, di recupero delle quote servizi non versate dagli assegnatari, si mantiene la procedura in essere, derivante dall'applicazione l'art.8 del *"Regolamento per le Autogestioni"*, a suo tempo approvato.

Non muta neanche la procedura che riguarda gli assegnatari di alloggi in condominio, laddove di fatto non sussiste alcuna normativa circa il recupero delle quote servizi insolute, che prevede l'addebito all'assegnatario dell'importo non pagato, in unica soluzione, contestualmente al ricevimento della nota dell'Amministratore, il quale a sua volta verrà pagato per la morosità in questione.

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

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

Per tali fabbricati l'Ufficio Rendicontazione Condomini e Autogestioni provvederà nel corso del 2017 a rendicontare per ogni singolo esercizio le spese a rimborso di competenza dell'utenza. Così come previsto dalle direttive regionali, il compenso A.R.T.E. addebitato agli utenti per tali attività è stabilito nella misura dell'8% per tutte le spese ad esclusione di quelle relative al riscaldamento per le quali viene richiesto nella misura del 3%.

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

Nell'anno 2017 si prevede di inviare ed addebitare agli assegnatari dei fabbricati con riscaldamento centralizzato i conguagli relativi agli esercizi 2014/2015 e 2015/2016, per quelli con riscaldamento autonomo i conguagli relativi agli esercizi 2015 e 2016, presumendo il recupero totale degli importi dovuti attraverso forme di rateizzazione in base alla collocazione della fascia di canone dei singoli assegnatari così come già sperimentato negli ultimi anni con l'invio dei rendiconti relativi agli esercizi precedenti.

A chiusura dell'esercizio 2015 e 2016, per i soli fabbricati di libero mercato, si prevede di convocare singole assemblee per la spiegazione dei rendiconti.

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

A seguito dell'integrazione dell'appalto sottoscritto dalla SUAR per le pulizie delle parti comuni nei fabbricati amministrati dall'Azienda, relativamente alla manutenzione ordinaria delle aree verdi, l'ufficio prevede di addebitare all'utenza nel primo semestre 2017 le spese sostenute nell'anno 2016.

Appare infine opportuno segnalare come, nell'esercizio in esame, l'Ufficio Rendicontazioni, Condomini e Autogestioni subirà delle perdite a livello di personale per raggiunti limiti di età e/o servizio, ovvero per maternità.

## **Ufficio Locazioni Abitative e Commerciali**

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

Nel corso del 2017 proseguiranno le attività finalizzate all'assegnazione, tramite avviso pubblico permanente, ed alla relativa stipulazione dei contratti di locazione per i n. 22 alloggi disponibili e per tutti quelli che saranno manutentati nel corso dell'anno. Poiché le esigenze di assegnazione necessitano di tempistiche più celeri al fine di soddisfare la domanda da parte di potenziali conduttori, nel pieno rispetto dei requisiti previsti dalla D.G.R. n. 938 del 06/08/2004, nonché dei principi di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento, è stata modificata la procedura di assegnazione applicando quella a trattativa diretta disciplinata dal "Regolamento per la disciplina delle acquisizioni, delle alienazioni, delle permuta e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia residenziale Sociale (ERS) di proprietà dell'Azienda Regionale territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova" approvato con Decreto A.U. 29613 del 03/06/2015, fatti salvi specifici adattamenti.

### **3.21 Gestione alloggi di patrimonio diverso da E.R.P.**

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

I relativi contratti di locazione stipulati precedentemente da privati, a scadenza, da questa Azienda sono stati disdettati e non più rinnovati. Per il 2017, come già per il 2016 si proseguirà a stipulare con gli aventi diritto un nuovo contratto di locazione ai sensi della L.431/98 secondo la formula del concordato (3 anni rinnovabili per ulteriori 2).

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

### **3.22 Gestione immobili ad uso non abitativo**

Nel corso del 2017 proseguiranno le attività finalizzate all'assegnazione dei n. 55 immobili ad uso non abitativo disponibili nonché di tutti quelli che si renderanno disponibili, tramite procedura a trattativa diretta disciplinata dal "Regolamento per la disciplina delle acquisizioni, delle alienazioni, delle permuta e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia residenziale Sociale (ERS) di proprietà dell'Azienda Regionale territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova" approvato con Decreto A.U. 29613 del 03/06/2015. Inoltre saranno poste in essere tutte le iniziative utili per l'assegnazione degli immobili siti in Genova, Via Canevari 38 e Via Giotto 3. Verranno altresì avviate procedure di pubblicizzazione di tali immobili con l'intento di incrementare le locazioni.

### **3.23 Morosità diversa da E.R.P.**

Anche per quanto riguarda la morosità derivante da edilizia non residenziale pubblica, si evidenziano difficoltà di incasso derivanti dalla situazione contingente, che, ovviamente influenza negativamente gli equilibri aziendali e di mantenimento di standard minimi di risorse da destinare alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Viene mantenuta e incentivata l'attività di recupero delle morosità emerse e già perseguite in passato, da parte degli operatori.

Come nel 2016, verrà effettuato un sempre più frequente controllo sulle situazioni di eventuale morosità che si dovessero registrare nelle unità immobiliari locate diverse da quelle di E.R.P. Al riguardo, le nuove procedure aziendali prevedono una contestazione del debito anticipata con immediato trasferimento degli atti all'Area Professionale Legale per il recupero coatto della morosità.

F.to Il Dirigente Dott. Paolo Gallo

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

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

Le previsioni riguardanti l'attività tecnica per l'anno 2017, 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, attualmente costituito da n. 6 addetti, posti sotto la responsabilità del Geom. Fabio Marchesi, dovrà svolgere in via prioritaria le seguenti attività che costituiscono obiettivi concordati con l'Amministrazione:

- proseguire 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;
- procedere all'esecuzione dei rilievi e delle rappresentazioni grafiche per la presentazione dei tipi mappali relativamente alle situazioni a tutt'oggi 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;
- procedere all'esecuzione di tutte le attività necessarie per effettuare l'accatastamento di buona parte degli alloggi attualmente non censiti, rilievo rappresentazione grafica e presentazione della pratica al catasto urbano. Occorre preventivamente procedere al censimento dei beni che si trovano in questa situazione;
- procedere agli accatastamenti dei fabbricati rurali entro i termini previsti per legge;

- fornire 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 cinquanta 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):

1. Savona (Villa Zanelli);
2. "Casa ARTE" (già "Casa ZERO");
3. 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 22.08.2017.



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 in scadenza il prossimo 30 giugno 2017.

A tale proposito, si segnala che è stata richiesta al contraente A.T.I. un proroga tecnica di 6 mesi nelle more dell'indizione di un nuovo bando di gara per l'assegnazione dell'attività di Global Service di cui trattasi, prevedendo pertanto, ai fini del Bilancio 2017, un impegno economico per il secondo semestre dell'annualità in oggetto pari allo stesso importo contrattuale, debitamente proporzionato.

Detta richiesta di proroga è stata ufficialmente accettata dall'ATI.

## **4.5 ENERGY MANAGER**

Per l'anno 2017 si prevedono le seguenti attività:

### **4.5.1 Riqualificazione delle seguenti Centrali Termiche di proprietà di ARTE:**

1. Via Ravel, 50 € 60.000,00 di lavori;
2. S.ta M.di Castello € 7.000,00 di lavori ;
3. Via della Benedicta, 4 €100.00,00 di lavori.

Gli interventi 1 e 3 sono stati inseriti nel programma comunitario Enershift.

### **4.5.2 Impianti antincendio**

Sono in fase di programmazione interventi da realizzare per l'adeguamento alle norme antincendio relativamente a:

1. edifici con altezze antincendio maggiori di 24 metri;
2. 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 previsti 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 €.

### **4.5.3 Amianto**

Interventi generici per € 25.000,00 – 30.000,00. (importi da definirsi per eseguire 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. Sergio Torre

## **5. STRUTTURA TECNICA**

L'Ufficio Programmazione economico-finanziaria, Gestione contabile del patrimonio ed degli interventi tecnici della Struttura Amministrazione e Gestione, espletata l'attività di raccolta delle informazioni fornite dalla Struttura Tecnica, ha elaborato, in termini previsionali, i dati relativi ai costi ed ai ricavi degli interventi tecnici per l'esercizio 2017, traducendo in termini economici le informazioni ricevute sia riguardo agli interventi in corso di realizzazione che riguardo a quelli dei quali la Struttura Tecnica ha previsto l'avvio nel corso dell'esercizio.

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

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

Il "Codice commessa", corredato altresì dal "Codice finanziario, è attribuito in maniera univoca a ciascuna commessa già dalle prime attività che ne delineano l'avvio e risulta pertanto identificativo della stessa; successivamente, l'Ufficio Programmazione economico finanziaria, Gestione contabile del patrimonio ed degli interventi tecnici provvede ad associare tale codice a tutti i costi sostenuti, in ogni esercizio, per la realizzazione della commessa stessa ed ai conseguenti ricavi maturati. Ciò consente di elaborare i dati riguardanti l'ammontare dei costi diretti sostenuti per ciascuna commessa, dei ricavi registrati a carico della commessa stessa e di definire il "bilancio di commessa".

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

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

- 1) conto 520603: Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita
- 2a) conto 520604: Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi, con fatturazione intestata ad ARTE
- 2b) conto 520604: Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi, con fatturazione intestata al soggetto proprietario (con le modalità "fatturazione elettronica" e "split payment" nel caso della Pubblica amministrazione)
- 2c) conto 520604: Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi in condomini con amministratore (di competenza dell'Ufficio Rendicontazioni condomini e autogestioni)
- 3) conto 520702-0210: Manutenzione patrimonio di terzi
- 4) conto 520702-0211: Manutenzione servizi non residenziali
- 5) conto 520702-0212: Messa in sicurezza stabili di ERP
- 5bis) conto 520702-0215: Messa in sicurezza stabili non di ERP
- 6) conto 520702-0220: Spese manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c"
- 7) conto 5207-020230: Spese manutenzione alloggi locazione permanente extra quota "c"
- 8) conto 5207-020235: Spese manutenzione alloggi libero mercato extra quota "c".

Piano degli Investimenti, comprendente le seguenti tipologie di investimenti:

1. Investimenti per interventi in locazione permanente
2. Investimenti per interventi di E.R.P.
3. Investimenti per interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova
4. Investimenti per interventi diversi
5. Investimenti per interventi in locazione a termine
6. Investimenti per immobili istituzionali
7. Interventi di manutenzione sul patrimonio di erp a carico dei proventi di vendita (non patrimonializzati).

Ricavi per compensi derivanti da:

- Piano Investimenti: Compensi per interventi in locazione permanente
- Piano Investimenti: Compensi per interventi in locazione a termine
- Piano Investimenti: Compensi per interventi contratti di quartiere
- Piano Investimenti: Compensi per interventi di edilizia sovvenzionata, comprendente sia i ricavi per compensi per interventi "patrimonializzati" sia i ricavi per compensi per interventi "non patrimonializzati" a carico dei proventi di vendita;
- Piano Investimenti: Compensi per interventi con finanziamenti pubblici diversi
- Piano Investimenti: Compensi per servizi tecnici a terzi (Interventi finanziati con fondi "quota a")
- 7a) Conto Economico: Saldo costi/ricavi sostenuti per gli interventi realizzati in c/terzi con fatturazione intestata ad ARTE
- 7b) Conto Economico: Saldo costi/ricavi sostenuti per gli interventi realizzati in c/terzi, con fatturazione intestata al soggetto proprietario
- 7c) Conto Economico: Saldo ricavi-costi sostenuti per interventi c/terzi in condomini con amministratore
- 7d) Conto Economico: Saldo ricavi-costi sostenuti per conto di Arte Engineering srl

## **5.1 CONTO ECONOMICO – COSTI**

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

Nel 2017 non è prevista alcuna spesa afferente la tipologia in oggetto.

### **5.1.2 Conto 520604: Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi (tab.2a-2b-2c)**

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

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

a) costi fatturati ad ARTE: in tal caso il costo rappresentato comprende sia l'imponibile che l'iva prorata mentre il relativo recupero comprende esclusivamente l'imponibile, in quanto il prorata resta a carico dell'azienda; tale imponibile risulta, peraltro, maggiorato dei compensi tecnici contabilizzati a favore dell'azienda;

b) costi fatturati direttamente al soggetto proprietario: in tal caso il costo rappresentato comprende l'imponibile e l'intera IVA mentre il relativo recupero comprende entrambi in quanto, in questo caso, nessuna quota di

costo rimane a carico dell'azienda; anche in questo caso il recupero risulta maggiorato dei compensi tecnici contabilizzati a favore dell'azienda.

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

Nella prima tipologia di rendicontazione conto terzi, rappresentata in tab. 2a), sono principalmente previsti nel 2017 alcuni costi relativi all'intervento di realizzazione di alloggi per anziani in Salita Mermi 1-2 a Genova, per conto del Comune di Genova, alla manutenzione straordinaria alla centrale termica di Via Pastore civ. 28 per conto dei privati proprietari degli alloggi, all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore (valvole termostatiche) e riqualificazione centrali termiche Via Calamandrei (Centrali termiche di Via Pastore 156 e 28), Via Tonale 25, Via Linneo 184 per conto dei privati proprietari degli alloggi, ai lavori di messa in sicurezza del versante a monte della Casa del Mulino a San Fruttuoso di Camogli, a seguito movimento franoso di ottobre 2016, per conto di Pietrestrette srl.

Nella seconda tipologia di rendicontazione conto terzi, rappresentata in tab. 2b), sono previsti sia costi residuali di alcuni interventi giunti a termine che costi relativi ad interventi in corso o il cui avvio è previsto nell'esercizio, di seguito brevemente citati:

- recupero dell'immobile sito in Piazza delle Vigne civ. 4 denominato "Palazzo Grillo" per la quota di lavori realizzata per conto di Nuova Dalmazia srl;
- lavori per conto del Comune di Genova relativi a:
  - sostituzione di caldaie non funzionanti negli alloggi, nell'ambito del Global Service - attività che nel corso dell'esercizio 2016 è stata trasferita nello specifico ufficio della Struttura Patrimonio e Programmazione,
  - completamento del recupero dell'edificio di Salita Mermi civ. 2 a Genova-Sant'Eusebio,
  - manutenzione straordinaria a copertura, poggiori e facciate di Via dei Platani civv. 20-20A,
  - adeguamento alla normativa di prevenzione incendi in Via Maritano civv. 80-90-92-95,
  - manutenzione straordinaria agli edifici di Via Pavese civ. 9, Via Cechov civ. 1, Via Cechov civv. 8-10-12-14, Via Vittorini civv. 17÷27 e Via Pavese civv. 14÷24, via Brocchi civ. 60, Via Lugo civ. 10 (1<sup>a</sup> lotto), Via Novella civici dall'11 al 101 (intercapedini ed impianti), Salita del Prione civv. 22-24-26, Via dei Pescatori civv. 2-8-11, Via Brocchi civv. 13-16-18,
  - recupero di alloggi sfitti in attuazione della Legge n. 80/2014 (c/d Piano Casa Renzi),
  - manutenzione straordinaria per impermeabilizzazione delle passerelle pedonali in Via Novella civv. 73 ÷ 95 (numeri dispari) e realizzazione di coibentazione a cappotto termico sui prospetti dei civv. 24-26-28 della medesima via,
  - sostituzione di serramenti esterni (persiane e finestre),
  - manutenzione straordinaria agli ascensori di Via Novella civ. 10, Via Novella civ. 14, Via Pavese civ. 22, Via Brocchi civ. 13
  - lavori per la messa in sicurezza del piazzale di Via Dino Col civv. 10-12-14-16,
  - impermeabilizzazione del terrazzo di pertinenza degli interni n. 1 e 2 di Via Pre' n. 47,
  - ristrutturazione canna fumaria della C.T. di Via Novella 33,
  - impermeabilizzazione dei terrazzi di pertinenza degli interni n. 3B e n. 2A di Via 2 Dicembre 1944 civ. 96,
  - manutenzione straordinaria ai porticati di Via Novella dal civ. 11 al civ. 101,



- manutenzione straordinaria alla centrale termica di Via Pastore civ. 28, messa a norma ed adeguamento antincendio (accordo quadro),
- lavori impiantistici di riqualificazione ascensori in edifici vari nell'ambito del Global Service - attività che nel corso dell'esercizio 2016 è stata trasferita nello specifico ufficio della Struttura Patrimonio e Programmazione,
- installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore (valvole termostatiche) e riqualificazione centrali termiche di Via Pastore 156 e 28, Via Tonale 25, Via Linneo 184 nell'ambito del Global Service - attività che nel corso dell'esercizio 2016 è stata trasferita nello specifico ufficio della Struttura Patrimonio e Programmazione.

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

Per quanto riguarda infine i "Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi in condomini con amministratore" è stata individuata un'apposita rendicontazione in tabella progressivo 2c), nella quale confluiscono gli interventi finanziati dal Comune di Genova afferenti alloggi di proprietà comunale inseriti in realtà condominiali, che necessitano di lavori straordinari e di adeguamento normativo agli impianti centralizzati, approvati dalle rispettive assemblee condominiali.

Il Comune di Genova con D.G.C. n. 266 del 24/11/2016 ha stanziato una somma per finanziare i suddetti lavori, comprensiva di spese tecniche da riconoscere in parte all'amministratore del condominio (normalmente il 3% sui lavori) ed in parte ad ARTE (7%). Tuttavia, in sede di preventivo 2017, si ritiene di non prevedere ricavi per compensi a favore di ARTE ma di prevedere l'intero stanziamento finalizzato alla copertura dei lavori, del compenso per gli amministratori e delle parcelle degli eventuali professionisti esterni.

L'attività è di competenza dell'Ufficio Rendicontazioni condomini e autogestioni nell'ambito della Struttura Amministrazione e Gestione.

#### **5.1.3 Conto 520702-0210: Manutenzione patrimonio di terzi (tab.3)**

Nel 2017 non sono previsti interventi relativi a tale tipologia.

#### **5.1.4 Conto 520702-0211: Manutenzione servizi non residenziali (tab 4)**

E' stato previsto un budget di spesa autofinanziato cui genericamente attingere per lavori di manutenzione su patrimonio di proprietà ARTE e sono stati inoltre previsti i lavori alla scarpata di Via Giacalone.

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

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

#### **5.1.6 Conto 520702-0215: Messa in sicurezza stabili non di ERP (tab.5bis)**

La tabella 5bis) è stata individuata con il Bilancio preventivo 2017, allo scopo di accogliere i costi relativi alla messa in sicurezza su stabili non di erp.

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

Sono previsti i costi riferiti alle seguenti attività:



- la proroga, fino a giugno 2018, del "Servizio Energia" affidato a COFELY spa, ora ENGIE SERVIZI Spa, imputati a bilancio con decreto AU n. 29755 del 9/10/2015 e la previsione di spesa da imputare riferita al 2° semestre 2017;

- lo smaltimento di amianto nell'ambito del 2° rinnovo della Convenzione con AMIU Bonifiche spa, secondo quanto stabilito dal Decreto A.U. n. 29864 del 23/12/15 per gli anni dal 2016 al 2018.

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

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

E' previsto un budget di spesa finalizzato ad accogliere costi per interventi manutentivi da realizzare sul patrimonio di ARTE destinato alla locazione permanente, non compresi nel finanziamento derivante dalla quota "c" dei canoni di locazione: nell'ambito del budget e' prevista l'approvazione di un accordo quadro relativo ad interventi urgenti e non programmabili di recupero e riqualificazione di alloggi.

#### **5.1.9. Conto 5207-020235: Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato extra quota "c" (tab.8)**

Sul conto in oggetto è previsto un budget di spesa finalizzato ad accogliere costi per interventi manutentivi da realizzare sul patrimonio di ARTE destinato al libero mercato, non compresi nel finanziamento derivante dalla quota "c" dei canoni di locazione: nell'ambito del budget è prevista l'approvazione di un accordo quadro relativo ad interventi urgenti e non programmabili di recupero e riqualificazione di alloggi e locali.

## **5.2 PIANO DEGLI INVESTIMENTI**

### **5.2.1 Investimenti per interventi di locazione permanente (tab.1)**

Nel 2017 non sono previsti interventi relativi a tale tipologia.

### **5.2.2 Investimenti per interventi di e.r.p. (tab.2)**

Oltre a costi residuali di importo contenuto relativi alla commessa dell'ex portineria dell'Ospedale Pastorino trasformata in alloggi di erp ed in uffici decentrati di ARTE ed alla manutenzione a coperture e prospetti in "zona Levante" è prevista la prosecuzione delle seguenti commesse:

- manutenzione straordinaria a coperture, percorsi pedonali e terrazzini in Via Mogadiscio civv. 29-29A-29B-35E e Via Giacalone civv. 5-19-21-23-37-53 a Genova,
- manutenzione straordinaria a coperture, terrazzini e poggiori in Via degli Iris civv. 14-16-18-20 a Genova,
- completamento del programma di manutenzione su n. 7 alloggi sfitti finanziato con DGR 419 del 27/3/2015,
- impermeabilizzazione coperture e poggiori, rifacimento giunti di facciata e sostituzione serramenti vano scala in Via Ravel civ. 48 a Genova,
- programmi "GESEP" e "GESEP2" relativi rispettivamente al recupero di n. 29 alloggi e di n. 10 alloggi da destinare a genitori separati o ad anziani ultra sessantacinquenni autosufficienti, in attuazione delle DGR n. 1507 del 7/12/2012 e n. 1422 del 15/11/2013,
- programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio di erp in attuazione del programma di cui al DM 97/2015 ed alla L. 80/14 (c/d Piano Casa Renzi), in particolare per quanto attiene agli interventi della cosiddetta "Linea A" - lotti denominati "Zona Tigullio", "Zona Valbisagno", "Zona Genova centro levante", "Zona Valpolcevera", e "Zona Genova Ponente".

Per quanto riguarda l'avvio di nuovi interventi tecnici su immobili di erp nell'esercizio 2017 è previsto il seguente programma di attività:

- programma di manutenzioni finanziato con la rilocalizzazione di fondi di edilizia sovvenzionata stanziati con DGR 803/00 e 1509/03.
- n. 4 alloggi aggiuntivi nell'ambito del programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio di erp in attuazione del programma di cui al DM 97/2015 ed alla L. 80/14 (c/d Piano Casa Renzi) nonché i lotti denominati "Genova A" relativo a n. 16 alloggi e "Genova B" relativo a n. 14 alloggi nell'ambito del medesimo programma di interventi della "Linea A";
- programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio di erp in attuazione del programma di cui al DM 97/2015 ed alla L. 80/14 (c/d Piano Casa Renzi) in particolare per quanto attiene alla cosiddetta "Linea B" riguardante gli immobili di Via Due Dicembre 1944 civici 75-77-79 (lotti 1 e 2) stralci 1, 2 e 3 e gli immobili di Via Due Dicembre 1944 civici 73-83 (lotto 3).

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

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

#### **5.2.4. Investimenti per interventi diversi (tab.4)**

E' stato definito un budget denominato "Interventi su stabili di libero mercato" nell'ambito del quale e' previsto il rifacimento della copertura in ardesia dell'edificio di Vico Damiata civ. 3.

E' stato definito inoltre un altro budget denominato "Interventi su beni da alienare".

#### **5.2.5 Investimenti per interventi in locazione a termine (tab.5)**

Sul conto in oggetto è prevista nell'esercizio 2017 la movimentazione dei costi relativi alla realizzazione di n. 12 alloggi in Vico Dragone civ. 6 che si protrarrà fino al 2018.

La gara di appalto e la consegna parziale in via d'urgenza dei lavori sono avvenute nel 2014, a seguito del decreto A.U. n. 29269 del 13/10/2014 di approvazione del verbale di procedura aperta ed aggiudicazione dei lavori all'impresa appaltatrice.

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

#### **5.2.6 Investimenti per immobili istituzionali (tab.6)**

Nel 2017 non è previsto alcun intervento.

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

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

Analogamente ai precedenti esercizi a partire dal 2014 è stato definito un budget denominato "Recupero di alloggi sfitti e manutenzione impiantistica su immobili di proprietà di ARTE nell'ambito del contratto di Global Service", con finanziamento a carico dei fondi derivanti dalle vendite ai sensi della L.R. 10/04.

Nel 2017 si concretizzerà l'attività derivante dalla Convenzione tra ARTE e Comune di Genova per la progettazione e realizzazione delle opere di adeguamento delle reti di drenaggio urbano in località Lago Figoi. Sono previsti interventi di riqualificazione di impianti elettrici e di riscaldamento, messa a norma ed adeguamento antincendio di alcune scuole, autorimesse ed edifici di altezza superiore a 24 metri.

E' prevista inoltre la riqualificazione di ascensori nell'ambito del Global Service - attività che nel corso dell'esercizio 2016 è stata trasferita nello specifico ufficio della Struttura Patrimonio e Programmazione.

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

### **5.3 RICAVI (tab. 1÷7)**

In via preliminare, è corretto specificare che le previsioni inerenti i ricavi per compensi tecnici che si prevede maturino nel corso dell'esercizio 2017 sono state elaborate in funzione del prevedibile andamento economico dei cantieri e non in funzione di quello fisico: le ragioni che motivano questa impostazione sono sia di ordine pratico, legate al fatto che l'effettiva registrazione dei ricavi in sede di Bilancio consuntivo avviene sulla base delle risultanze contabili (cioè valutando l'andamento dei lavori sulla base delle fatture emesse dalle imprese appaltatrici), sia di ordine "prudenziale", legate al fatto che l'emissione delle fatture da parte delle imprese avviene, di norma, successivamente alla maturazione fisica dei SAL e, conseguentemente, in sede di formulazione delle previsioni ciò contribuisce a contenere la stima dei ricavi registrabili nell'esercizio.

Analogamente all'impostazione seguita per i costi dell'attività in conto terzi, anche i relativi ricavi per compensi tecnici sono stati suddivisi tra:

- tabella 7 a - compensi che matureranno su interventi fatturati ad ARTE
- tabella 7 b - compensi che matureranno su interventi fatturati al soggetto proprietario
- tabella 7 c - compensi che matureranno su interventi c/terzi in condomini con amministratore
- tabella 7 d - compensi che matureranno su interventi conto ARTE ENGINEERING srl

La proiezione dei ricavi per i compensi degli interventi inseriti nel Piano degli Investimenti (tab. 1÷7) e' stata elaborata in funzione del previsto andamento dei lavori, tenendo conto, laddove presenti, degli incarichi professionali gravanti sulle spese tecniche di ciascun Quadro Tecnico Economico.

F.to Il Dirigente Giovanni Paolo Spanu

Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317

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

