

# **BILANCIO PREVENTIVO ECONOMICO ESERCIZIO 2019**

(allegato n.2)

## **Relazione Illustrativa**



## Sommario

<b>PREMESSA</b>	3
<b>1. STRUTTURA AFFARI GENERALI</b>	5
1.1 Premessa	5
1.2 Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane	5
1.3 Ufficio Vendite	6
<b>2. AREA PROFESSIONALE LEGALE</b>	8
<b>3. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE</b>	9
<b>Attività amministrativa</b>	9
3.1 Conto economico previsionale 2019	9
3.2 Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti	10
3.2.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda	10
3.2.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11	12
3.3 Fondo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (DGR n. 1652/11)	12
3.4 Aspetti fiscali e tributari	12
3.4.1 IMU - TASI	12
3.4.2 IRAP – IRES	12
3.5 Investimenti in interventi tecnici programmati nel 2019 e relative fonti di finanziamento	13
3.6 Operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10	13
3.7 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia ai sensi della L.R. n. 10/04	14
<b>Attività gestionale</b>	15
3.8 Assegnazioni, contratti e vulture E.R.P.	15
3.9 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia	16
3.10 Segreteria delle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.)	16
3.11 Morosità del patrimonio di E.R.P.	16
3.12 Attività relativa ad ispezioni e accertamenti	16
3.13 Canoni e rilevazione redditi del patrimonio di E.R.P.	16
3.14 Mobilità dell'utenza del patrimonio di E.R.P.	17
3.15 Sfittanza degli alloggi di E.R.P.	17
3.16 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente	17
3.17 Gestione alloggi di patrimonio diverso dall'E.R.P.	17
3.18 Gestione immobili ad uso non abitativo	18
3.19 Morosità del patrimonio diverso da quello di E.R.P.	18
3.20 Condomini ed autogestioni e gestione servizi a rimborso	18
<b>4. STRUTTURA TECNICA</b>	20
4.1 Interventi del Piano degli investimenti	20
4.1.1 Interventi di recupero di alloggi di ERP	20
4.1.2 Interventi di manutenzione edile	20
4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica	21
4.1.4 Interventi di nuova costruzione	21

4.1.5. Interventi finanziati con quota c) su alloggi di proprietà del Comune di Genova con finanziamento a carico dei canoni di locazione.....	21
4.2 Interventi del Conto economico .....	22
4.2.1 Interventi in conto terzi .....	22
4.2.2 Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211) .....	23
4.2.3 Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212) .....	23
4.2.4 Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215) .....	24
4.2.5 Spese manutenzione alloggi erp "extra quota c" (conto 5207020220) .....	24
4.2.6 Spese manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c" (conto 5207020230).....	24
4.2.7 Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" (conto 5207020235).....	24
4.2.8 Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service (conto 5207020225).....	25

## PREMESSA

L'anno 2019 sarà contraddistinto da un'intensa attività aziendale che costituirà il "benchmark" col quale valutare i profondi mutamenti organizzativi attuati da ARTE in questi ultimi anni.

Da tale punto di vista - pur non dovendo trascurare aspetti che sono tuttora in via di perfezionamento quali la riorganizzazione interna, la riqualificazione del personale ed il riequilibrio economico-finanziario - nel corso dell'anno in esame l'azienda si troverà a gestire un'intensa attività legata al cosiddetto "Begato Project" che costituirà, a tutti gli effetti, un'importante sfida per ARTE, considerando la mole di appalti da seguire e i tempi assai ristretti nei quali è necessario portare a compimento le opere.

La fase di rialloggiamento del progetto prevede, infatti, un investimento di complessivi 11,5 milioni di euro circa destinati al recupero di 434 alloggi con risorse messe a disposizione dalla Regione, dal Comune di Genova e da ARTE: nello specifico l'azienda si occuperà del recupero di 198 alloggi di sua proprietà (per una spesa complessiva di circa 4,2 milioni di euro) e del recupero di 172 alloggi di proprietà comunale (per una spesa complessiva di circa 5,4 milioni di euro).

Peraltro, il rialloggiamento vedrà ARTE impegnata non solo sul fronte tecnico ma anche su quello "gestionale" in quanto dovrà gestire, oltre i lavori di recupero degli alloggi sfitti nel quale ricollocare i nuclei attualmente residenti negli edifici che saranno demoliti, anche il "Laboratorio di ascolto" che si occuperà di ricevere gli utenti per assegnare loro un nuovo alloggio tra quelli che si renderanno disponibili al seguito degli interventi di recupero, sulla base di criteri stabiliti dall'Amministrazione comunale: in questo ambito, risulterà determinante l'esperienza maturata con gli uffici decentrati attraverso i quali l'azienda, oltre ad aver sviluppato specifiche professionalità nella gestione dei rapporti con gli assegnatari, ha anche approfondito le conoscenze della complessa realtà sociale del quartiere.

Sul fronte della riorganizzazione aziendale, ARTE continuerà ad attuare un costante monitoraggio degli assetti interni al fine di correggere, pressoché in tempo reale, eventuali disfunzioni della propria macchina organizzativa: in tal senso, rimarrà attuale l'approccio "dinamico" nella gestione dell'organigramma aziendale che prevede l'attuazione di periodici assestamenti dello stesso, anche in funzione della necessità di adattarlo alle criticità del momento, non trascurando l'utilizzo di strumenti innovativi, almeno per l'azienda, quali la "job rotation".

Sul piano della riqualificazione professionale dei dipendenti, l'azienda ha aderito al progetto di formazione denominato "CASALAB", sviluppato da Federcasa e SDA Bocconi, i cui oneri risultano a carico del Fondo Paritetico Interprofessionale Nazionale per la Formazione Continua costituito tra l'organizzazione datoriale Confservizi e le organizzazioni sindacali dei lavoratori.

Inoltre, al fine di garantire una maggiore attenzione alla qualità del lavoro, sempre nell'ottica di incrementarne l'efficacia e l'efficienza, l'azienda ha deciso di sviluppare un Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro conforme alla norma ISO 45001, che sarà verificato da un ente certificatore terzo.

Sul piano del riequilibrio economico-finanziario, uno dei principali obiettivi è quello di aumentare la redditività degli immobili destinati alla locazione: per quanto attiene al patrimonio di ERP, oltre al recupero di alloggi di risulta da rendere disponibili per nuove assegnazioni, l'azienda si sta concentrando sul recupero della morosità attraverso l'utilizzo di strumenti coercitivi tipici dei rapporti locativi di libero mercato, quali il decreto ingiuntivo, da utilizzarsi soprattutto nei confronti degli "ex utenti" e, allo scopo di minimizzare i tempi di realizzo, ha incaricato dei legali esterni di seguire le relative procedure affidando ad ognuno un certo numero di posizioni da perseguire.

La cronica scarsità di risorse che caratterizza il settore dell'edilizia sociale impone di perseguire l'obiettivo della razionalizzazione dei costi che si declina in tre linee di azione principali: innanzitutto, nello sforzo mirato

al loro contenimento; in secondo luogo, nel miglioramento della produttività della spesa che si attua, tra l'altro, concentrando gli investimenti sul recupero delle u.i. sfitte; in terzo luogo, la razionalizzazione dei costi si esplica attraverso l'utilizzo di modelli finanziari innovativi come quello promosso dal "Progetto EnerSHIFT – HORIZON 2020" nel campo dell'efficientamento energetico degli edifici di ERP e quello rappresentato dall'utilizzo del Partenariato per l'innovazione per sviluppare un modulo abitativo (denominato CASARTE) che si distinguerà dagli edifici tradizionali, oltreché per le alte prestazioni energetiche, anche per le caratteristiche innovative del sistema costruttivo, per la tipologia di materiali utilizzati e per la capacità di contenere le spese di realizzazione, di manutenzione, di smaltimento e di riciclaggio.

Last but not least, l'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 alla quale nel corso dell'anno verrà dato un nuovo impulso attraverso l'ulteriore revisione dei prezzi di vendita, anche in ragione dei valori emersi dalle perizie predisposte dall'Agenzia del Territorio, e la rinegoziazione del debito contratto con Banca CARIGE s.p.a. che, seppure ristrutturato con buoni risultati a fine 2017, sconta ancora condizioni non pienamente in linea con quelle di mercato.

F.to L'Amministratore Unico Ing. Girolamo Cotena



## 1. STRUTTURA AFFARI GENERALI

### 1.1 Premessa

Nel corso dell'esercizio 2019 la Struttura Affari Generali, attraverso l'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane, svolgerà 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. L'Ufficio Decentramenti, recentemente potenziato attraverso l'inserimento di quattro unità lavorative a tempo determinato già opportunamente formate, continuerà ad operare con i c.d. "responsabili di zona", funzionari dell'Azienda opportunamente formati con il compito di presidiare il territorio a tempo pieno, svolgendo un ruolo di mediazione sociale nei quartieri e di prevenzione dei fenomeni di irregolarità nella gestione del patrimonio pubblico, anche collaborando con i municipi e le forze dell'ordine.

### 1.2 Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane

Prima di indicare le linee essenziali del programma di attività per l'esercizio 2019 concernenti l'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane, è opportuno ricordare gli aspetti salienti relativi all'esercizio 2018 e, quindi, la situazione riscontrata al 31 Dicembre 2018.

Per quanto concerne le risorse umane che prestano la propria attività a favore dell'Azienda, si rileva che, al 31 Dicembre 2018, risultano in servizio presso l'azienda n. 3 dirigenti e n. 103 dipendenti con contratto a tempo indeterminato.

Per quanto concerne l'organizzazione e la gestione delle risorse umane, con provvedimento n. 31482 del 20 Dicembre 2018 è stato deciso.

- di sopprimere, a far data dal 1° Gennaio 2019, l'attuale Struttura Patrimonio e Programmazione, istituendo contestualmente l'Area Patrimonio e Programmazione, a staff dell'Amministratore Unico, articolata negli Uffici Gestione Tecnica del Patrimonio e Programmazione e Sviluppo Iniziative e coordinata dall'assumendo architetto Marco Cuomo cui faranno capo tutte le relative responsabilità operative e gestionali, trasferendo alla stessa il personale attualmente in servizio presso tale Struttura;
- di sopprimere, a far data dal 1° Gennaio 2019, l'Ufficio Sistemi Informatici, istituendo contestualmente l'Area Sistemi Informatici, a staff dell'Amministratore Unico e trasferendo alla stessa quasi tutto il personale attualmente in servizio presso tale Ufficio, ad eccezione di un'addetta che viene trasferita presso l'Ufficio Contabilità generale, Pagamenti e Riscossioni, Adempimenti fiscali-tributari presso la Struttura Amministrazione e Gestione;
- di sopprimere, a far data dal 1° Gennaio 2019, l'Ufficio Recupero Crediti e l'Ufficio Contenzioso dell'Area Professionale Legale, conferendo le relative attribuzioni ai dipendenti che vi prestano la propria attività lavorativa in relazione ai diversi livelli di inquadramento;

Con lo stesso provvedimento è stato approvato il nuovo organigramma che modificava quello vigente approvato con decreto n. n. 31062 del 13 Aprile 2018.

Nel corso del 2018 si sono verificate 3 cessazioni dal servizio di cui un Dirigente, dipendente della Struttura Patrimonio e Programmazione, a seguito di dimissioni per collocamento in pensione, un dipendente inquadrato nell'Area Quadri livello economico Q1 della Struttura Affari Generali per risoluzione concordata e una dipendente della Struttura Amministrazione e Gestione inquadrata nell'area B, livello economico B3 per dimissioni.

Per quanto concerne la previsione di spesa relativa al personale per l'esercizio 2019, si è fatto riferimento a cinque nuove assunzioni a tempo determinato ed all'attivazione di alcuni tirocini extracurricolari.

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

- per i dirigenti dei contenuti economici e normativi del relativo Regolamento approvato da Federcasa nel corso della Giunta Esecutiva del 28 Luglio del 2016 e recepito dall'Azienda con il Decreto n. 30197 del 3 Agosto 2016 e di quanto previsto dai contratti individuali sottoscritti dai dirigenti stessi. L'ammontare complessivo relativo agli stipendi per lavoro ordinario risulta previsto in € 260.000,00.
- per il personale dipendente dei contenuti economici e normativi previsti nel rinnovo del CCNL Federcasa per triennio 2016-2018, per un ammontare complessivo relativo agli stipendi per lavoro ordinario pari ad € 3.423.000,00.

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

- alla gestione delle funzioni generali di supporto tecnico-logistico quali il protocollo, le informazioni all'utenza, 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;
- alla gestione delle forniture e dei servizi derivanti dall'adesione a convenzioni regionali e/ o Consip quali assicurazioni, cancelleria, carta, carburanti, buoni-pasto con espletamento di tutte le pratiche conseguenti.

Nel corso del 2019 verrà consolidata e messa a regime la procedura Inaz Presenze (con le conseguenti ricadute sulla procedura Inaz Paghe), Self Web e Analytics, con sostituzione del software attualmente in uso, a seguito dell'intervenuto addestramento del personale posto in essere per consentire un corretto utilizzo delle funzionalità presenti nella suddetta procedura.

### 1.3 Ufficio Vendite.

Per il 2019 l'Azienda ha previsto di definire atti di vendita per complessivi 1 milione di euro (che produrranno plusvalenze per 200 mila euro) per gli immobili di ERP di esclusiva proprietà (c.d. "Patrimonio Storico").

Per quanto concerne la vendita di alloggi di ERP realizzati col contributo dello Stato si prevede l'approvazione di un nuovo Piano di vendita basato sui dettami della Legge Regionale n. 80/2014, con introiti previsti per 1,7 milioni di euro (che produrranno minusvalenze per circa 136 mila euro), da impiegarsi per interventi sul patrimonio di ERP di proprietà dell'Azienda, in conformità al Programma di utilizzo annesso al Piano stesso.

Per quanto attiene, invece, al "libero mercato", le vendite del complesso immobiliare della "ex Manifattura Tabacchi" sono state previste ammontare a 320.000,00 euro, con plusvalenze per euro 41.600,00; per i box di Via Sertoli, invece, sono state previste entrate per euro 135 mila euro (che comporteranno una plusvalenza pari ad euro 65.238,00) corrispondenti alla vendita di n. 6 unità immobiliari.

Nell'anno 2019 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 545 mila di euro che comporterà una plusvalenza pari a euro 194.400,00.

Sempre nell'esercizio in esame è stata inoltre prevista la vendita di aree per un introito di euro 1.000.000,00, che per l'azienda rappresenta in toto una plusvalenza.

Infine nel 2019 è prevista la vendita di alloggi di ERP con caratteristiche di "pregio" per un introito di 1 milione di euro, con una previsione di plusvalenza pari a 700 mila euro che si prevede sia accantonata unitamente agli altri introiti derivanti da immobili vincolati per essere impiegata in interventi di ERP.

F.to il Dirigente Dott. M. Lanati

## 2. AREA PROFESSIONALE LEGALE

La consulenza giuridica ed il disbrigo del contenzioso dell'ARTE è affidato ad una struttura interna dell'Azienda composta da due professionisti coadiuvati da una da una segretaria che cura la formazione delle pratiche, nonché la battitura degli atti e l'attività di protocollazione e archiviazione e da una funzionaria predisposta alla verifica della morosità non ERP e alla gestione delle procedure di eredità giacente.

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

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

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

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

Sempre con riferimento al patrimonio E.R.P. si proseguirà con l'attività giudiziale finalizzata alla richiesta di emissione di decreti ingiuntivi relativamente agli utenti E.R.P. già decaduti dall'assegnazione ma non ancora eseguiti ed ex assegnatari E.R.P. morosi, che in base alla verifiche reddituali effettuate, risultino titolari di pensioni o percipienti redditi da lavoro dipendente.

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

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

F.to Avvocato A. Mangini

### 3. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

#### Attività amministrativa

Come ormai accade da otto anni a questa parte, nel 2019 ARTE Genova utilizzerà il regime di contabilità economico – patrimoniale introdotto dall'art. 13 della L.R. n. 10/2008, tenendo conto delle disposizioni contenute nel D.lgs. n. 139/15 che 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", inseriti nel "Reddito operativo".

Inoltre, è necessario evidenziare che il presente Bilancio è coerente con il Piano delle attività ed il relativo Budget triennale 2019-2021, redatti ai sensi del D.lgs. n. 118/2011, da presentare unitamente al Preventivo.

#### 3.1 Conto economico previsionale 2019

Di seguito si riporta una sintesi delle previsioni relative all'andamento economico dell'esercizio, con l'avvertenza che un'analisi più approfondita di tale andamento è contenuta nel decreto di adozione del bilancio.

Le proiezioni del Conto economico 2019 evidenziano un reddito operativo di circa 5,076 milioni di euro, con un decremento di circa 1,687 milioni di euro rispetto a quello atteso nel Preventivo 2018: tale dinamica è il frutto di un decremento del valore della produzione di circa 1,297 milioni di euro che, pertanto, si dovrebbe assestare sul valore di circa 27,908 milioni di euro e di un incremento dei costi della produzione che, previsti in crescita di circa 390 mila euro circa, si dovrebbero assestare sull'importo di circa 22,832 milioni di euro.

L'andamento atteso per il valore della produzione è da mettere in relazione, almeno in gran parte, alla circostanza per la quale il beneficio derivante dall'ulteriore erogazione di 3 milioni di euro rispetto al contributo di 4,6 milioni di euro erogato ai sensi della L.R. n. 18/15 risulta più che compensato dall'incremento di oltre 4,5 milioni di euro delle minusvalenze derivanti dalle vendite del patrimonio L.R. n. 22/10.

L'incremento atteso sul fronte dei costi della produzione, stante la volontà dell'azienda di razionalizzare le uscite, è ascrivibile a circostanze particolari quali le principali sono: la necessità di incrementare le spese legali per perseguire la morosità, la necessità di aumentare gli incarichi professionali a soggetti esterni per gestire il cospicuo incremento dell'attività tecnica sia per conto proprio che per conto di terzi dovuta, tra l'altro, anche al cosiddetto "Begato Project", la necessità di rappresentare tra i costi del personale anche quello relativo alle ferie non godute dai dipendenti ed, infine, la necessità di prevedere le minusvalenze derivanti dall'attuazione del Piano vendita L. 80/14.

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2019 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 3,805 milioni di euro che – anche grazie al contenimento degli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10 - migliora di circa 195 mila euro il risultato atteso a Preventivo 2018.

In questo modo, supponendo una diminuzione dell'imposizione fiscale rispetto al Preventivo 2018 (- 1 milione di euro), si prevede di conseguire un utile d'esercizio di circa 170 mila euro (- 492 mila euro circa rispetto a quello previsto per lo scorso anno).

### 3.2 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.

#### 3.2.1 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 sull'Euribor a 6 mesi più uno spread pari all'1,35%.  
Il debito residuo al 31 dicembre 2019 risulterà pari ad euro 1.150.881,79.  
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, al 31 dicembre 2019 avrà un debito residuo di euro 1.387.454,05.
- C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: il debito residuo complessivo al 31/12/2019 risulterà pari ad euro 785.734,08.  
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, secondo le disposizioni della D.G.R. n. 1652/11.  
È necessario notare come, tra le posizioni della categoria (C), l'unico mutuo a tasso variabile risultava essere quello contratto per il finanziamento dell'intervento di recupero dell'immobile di Via Giustiniani 12, il cui ammortamento è scaduto 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.  
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 30/06/2021, 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 risulterà al 31/12/2019 rispettivamente pari ad euro 440.271,14 ed euro 994.179,46.
- 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, è stato completamente ammortizzato.
- G. Mutui per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'ASL 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 dello 0,109%.  
I debiti residui dei due mutui sopracitati risulteranno, al 31/12/2019, rispettivamente pari ad euro 2.232.970,54 e ad euro 700.000,00.
- H. Finanziamenti ipotecari 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 di oltre 109 milioni di euro, nel mese di dicembre 2017 l'azienda ha contratto 3 finanziamenti ipotecari che scontano le seguenti principali condizioni:
- preammortamento fino al 31/12/2020;
  - durata del periodo di ammortamento: anni 15;
  - spread pari al 3,25%;
  - applicazione dello spread ridotto al 2,50% qualora l'azienda, entro e non oltre la fase di preammortamento, riesca a diminuire l'indebitamento complessivo all'importo di 50 milioni di euro (la riduzione si applica a partire dal semestre successivo a quello in cui l'indebitamento scende alla soglia stabilita);
  - tasso di riferimento: euribor a 12 mesi;
  - applicazione della clausola denominata "floor" nella determinazione del tasso di interesse: nel caso in cui l'euribor sia negativo, il tasso di interesse "finito" sarà determinato considerando esclusivamente la componente dello spread senza applicare la riduzione dovuta alla negatività del tasso di riferimento;
  - tasso di mora annuo pari all'euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread del 5%.



Gli interessi di competenza dell'esercizio 2019, pari a circa 3,522 milioni di euro, sono stati calcolati applicando il tasso del 3,25% al debito residuo di inizio d'anno di circa 108,389 milioni di euro, in quanto in via prudenziale è stato previsto che le vendite dell'esercizio (18,975 milioni di euro) non siano realizzate prima di fine d'anno.

### **3.2.2 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.

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

A seguito delle disposizioni contenute nella 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 8,572 milioni di euro circa cui va aggiunto l'accantonamento dell'esercizio in esame, che ammonterà a circa 607 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 2019 è prevista inoltre, a copertura di tale morosità, la predisposizione di un Piano che preveda l'utilizzo di fondi per un importo di circa 4,785 milioni di euro.

L'ammontare finale del fondo, al netto del suddetto utilizzo, sarà pari a 4,394 milioni di euro circa.

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

### **3.4 Aspetti fiscali e tributari**

#### **3.4.1 IMU - TASI**

L'importo stimato di circa 606 mila euro risulta allineato a quello effettivamente sostenuto nell'esercizio 2018 ed è relativo all'imposta dovuta su immobili di natura strumentale e su quelle abitazioni che non hanno i requisiti di alloggi sociali, locate cioè a condizioni di libero mercato.

Per il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. 22/10 è prevista una spesa di 64 mila euro, anch'essa pressoché in linea con quella effettivamente sostenuta nello scorso anno.

#### **3.4.2 IRAP – IRES**

##### **IRAP**

I dati del preventivo portano alla previsione di un esborso di 300 mila euro 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 800 mila euro, considerando sia il calo dell'aliquota ordinaria dal 27% al 24% sia la possibilità di usufruire della riduzione della stessa aliquota ordinaria al 50%.

### 3.5 Investimenti in interventi tecnici programmati nel 2019 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)	178.318,40
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab. 4)	246.374,47
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS" - (tab. 5)	556.993,73
	Piano investimenti - immobili istituzionali (tab. 6)	-
	<b>TOTALE AUTOFINANZIAMENTO (A)</b>	<b>981.686,60</b>
VENDITE L.R. 10/04	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 7)	-
	<b>TOTALE VENDITE L.R. 10/04 (B)</b>	<b>-</b>
VENDITE ARTE (patrimonio storico di ERP)	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	305.000,00
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab. 4)	915.034,20
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 7)	1.550.000,00
	<b>TOTALE VENDITE ARTE (C)</b>	<b>2.770.034,20</b>
VENDITE LEGGE 80/14	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 7)	1.059.400,00
	<b>TOTALE VENDITE ART. 3 L. 80/14 (D)</b>	<b>1.059.400,00</b>
<b>TOTALE FINANZIAMENTI AUTOPRODOTTI (A+B+C+D)</b>		<b>4.811.120,80</b>
FINANZIAMENTI PUBBLICI	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	4.000.000,00
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab. 4)	-
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS" - (tab. 5)	-
	<b>TOTALE FINANZIAMENTI PUBBLICI</b>	<b>4.000.000,00</b>
<b>TOTALE GENERALE (autoprodotti + pubblici)</b>		<b>8.811.120,80</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.

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

Come più diffusamente illustrato nella parte del presente documento che riguarda i mutui immobiliari contratti dall'azienda, nel mese di dicembre 2017 ARTE è pervenuta alla ristrutturazione dell'indebitamento contratto con Banca Carige per l'acquisto del compendio immobiliare sostituendo le tre aperture di credito con altrettanti finanziamenti ipotecari per un indebitamento complessivo di circa 109,645 milioni di euro.

Allo stato degli atti, ipotizzando una riduzione dei prezzi di vendita rispetto a quelli posti a base dell'ultima asta, la vendita dell'intero compendio dovrebbe concludersi entro il 2022 secondo il cronoprogramma di seguito riportato, per un introito complessivo di circa 59,766 milioni di euro:

- anno 2016: euro 201.000,00 pari al valore di iscrizione a bilancio (dato di Consuntivo);
- anno 2017: euro 1.153.764,18 con plusvalenze di euro 8.446,98 (dato di Consuntivo);
- anno 2018: euro 1.256.600,00 con minusvalenze di euro 36.719,59 (dato di preconsuntivo);
- anno 2019: euro 18,975 milioni di euro con minusvalenze di circa 4,429 milioni di euro;
- anno 2020: euro 14,615 milioni circa con minusvalenze di circa 2,192 milioni di euro;
- anno 2021: euro 5,584 milioni circa con minusvalenze di circa 747 mila euro;
- anno 2022: euro 17,98 milioni con minusvalenze di circa 1,359 milioni di euro.

Peraltro, l'azienda ritiene che vi siano i presupposti per richiedere a Banca CARIGE s.p.a. la rinegoziazione del debito che, seppure ristrutturato con buoni risultati a fine 2017, sconta ancora condizioni non pienamente in linea con quelle di mercato.

### 3.7 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 la separata indicazione dell'IVA da versare all'Erario che – pur essendo compresa nel saldo di gestione - non è più anticipata dall'azienda.

Di seguito si riepilogano i risultati attesi nell'esercizio 2019 per ciascuno dei cinque Comuni che hanno affidato ad ARTE la gestione del proprio patrimonio di ERP:

Progr	Comune	Saldi di gestione 2019	IVA a carico delle Amministrazioni comunali	Crediti (+) / debiti (-) nei confronti di ARTE
1	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI GENOVA	-1.826.900,00	1.020.134,13	-806.765,87
2	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI COGOLETO (Conv. 3288/93)	7.291,50	1.162,20	8.453,70
3	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI ROSSIGLIONE (Conv. 70544/94)	1.210,40	1.276,40	2.486,80
4	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI RAPALLO (Conv. 32676/01)	11.896,90	10.414,73	22.311,63
5	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI CAMOGLI	4.120,00	878,41	4.998,41

Per quanto riguarda il patrimonio del Comune di Genova, nello scorso mese di agosto è stata firmata la nuova convenzione che disciplina le gestioni dal 2018 in poi: tale documento, tra l'altro, regola in maniera puntuale le questioni finanziarie ed, in particolare, allo scopo di evitare che ARTE si trovi anche in futuro ad anticipare delle spese per conto del soggetto proprietario, prescrive - nel caso in cui il preventivo di gestione evidenzia un disavanzo – che il Comune versi periodicamente all'azienda delle somme in acconto a parziale copertura di tale disavanzo.

<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.

Con riferimento, poi, alla questione del disavanzo di gestione accumulato a tutto il 31/12/2017 - che ammonta a complessivi 5,097 milioni di euro circa, dei quali 1,999 milioni di euro circa da versare ad ARTE e 3,097 milioni di euro circa di IVA in "split payment" da versare all'Erario - è stato deciso di procedere, in maniera congiunta, ad una verifica dell'effettiva sussistenza dell'obbligo di rifatturazione dei costi di gestione da parte di ARTE, rifatturazione dalla quale scaturisce il debito comunale per l'imposta da versare all'Erario; pertanto, la procedura arbitrale attivata dall'azienda ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Convenzione n. 631/93, allo stato degli atti, deve ritenersi "congelata" in attesa della verifica in questione.

## Attività gestionale

### 3.8 Assegnazioni, contratti e volture E.R.P.

Nel corso dell'anno 2019 l'Ufficio Edilizia Pubblica stipulerà per tutte le nuove assegnazioni, volture e cambi, a seguito delle nuove modifiche apportate nel giugno 2017 alla L.R. 10/2014, tutti gli atti convenzionali di locazione e proseguirà nell'attività di registrazione nel programma informatico aziendale dei dati relativi ai nuclei familiari assegnatari titolari di nuovo atto convenzionale di locazione 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 si provvederà a:

- convocare gli assegnatari per la stipula degli atti convenzionali di locazione, la consegna degli alloggi e per il versamento del deposito cauzionale;
- convocare gradatamente gli assegnatari (circa 2.000) per la "ri-stipula" dei vecchi atti convenzionali di locazione così come previsto dalle nuove modifiche alla L.R. 10/04;
- 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;
- 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.

Inoltre nel corso del 2019 si prevede:

- di provvedere alla ricollocazione ed alla stipula del relativo contratto dei nuclei familiari interessati dal Begato project;
- 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.

### 3.9 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 n. 33 Convenzioni per l'affidamento dell'attività di emanazione del bando di concorso e/o formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi E.R.P./E.R.S. si occuperà:

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

### 3.10 Segreteria delle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.)

L'Ufficio Edilizia Pubblica svolgerà anche per il 2019 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).

### 3.11 Morosità del patrimonio di 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 2019 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 2019 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.

### 3.12 Attività relativa ad ispezioni e accertamenti

Nel corso del 2019, l'attività svolta dai "responsabili di zona" verrà coordinata con l'Ufficio Decentramenti e gestita dall'Ufficio Edilizia Pubblica nella fase conclusiva ed in particolare con i Comuni competenti per ambito territoriale.

### 3.13 Canoni e rilevazione redditi del patrimonio di E.R.P.

Anche per l'anno 2019 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 2019 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 2019 verranno istruite ed esaminate tutte le pratiche inerenti gli ampliamenti del nucleo familiare.

### **3.14 Mobilità dell'utenza del patrimonio di E.R.P.**

Nel corso del 2019 sarà attivata la mobilità prevista di circa 400 nuclei familiari interessati dal Begato Project.

### **3.15 Sfittanza degli alloggi di E.R.P.**

Per il 2019 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.

### **3.16 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente.**

Nel corso del 2019 proseguiranno le attività finalizzate all'assegnazione, tramite avviso pubblico permanente, ed alla relativa stipulazione dei contratti di locazione per gli alloggi disponibili e per tutti quelli che saranno mantenuti, soprattutto tramite apposito Accordo Quadro, nel corso dell'anno

### **3.17 Gestione alloggi di patrimonio diverso dall'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 2019, come già per il 2018, si proseguirà a stipulare con gli aventi diritto un nuovo contratto di locazione ai sensi della L.431/98 (4 anni rinnovabili per ulteriori 4).

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.

Nel 2019 dovranno essere altresì gestiti gli alloggi assegnati agli sfollati a seguito del crollo del viadotto Morandi e, al termine del periodo di emergenza previsto per il 14/08/2019 salvo proroga, si renderà necessario definire le modalità di permanenza o meno e relativa gestione di dette situazioni.

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

Nel corso del 2019 proseguiranno le attività finalizzate all'assegnazione degli 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. 31013 del 13/03/2018. Proseguiranno altresì le modalità di pubblicizzazione di tali immobili con l'intento di incrementare le locazioni.

### **3.19 Morosità del patrimonio diverso da quello di E.R.P.**

Anche per quanto riguarda la morosità derivante da edilizia non residenziale pubblica si ipotizza permanga qualche difficoltà di incasso derivante 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 2018, 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, nonché una stretta collaborazione finalizzata all'individuazione di beni aggredibili per il recupero coattivo delle somme dovute.

### **3.20 Condomini, autogestioni e gestione servizi a rimborso**

Vanno richiamate al riguardo le disposizioni di legge (L.R. n.10/2004) che prevedono l'addebito in bolletta delle quote per servizi di competenza degli assegnatari di alloggi in condominio a fronte dell'anticipo di tali quote da parte dell'azienda agli amministratori, oltre al pagamento di quelle di competenza di ARTE 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.

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.

Nel corso del 2018 si è approvato, con decreto n. 31092 del 7 maggio, il sistema di accreditamento degli amministratori condominiali. Si è altresì provveduto ad effettuare la pubblicazione del suddetto sistema nel sito aziendale ed a darne comunicazione alle principali associazioni di categoria. Pertanto nel 2019 è prevista l'applicazione del sistema laddove sarà possibile.

Da sottolineare come nel 2018, proseguendo su quanto si era già effettuato nel 2017, si sia data continuità alle verifiche a campione sulla contabilità condominiale, attraverso criteri concordati con il Dirigente della Struttura. Tali controlli proseguiranno nell'esercizio 2019.

Con riferimento alla manutenzione straordinaria da realizzare nel patrimonio di Civica proprietà in condominio, nel corso del 2019 sarà possibile intervenire sulla stessa mediante l'utilizzo delle somme stanziare con le relative Determine Dirigenziali dall'Amministrazione comunale.

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

Per quel che riguarda gli assegnatari di alloggi in condominio, laddove di fatto non sussiste alcuna normativa circa il recupero delle quote servizi insolute, si 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 Edilizia Pubblica, 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 2019 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 2019 si prevede di inviare ed addebitare agli assegnatari dei fabbricati con riscaldamento centralizzato i conguagli relativi all'esercizio 2017/2018, per quelli con riscaldamento autonomo i conguagli relativi all'esercizio 2018.

Per i fabbricati gestiti, l'invio dei rendiconti, principalmente per quelli con il riscaldamento centralizzato, avviene dopo una spiegazione complessiva ai componenti dei comitati di quartiere.

F.to il Dirigente Dott. P. Gallo

## **4. STRUTTURA TECNICA**

### **4.1 Interventi del Piano degli investimenti**

#### **4.1.1 Interventi di recupero di alloggi di ERP**

Nell'esercizio 2019 è previsto il "completamento dell'intervento di recupero di alloggi murati" (11 alloggi) e la piccola manutenzione di circa 30 alloggi sfitti, entrambi destinati al cosiddetto "Begato Project": il primo è finanziato con D.G.R. n. 419 del 27/3/2015 mentre il secondo trova copertura finanziaria nel milione di euro che l'Amministrazione regionale metterà a disposizione dell'azienda per averlo ricavato dalla vendita di alcuni cespiti di sua proprietà. A tale proposito con D.G.R. n. 826 del 12/10/2018 Regione Liguria ha stanziato l'importo di € 500.000,00.

A proposito della fase di rialloggiamento del Begato Project, l'ultimo piano finanziario disponibile prevede un investimento di complessivi 11,5 milioni di euro circa destinati al recupero di 434 alloggi con risorse messe a disposizione dalla Regione, dal Comune di Genova e da ARTE: nell'ambito di questa fase del Progetto l'azienda si occuperà del recupero di 198 alloggi di sua proprietà (per una spesa complessiva di circa 4,2 milioni di euro) e del recupero di 172 alloggi di proprietà comunale (per una spesa complessiva di circa 5,4 milioni di euro, rappresentata a bilancio nell'attività per conto di terzi).

Per quanto riguarda specificatamente l'attività tecnica del Piano degli investimenti, oltre agli interventi citati sopra, verranno realizzati anche il recupero di n. 135 alloggi di proprietà dell'azienda per un investimento complessivo di 3,5 milioni di euro finanziato dalla Regione ed il recupero di n. 40 alloggi "in piccola manutenzione", sempre di proprietà di ARTE, per un investimento complessivo di 250 mila euro totalmente finanziato dall'azienda.

Nel 2019 è inoltre previsto il recupero di circa n. 50 alloggi sfitti secondo un Accordo Quadro che verterà appaltato per lavori di importo fino ad € 5.000,00 ad alloggio, con finanziamento a carico dei fondi da vendite del patrimonio storico.

Nel 2019 è previsto anche l'avvio dell'intervento di recupero di circa n. 22 alloggi sfitti mediante un apposito Accordo Quadro destinato ad interventi di importo unitario superiore a € 5.000,00 ad alloggio.

#### **4.1.2 Interventi di manutenzione edile**

Proseguirà nel biennio 2019÷2020 la contabilizzazione dei costi relativi agli interventi appartenenti alla "Linea B" della L. 80 del 23/5/2014 "Bando Renzi", suddivisi in "lotto 1 Via 2 Dicembre 1944, civ. 75-77" e "lotto 2 Via 2 Dicembre 1944, civ. 79" (a loro volta ulteriormente suddivisi negli stralci 1, 2 e 3) mentre per i lavori del "lotto 3 Via 2 Dicembre 1944, civ. 73-83" è stata prevista la conclusione nel 2019.

Sono previsti inoltre nel 2019, i costi relativi ai lavori di manutenzione a portoni, piazzali e strade effettuati a valere sul già menzionato finanziamento di 1 milione di euro che l'Amministrazione regionale dovrebbe mettere interamente a disposizione dell'azienda; allo stesso modo, nel 2019 è prevista la prosecuzione dei lavori di manutenzione di Via Martiri del Turchino civ. 80-82-84, che si protrarranno nell'arco del biennio 2019-2020.

Nel 2019 è stato, inoltre, previsto un budget per interventi di manutenzione ordinaria non programmabili singolarmente di importo pari ad € 300.000,00.

Nel 2019 e' previsto l'avvio dei lavori di recupero dell'immobile denominato "Villa Zanelli" ubicato in Via Nizza civ. 33 a Savona, divenuto di proprieta' ARTE in attuazione delle disposizioni contenute nella L.R. n. 22/10. I lavori si svilupperanno nell'arco del triennio 2019÷2021 per addivenire alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva ed espositivo-culturale nonche' al recupero del parco annesso alla villa nell'ambito del programma di riqualificazione del cosiddetto "waterfront" di Savona.

Per quanto attiene agli immobili di libero mercato, per il 2019 si prevede la conclusione dell'intervento di Via Ravecca civ. 6, suddiviso nei lotti 1 e 2.

Per quanto attiene agli interventi edili di manutenzione straordinaria negli stabili in condominio di proprieta' dell'azienda – riguardanti, per lo più, il rifacimento di coperture e di prospetti – si prevede che nell'anno 2019 vengano sostenuti costi per euro 325.809,60.

#### **4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica**

Nel 2019 sono previsti alcuni lavori di manutenzione a citofoni, impianti esterni, adduzione acqua potabile, linee di riscaldamento effettuati a valere sul già menzionato finanziamento di 1 milione di euro che l'Amministrazione regionale dovrebbe mettere a disposizione dell'azienda. E' stata inoltre prevista, dal punto di vista contabile, la conclusione dell'attività di progettazione e realizzazione delle opere di adeguamento delle reti di drenaggio urbano in località Lago Figoi previsti dall'apposita convenzione sottoscritta tra ARTE e Comune di Genova,

Proseguirà invece negli esercizi 2019 e 2020 la contabilizzazione dei costi relativi all'Accordo quadro di durata triennale (2017÷2019) stipulato per la messa a norma degli impianti antincendio degli edifici e delle autorimesse di proprieta' ARTE.

È stato inoltre previsto un budget di spesa per la sostituzione calderine non funzionanti in alloggi di proprieta' ARTE di importo pari ad € 163.750,00 ed un altro budget per interventi di manutenzione impiantistica (non in condominio), di importo pari ad € 615.650,00.

Per quanto riguarda gli interventi condominiali del 2019 e' stata prevista una spesa di circa 107 mila euro per la manutenzione impiantistica di tipo straordinario ed una spesa di circa 121 mila euro per la manutenzione impiantistica di tipo ordinario.

#### **4.1.4 Interventi di nuova costruzione**

Tra gli interventi di "nuova costruzione" rientrano quello di Vico Dragone civ. 6, nel centro storico di Genova, destinato alla locazione "a termine", che è in corso di realizzazione e la cui fine lavori prevista nell'esercizio 2019, e quello del modulo abitativo denominato CASARTE per il quale è previsto un investimento di 2,147 milioni di euro assistito, almeno nelle previsioni dell'azienda, da un finanziamento regionale.

#### **4.1.5. Interventi finanziati con quota c) su alloggi di proprieta' del Comune di Genova con finanziamento a carico dei canoni di locazione.**

Nel 2019 sono stati previsti n. 4 Accordi Quadro di importo unitario pari a € 165.275,00 per interventi urgenti e non programmabili riguardanti: 1) Opere edili, 2) Impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici, televisivi, 3) Impianti idrosanitari, del gas ed antincendio, 4) Impianti ascensori.

La previsione triennale dei ricavi per compensi degli interventi inseriti nel Piano degli Investimenti, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l'andamento delle previsioni dei costi.

## 4.2 Interventi del Conto economico

### 4.2.1 Interventi in conto terzi

Trattasi, nella maggior parte dei casi, di interventi realizzati da ARTE su immobili di proprietà del Comune di Genova in gestione all'azienda nei quali, in alcuni casi, si registra la presenza di privati proprietari; in casi residuali trattasi, invece, di interventi su immobili di proprietà di altri comuni della Provincia o di proprietà della Regione Liguria.

#### 4.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova

Prima di esaminare i singoli interventi, è necessario evidenziare che l'attività per conto del Comune di Genova risente pesantemente dell'attuazione del cosiddetto "Begato Project" che, per quanto riguarda la fase di rialloggiamento dei nuclei familiari, prevede un investimento di complessivi 11,5 milioni di euro circa destinati al recupero di 434 alloggi con risorse messe a disposizione dalla Regione, dal Comune di Genova e da ARTE: nell'ambito di questa fase del Progetto l'azienda si occuperà del recupero di 198 alloggi di sua proprietà (per una spesa complessiva di circa 4,2 milioni di euro) e del recupero di 172 alloggi di proprietà comunale (per una spesa complessiva di circa 5,4 milioni di euro, rappresentata a bilancio nell'attività per conto di terzi).

Tra la generalità dei lavori eseguiti per conto dell'Amministrazione comunale figurano gli "interventi urgenti non programmabili da eseguirsi nell'anno 2016 in utilizzo dei fondi L. 560/93", i lavori di sostituzione dei generatori di calore realizzati con variante suppletiva al contratto del Global Service, la riqualificazione degli ascensori di Via Pavese 74 e 128, l'installazione dei contatori dell'acqua negli alloggi di Via Pastore e Via Calamandrei (CDQ II – VOLTRI), il completamento e le sistemazioni esterne del "Polo anziani" di Salita Mermi civv. 1-2, il recupero di n. 1 alloggio in Via Pedrini 28/14 (L. 80 del 23/5/2014 - Linea A), la sostituzione di serramenti esterni, la contabilizzazione del calore negli alloggi serviti dalla C.T. di Via Linneo 184, ai sensi del Dlgs 102/14, il completamento di Via Novella civici dall'11 al 101 a seguito della sostituzione tubazione riscaldamento di Via Novella 32, la manutenzione di Salita del Prione civv. 22-24-26, i camminamenti pedonali esterni di Via Cechov 8-10-12-14 (Begato 9), gli Accordi Quadro per interventi di manutenzione edile nelle zone Centro Levante e Centro Ponente, per il recupero di alloggi sfitti in condominio (1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> stralcio), per la manutenzione impiantistica (1<sup>a</sup> stralcio), la riqualificazione di n. 8 ascensori, la progettazione della prevenzione incendi nelle autorimesse nei quartieri di ERP, propedeutica alla definizione degli interventi di adeguamento ed i lavori in condomini diversi con amministratore.

Proseguiranno fino al 2020, con una spesa prevista nel biennio 2019-2020 di oltre 5 milioni di euro, i lavori di manutenzione in Via Vittorini civv. 17÷27 e Via Pavese civv. 14÷24, in Via Lugo civ. 10, la messa a norma ed adeguamento antincendio in edifici vari, i lavori di manutenzione in Via dei Pescatori civv. 2-8-11, quelli in Via Brocchi civv. 13-16-18, quelli in Via Brocchi civ. 59 e Via Cechov civ. 2 (finanziamento fondi FESR e Comune di Genova), l'Accordo Quadro per interventi di manutenzione impiantistica (2<sup>a</sup> stralcio), l'impermeabilizzazione del passaggio pedonale Via Novella civv. 11÷71 (2<sup>a</sup> lotto), la riqualificazione degli spazi inutilizzati sotto gli edifici comunali denominati "barre alte e basse" di Via Vittorini e Via Pavese (1<sup>a</sup> lotto), i lavori di manutenzione



in Via Brocchi civv. 13-16-28 (2<sup>a</sup> lotto), in Salita del Prione civv. 20-28-30, la sostituzione di caldaie non funzionanti con appalto previsto nel 2019.

E' stata inoltre prevista la manutenzione delle aree verdi del quartiere DIAMANTE BEGATO e SAN PIETRO per una spesa stimata di circa € 109.000,00.

#### **4.2.1.B, C, D Interventi su immobili di proprietà di altri Comuni e della Regione Liguria**

Nel 2019 e' stato previsto il costo per alcuni piccoli interventi realizzati su immobili di proprietà sia del Comune di Cogoleto in Via Isorella 1/5 che del Comune di Rapallo in Via Betti 211/28 ed in Via Balze 1B/3 per una spesa complessiva di circa 5 mila euro oltre alla realizzazione, per conto di Regione Liguria, del "Visitor Center" in Piazza de Ferrari a Genova per uno stanziamento previsto di € 150.000,00.=

#### **4.2.1.E Interventi su immobili di privati proprietari di alloggi**

Per quanto riguarda la quota di lavori a carico di privati proprietari di alloggi presenti in edifici del Comune di Genova, per il 2019 sono previsti i costi relativi all'installazione di contatori dell'acqua negli alloggi di Via Pastore e Via Calamandrei (CDQ II – VOLTRI), quelli relativi all'installazione di contabilizzatori del calore negli alloggi serviti dalle Centrali Termiche di Via Pastore 156, Via Pastore 28, Via Tonale 25 e Via Linneo 184, ai sensi del Dlgs 102/14, per una spesa di circa 48 mila euro. Per tutti questi lavori è previsto il recupero della spesa, sostenuta da ARTE, tramite bollettazione rateale dei relativi importi ai privati.

Inoltre nel 2019 verrà sostenuta da ARTE la spesa per i lavori di manutenzione ordinaria per il ripristino dei prospetti del piano terreno dell'edificio sito in Genova, Via Borzoli 95E, di proprietà in parte di ARTE ed in parte di un privato. Per la quota a carico del privato è stata stipulata una scrittura privata ed è previsto il recupero della spesa tramite emissione di fattura corredata di CRE, nei confronti del soggetto privato proprietario dell'interno 4.

Per gli interventi realizzati per conto di terzi la previsione dei ricavi per compensi, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l'andamento delle previsioni dei costi.

#### **4.2.2 Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)**

Nell'esercizio 2019, oltre all'intervento di messa in sicurezza della scarpata di Via Giacalone ed ai lavori di ristrutturazione degli uffici della sede, è stato previsto un budget di 30 mila euro per interventi non programmabili, che è stato riportato di pari importo nel biennio successivo.

Nel conto in esame sono previsti anche i costi per la manutenzione delle aree verdi non pertinenti agli stabili a carico dell'azienda che ammontano a circa 151 mila euro l'anno (oltre oneri).

#### **4.2.3 Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)**

Per l'esercizio 2019 è prevista la conclusione dell'Accordo quadro annuale 2018/2019 per lavori impiantistici (q.p. anno 2019), la messa in sicurezza dei parapetti prefabbricati di Via due dicembre '44 civv. 4, 8, 18, 46, 32, 40, 42, e gli interventi effettuati a seguito degli eventi atmosferici del 29/10/2018. Per l'esercizio 2019 è stato inoltre previsto un budget di 40 mila euro per la manutenzione edile.

Nel 2019 è stato altresì previsto un Accordo quadro annuale 2019/2020 per lavori impiantistici non programmabili singolarmente di 176 mila euro.

#### **4.2.4 Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215)**

Nel 2019 è stato previsto un budget di 30 mila euro.

#### **4.2.5 Spese manutenzione alloggi erp "extra quota c" (conto 5207020220)**

Nell'esercizio 2019 è stata prevista sul conto in questione la parte di costo a carico di ARTE per i lavori di manutenzione ordinaria per il ripristino dei prospetti del piano terreno dell'edificio sito in Genova, Via Borzoli 95E.

Nel conto in esame sono previsti inoltre i costi della proroga tecnica fino al 15/4/2019 della manutenzione delle Centrali Termiche a servizio degli stabili di proprietà di ARTE ed i costi per i lavori di sostituzione calderine effettuati nel bimestre novembre-dicembre 2018.

Infine, nel conto in esame è stato previsto un budget di 100 mila euro per interventi diversi non programmabili singolarmente (compresi eventuali lavori di bonifica e gestione Centrali Termiche).

#### **4.2.6 Spese manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c" (conto 5207020230)**

Per l'esercizio 2019 il conto in questione accoglie l'Accordo quadro annuale 2018/2019 relativo ad interventi di recupero sfitti come da Decreto AU 31002/18 che, per la quota riguardante gli alloggi di agevolata, comporta il sostenimento di costi per circa 86 mila euro e i lavori alle fognature in località San Biagio per un esborso di circa 11 mila euro.

Dal punto di vista degli interventi negli edifici in condominio – oltre ai lavori di manutenzione straordinaria ai prospetti di Via Bottino (quota alloggi in locazione permanente pari a circa 130 mila euro nel 2019, 110 mila euro nel 2010 e 18 mila euro nel 2021), ai lavori di riqualificazione della CT e adeguamento Dlgs 102/14 in Corso Europa 40-50 (pari a circa 48 mila euro nel 2019) ed al rifacimento delle falde e comicione del condominio di Salita Coccagna 6-10 e Vico Coccagna 3 (pari a circa 13 mila euro nel 2019) - è stata prevista una spesa di circa 37 mila euro destinata ad interventi non ancora individuati singolarmente da effettuarsi nell'anno 2019 ed una spesa di 80 mila euro per altri interventi non programmabili.

#### **4.2.7 Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" (conto 5207020235)**

Per l'esercizio 2019 il conto in questione accoglie l'Accordo quadro annuale 2018/2019 relativo ad interventi di recupero sfitti come da Decreto AU 31002/18 che, per la quota riguardante il patrimonio di libero mercato (sia quello in locazione che quello in vendita) comporta una spesa di circa 44 mila euro.

Dal punto di vista degli interventi negli edifici in condominio – oltre ai lavori di manutenzione straordinaria ai prospetti di Via Bottino (quota alloggi di libero mercato pari a circa 111 mila euro circa nel 2019, 94 mila euro circa nel 2020 ed 15 mila euro circa nel 2021), ai lavori di rifacimento del tetto in Vico Canneto il Curto 2 (di importo pari a circa 27 mila euro nel 2019) ed ai lavori di rifacimento del tetto in S. M. di Castello 22A (di importo pari a circa 75 mila euro nel 2019, 112 mila circa nel 2020 e 150 mila circa nel 2021) – è stata prevista una spesa di circa 37 mila euro destinata ad interventi non ancora individuati singolarmente da effettuarsi nell'anno 2019.



#### **4.2.8 Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service (conto 52070202025)**

Nel conto in esame è previsto l'Accordo quadro relativo ad interventi manutentivi gestiti al di fuori del contratto di Global service da effettuarsi sul patrimonio di ERP di proprietà di ARTE per circa 77 mila euro.

F.to il Dirigente Dott. G. P. Spanu

