

BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO

ESERCIZIO 2017

(allegato "D")

Relazione sulla gestione

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA

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

PREMESSA	3
STRUTTURA AFFARI GENERALI	5
1.1 Attività relativa agli affari generali	5
1.2 Attività relativa alle vendite	6
2. AREA PROFESSIONALE LEGALE	7
ATTIVITA' AMMINISTRATIVA	10
3.1 ASPETTI GENERALI	10
3.2 Controllo di gestione	10
3.2.1 Controllo commesse	11
3.2.2 Controllo sulle aree funzionali	11
3.3 Andamento dei canoni di locazione e della morosità	11
3.3.1 Canoni non soggetti alla L. R. n. 27/96	11
3.3.2 Canoni soggetti alla L. R. n. 27/96	12
3.3.3 Andamento della morosità di nuova formazione negli alloggi di ERP (canoni e servizi)	12
3.4 Gestione dell'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10.	13
3.4.1 Procedure di vendita	13
3.4.2 Aspetti economici dell'operazione	14
3.4.3 Aspetti finanziari dell'operazione: ristrutturazione dell'indebitamento	16
ATTIVITA' GESTIONALE	17
UFFICIO EDILIZIA PUBBLICA	17
3.5 Assegnazioni, contratti, volture, ampliamenti	17
3.6 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia	18
3.7 Segreteria alle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.)	18
3.8 Morosità E.R.P.	18
3.9 Canoni e rilevazione redditi	19
3.10 Cambi alloggio	19
3.11 Sfittanze alloggi	19
UFFICIO RENDICONTAZIONE CONDOMINI E AUTOGESTIONI	20
3.12 Condomini ed Autogestioni e gestione servizi a rimborso	20
4. STRUTTURA PATRIMONIO E PROGRAMMAZIONE	21
4.1 Attività svolta direttamente dall'Azienda	21
4.2 UFFICIO GESTIONE TECNICA DEL PATRIMONIO	21
4.2.1 Piano di regolarizzazione della situazione patrimoniale	22
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.	22
4.3 UFFICIO PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO INIZIATIVE	23
4.3.1 Savona – Villa Zanelli	23
4.3.2 "Casa ARTE" (già "Casa ZERO")	23
4.3.3 Valorizzazione urbanistica di immobili di proprietà.	24
4.4 UFFICIO GESTIONE GLOBAL SERVICE	24
4.5 ENERGY MANAGER	24

4.5.1 Riqualficazione delle seguenti Centrali Termiche di proprietà ARTE:	25
4.5.2 Impianti antincendio	25
4.5.3 Amianto	25
5. STRUTTURA TECNICA	26
5.1 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL PIANO INVESTIMENTI	28
5.1.1 Interventi di locazione permanente (tabella 1)	28
5.1.2 Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (tabella 2)	28
5.1.3 Interventi finanziati con quota a) su alloggi di proprietà del Comune di Genova (tabella 3)	28
5.1.4 Interventi diversi (tabella 4)	28
5.1.5 Interventi in locazione a termine (tabella 5)	28
5.1.6 Interventi su immobili istituzionali (tabella 6)	29
5.1.7 Interventi di manutenzione su patrimonio di e.r.p. a carico dei proventi di vendita (costi non patrimonializzati - tabella 7)	29
5.2 COMPENSI DEGLI INTERVENTI TECNICI	29
5.3 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL CONTO ECONOMICO	29
5.3.1 Interventi destinati alla vendita, conto 5206-03 (tabella 1).....	29
5.3.2. Lavori per conto terzi, conto 5206-04 (tabelle 2a e 2b)	29
5.3.2.1 Lavori per conto terzi con fatturazione diretta ad ARTE (tabella 2a)	30
5.3.2.2 Lavori per conto terzi con fatturazione diretta al soggetto proprietario (tabella 2b)	30
5.3.3 Manutenzione patrimonio di terzi, conto 5207-02-0210 (tabella 3).....	31
5.3.4 Manutenzione servizi non residenziali, conto 5207-02-0211 (tabella 4).....	31
5.3.5 Messa in sicurezza stabili di ERP, conto 5207-02-0212 (tabella 5).....	31
5.3.6 Manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c", conto 5207-02-0220 (tabella 6).....	31
5.3.7 Manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c", conto 5207-02-0230 (tabella 7).....	31
5.3.8 Manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c", conto 5207-02-0235 (tabella 8).....	32

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

PREMESSA

Nell'esercizio 2017 l'azienda ha operato per consolidare i risultati già conseguiti nella seconda metà del 2016 in termini di: 1) organizzazione; 2) comunicazione; 3) riequilibrio finanziario.

In merito al primo punto, ottenuta la certificazione di qualità "ISO 9001/2008" da parte del RINA, ARTE ha proceduto a verificare l'adeguatezza delle nuove procedure e della propria organizzazione interna, anch'essa profondamente rinnovata, all'obiettivo 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. Tale obiettivo, peraltro, è stato perseguito anche attraverso la cosiddetta "CARTA DEI SERVIZI" che sviluppa informazioni, fornisce risposte, evidenzia diritti e doveri dell'utenza per vivere al meglio il rapporto con l'ente gestore.

In relazione al secondo punto, l'anno in esame ha visto approfondire ulteriormente l'obiettivo di rafforzare i canali di comunicazione con l'utenza e di promuovere la partecipazione attiva degli assegnatari alla gestione delle "case pubbliche", per instaurare un rinnovato rapporto con l'azienda. Dopo la costituzione degli Uffici decentrati, dotati di personale a tempo pieno, con lo scopo di avvicinare l'azienda agli utenti ed alle problematiche emergenti dalle diverse realtà locali, nel 2017 ARTE si è occupata sia di migliorare il servizio offerto da tali decentramenti, per portarlo ad un livello più alto di quello che veniva offerto col ricevimento in sede, sia di arricchire la presenza sul territorio di nuovi contenuti come l'attività di "mediazione sociale", fornendo al personale una specifica preparazione in merito.

Infine, con riferimento al riequilibrio economico finanziario, fermo restando il determinante ruolo giocato dalla Regione con la stabilizzazione del sostegno rappresentato dal fondo decennale di cui alla L.R. n. 18/2015, l'azienda è riuscita a conseguire l'importante obiettivo di ristrutturare l'indebitamento a supporto dell'operazione immobiliare attuata ai sensi della L.R. n. 22/10, riducendo sensibilmente l'entità degli oneri finanziari da versare al soggetto finanziatore.

Sul piano degli equilibri economici, l'azienda si è concentrata sul contenimento e la razionalizzazione dei costi, pur non tralasciando la costante ricerca di nuove future opportunità di business quali, ad esempio, quella rappresentata dal progetto CASARTE, che si caratterizza non solo per la possibilità di ridurre i costi di costruzione e manutenzione degli alloggi di proprietà ma anche per la possibilità di vendere a soggetti terzi i diritti del nuovo modello costruttivo che sarà sviluppato mediante il partenariato per l'innovazione.

Per quanto riguarda il contenimento dei costi, con particolare riferimento a quelli di funzionamento, la Direzione aziendale ha cercato di limitare il turn over del personale collocato in quiescenza migliorando la

produttività di quello rimasto in servizio. Per quanto riguarda, invece, la razionalizzazione della spesa, l'azienda ha agito, da un lato, concentrando gli investimenti sul recupero delle u.i. sfitte e, dall'altro lato, utilizzando modelli finanziari innovativi come quello promosso dal "Progetto EnerSHIFT – HORIZON 2020" nel campo dell'efficientamento energetico degli edifici di ERP.

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

STRUTTURA AFFARI GENERALI

1.1 Attività relativa agli affari generali

Nel corso dell'esercizio 2017 si sono verificate sei cessazioni di rapporti di lavoro a tempo indeterminato di cui quattro per collocamento in quiescenza a seguito di risoluzione consensuale incentivata, una per collocamento in quiescenza a seguito del raggiungimento del limite d'età pensionabile per vecchiaia ed una per dimissioni volontarie. Le cessazioni hanno riguardato un dipendente della Struttura Affari Generali-Ufficio Sistemi Informatici, inquadrato nell'Area A, livello economico A1, una dipendente della Struttura Affari Generali-Ufficio Gestione Risorse Umane, inquadrata nell'Area A, livello economico A3, un dipendente della Struttura Amministrazione e Gestione- Ufficio Rendicontazione Condominii e Autogestioni inquadrato nell'Area A, livello economico A1, una dipendente della Stessa Struttura ed Ufficio inquadrata nell'Area A, livello economico A2, un dipendente della stessa Struttura, Ufficio Responsabili di Zona, inquadrato nell'Area A, livello economico A2 e un dipendente della Struttura Patrimonio e Programmazione- Ufficio Gestione Tecnica del Patrimonio, inquadrato nell'Area Q, livello economico Q1. A fronte di altrettante posizioni vacanti all'interno dell'organico aziendale è stato attivato un contratto a tempo determinato presso la segreteria dell'Amministratore Unico, sono stati rinnovati due contratti a tempo determinato presso l'Area Legale e la Struttura Affari Generali, Ufficio Gestione Risorse Umane, mentre un terzo è stato formalizzato per sostituzione per maternità.

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

Infatti, a fronte di una previsione iniziale di spesa di € 6.339.950,00, il dato a consuntivo è risultato pari a € 5.803.878,90 con un risparmio complessivo ammontante ad € 536.071,10. Con riferimento, invece, al dato previsto in sede di Aggiornamento di Bilancio, che ammontava all'importo di complessivi € 5.892.303,70, l'economia evidenziata a consuntivo è di € 88.424,81.

In merito all'attività svolta nel corso del 2017 si segnala che, nel corso dell'esercizio, la Struttura Affari Generali, che si configura tipicamente con funzioni di staff, nelle sue articolazioni previste con gli Uffici Affari Generali, Gestione Risorse Umane, Appalti e Contratti e Sistemi Informatici, ha svolto tutti i principali servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al "core business" della stessa.

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

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

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

1.2 Attività relativa alle vendite

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

- In particolare, per quanto concerne le alienazioni di alloggi di ERP di esclusiva proprietà aziendale (c.d. Patrimonio Storico), nel corso del 2017 è stata approvata la vendita, al netto di alcuni annullamenti, di 27 alloggi per un introito di € 1.590.469,12, a fronte di una previsione, in sede di aggiornamento, di euro 1.700.000,00. Sul fronte invece degli atti stipulati, il 2017 ha registrato la vendita di 22 unità immobiliari al prezzo complessivo di euro 1,5 circa, cui ha corrisposto una plusvalenza di 488 mila euro circa.
- Le alienazioni di immobili ai sensi della L.R. 10/2004, le vendite approvate, al netto di alcuni annullamenti, ammontano ad euro 834.984,42, a fronte di una previsione di euro 1.236.751,00. Sul fronte, invece, degli atti stipulati, il 2017 ha registrato la vendita "in contanti" di n. 25 unità immobiliari al prezzo complessivo di circa 1 milione e 200 mila euro cui ha corrisposto una plusvalenza di circa 500 mila euro. Tra queste si segnala la vendita di n. 12 boxes in via Giro del vento al prezzo complessivo di 166 mila euro circa; le vendite rateali sono state 3 vendite per un prezzo complessivo di circa 225 mila euro, cui è corrisposto una plusvalenza di circa 103 mila euro.
- La vendita di n. 3 immobili a suo tempo acquistati dalle ASL (di cui 1 realizzata con la formula del "rent to buy") ha generato una plusvalenza di circa 94 mila euro, ai quali si aggiungono € 24.500,00 derivanti dalla cessione di 4 terreni.
- Per quanto concerne le vendite di "immobili diversi" si registra una plusvalenza di circa 101 mila euro;
- L'alienazione di una unità del complesso dell'ex "Manifattura Tabacchi" ha portato ad un introito di € 146.000,00, mentre la plusvalenza conseguita è di circa 19 mila euro.
- Infine, è stata portata a termine la vendita di n. 3 box appartenenti al complesso dell'autorimessa di via Sertoli di Genova Molassana per un introito di € 67.500,00, con una plusvalenza di circa euro 23 mila.

Dei beni acquistati dall'Azienda ai sensi della legge regionale n. 22/2010 sono state alienate due unità immobiliari ed un terreno per un introito di € 1.153.764,18, con una plusvalenza di circa 8 mila euro.

2. AREA PROFESSIONALE LEGALE

La Struttura Legale dell'Azienda ha operato ed assolto alle funzioni ad essa demandate come di consueto e nell'ambito delle previsioni indicate sinteticamente nella relazione allegata al bilancio preventivo per l'anno 2017.

Prog.	N. Pratica	Oggetto	Controparte	Indirizzo	Chiusura Pratica
1	7608/17	EREDITA' GIACENTE	MOTTA VINCENZO	VIA RAVEL 46/23	
2	7611/17	VIZI IMMOBILE	LANZA ANGELA	PIAZZA PINELLI 1/5	
3	7590/17	ATTO DI CITAZIONE GIUDICE DI PACE PER INFILTRAZIONE	FAJETTE IVANA	VIA NOVELLA 49/7	
4	7591/17	RECUPERO MOROSITA'	STRIDI MARIA	VIA FIGALLO 1-A3	
5	7588/17	RECUPERO CANONI	AGROFOGLIO+ ALTRI	MELE	
6	7589/17	RISARCIMENTO DANNI	MOIZO/PASTORE	VICO SUP. DEL FERRO 3/1	
7	7598/17	RECUPERO MOROSITA'	GIULIO ANTONIA	VIA LEVA 20/7	
8	7606/17	RICORSO PER ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO	LO CIGNO ANNAMARIA		03/10/2017
9	7600/17	RECUPERO MOROSITA'	LICCO GIUSEPPE	VIA TOFANE 92B/26C	
10	7592/17	RICORSO EX ART. 696 CPC	CONDOMINIO PIAZZA PINELLI 1-3	PIAZZA PINELLI 1-3	
11	7607/17	RICORSO ATP	ELIO GRASSO E TRAVERSO	VIA BERGHINI 66	
12	7581/17	EREDITA' GIACENTE	GIACOLETTO PIERINA	VIA SERTOLI 11B/15	22/11/2017
13	7595/17	USUCAPIONE	CONDOMINIO VIA MONTALDO 5-A-5B-5C/7- 7A-7B	VIA MONTALDO	
14	7603/17	EREDITA' GIACENTE	PERUZZI FRANCA	VIA SERTOLI 11B/49	

Prog.	N. Pratica	Oggetto	Controparte	Indirizzo	Chiusura Pratica
15	7613/17	RECUPERO MOROSITA'	OUCIF REDA	VAI PR SANTA VITTORIA 80/3	
16	7583/17	EREDITA' GIACENTE	SCRENCI GIULIO	VIA NOVELLA 55/12	
17	7596/17	RECUPERO MOROSITA'	IL BELLO DELLE DONNE	VIA S. GIULIA 15/FOND	
18	7614/17	RECUPERO MOROSITA'	COSTANZO GIULIA	VIA GIACALONE 45 AREA	
19	7585/17	EREDITA' GIACENTE	VILLARI QUINTINO	VIA NOVELLA 77/12	21/07/2017
20	7586/17	SFRATTO PER MOROSITA'	ROSETO MORENO	VIA BERLIOZ 7/15	
21	7615/17	ATTO DI CHIAMATA IN CAUSA DI TERZO	MARCO TADIELLO E ANNA/ENEL ENERGIA	VIA TERPI 39/32	
22	7593/17	EREDITA' GIACENTE	ROSAR GIUSEPPINA	VIA P. DELLA CELLA 10/18	
23	7594/17	MEDIAZIONE	BONIVENTO ANDREA MARINO		02/01/2017
24	7605/17	MAEDIAZIONE PER CANONI NON DOVUTI	STALTARI	VIA BOTTINO 37/9	
25	7616/17	PIGNORAMENTO AD ARTE	AGENZIA DELLE ENTRATE	VIA TOSCANELLI 86B/16B	
26	7618/17	DECRETO INGIUNTIVO	CICCHIRILLO ANTONELLA	VIA PASTORE 74/15	16/10/2017
27	7620/17	SFRATTO PER MOROSITA'	G.L. SAS DI RAITERI	VIA SERTOLI 2R	
28	7621/17	EREDITA' GIACENTE	DE FERRARI MICHELE	VIA TORTONA 27/18	
29	7625/17	SFRATTO PER MOROSITA'	CECCHET DORIA	SALITA SCIALLETO 6C/8	
30	7626/17	OCCUPAZIONE ABUSIVA	GULLOTTA- BODINO	VIA DUE DICEMBRE 1944 83/10	
31	7597/17	DECRETO INGIUNTIVO	BANCA SISTEMA/ENEL ENERGIA		
32	7609/17	EREDITA' GIACENTE	PALMISANO MARIA	CORSO PERRONE 14/17	12/01/2018
33	7610/17	EREDITA' GIACENTE	CAVIGLIA LUISA MARIA	SALITA DEL PRIONE 30/5S	
34	7617/17	RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO	CONDOMINIO VICO CHIUSO 5 SANTI 20	VICO CHIUSO 5 SANTI 20	
35	7604/17	EREDITA' GIACENTE	RAZZOLI GIOVANNI - MARICA	VICO PACE 8/4	

Prog.	N. Pratica	Oggetto	Controparte	Indirizzo	Chiusura Pratica
36	7601/16	EREDITA' GIACENTE	COLLI MARIA LUISA	VIA UNGARETTI 32/12	
37	7584/17	EREDITA' GIACENTE	ALFANO GIORGIO	VIA CALMANDREI 81/6	
38	7623/17	EREDITA' GIACENTE	RUSSO SALVATORE	VIA NOVELLA 8/3	
39	7582/17	EREDITA' GIACENTE	REPETTO ALESSANDRO	VIA NASCHE 43/9	16/01/2018
40	7599/17	RECUPERO MOROSITA'	PORCU RINO	CAMPO LIGURE-LOCALITA' BANDITA	
41	7587/17	SFRATTO PER MOROSITA'	FASI LUCIO	VIA DELLE GENZIANE 170	
42	7619/17	OCCUPAZIONE ABISIVA	CARUSO E RUSSO	VIA VALTREBBIA 86/13	
43	7622/17	EREDITA' GIACENTE	DELLA BONA BIANCA	VIA CARBONE 34/9	
44	7624/17	EREDITA' GIACENTE	BERRETTA ORIANA	SALITA DEL PRIONE 22/6	

3. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

3.1 ASPETTI GENERALI

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

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

A seguito delle disposizioni contenute nel D.lgs. n. 139/2015, a partire dall'esercizio 2016 l'azienda ha provveduto ad eliminare la voce E) del Conto economico riguardanti gli oneri ed i proventi straordinari, riclassificando tali poste nella parte "ordinaria" dello schema di bilancio.

Inoltre, a partire dal presente Consuntivo ARTE ha predisposto la documentazione richiesta dal D.lgs. n. 118/2011 per la redazione del Consolidato regionale che essenzialmente consiste:

- nelle tabelle relative alle operazioni infragruppo (costi/ricavi e debiti/crediti);
- prospetti di riclassificazione dello Stato patrimoniale e del Conto economico secondo gli schemi dell'allegato 11 al D.lgs. n. 118/2011.

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

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

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

3.2 Controllo di gestione

Nell'esercizio 2017 la Struttura Amministrazione e Gestione ha proseguito l'attività relativa al Controllo di gestione che, nell'accezione utilizzata in questa fase ancora sperimentale, consiste in due funzioni separate: il **Controllo commesse** ed il **Controllo sulle aree funzionali**.

3.2.1 Controllo commesse

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

Tale attività ha implicato la "codifica" di tutti i dati relativi alle entrate ed alle uscite (costi diretti) che i singoli interventi hanno movimentato durante l'esercizio, ed anche in quelli precedenti, utilizzando un "codice commessa" appositamente studiato: in particolare, la codifica rende possibile l'individuazione sia delle spese riconducibili ai QTE (lavori e costi riconoscibili aggiuntivi) sia, soprattutto, delle spese che esulano dai QTE (spese di pubblicazione dei bandi, incarichi professionali, ecc.).

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

3.2.2 Controllo sulle aree funzionali

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

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

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

3.3 Andamento dei canoni di locazione e della morosità

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

I ricavi per i canoni dei locali, pari a circa 1.810 mila euro, hanno registrato un aumento rispetto allo scorso esercizio di 122 mila euro circa (+ 7% circa).

I canoni della locazione permanente, pari a circa 1.047 mila euro, hanno registrato un decremento di circa 65 mila euro (- 5% circa).

Per quanto concerne i canoni degli alloggi realizzati in località S. Biagio con la L. 203/91, la competenza dell'esercizio ha registrato un incremento di 8 mila euro circa (+ 2% circa), assestandosi sull'importo di circa 286 mila euro.

Gli affitti contabilizzati alla voce "Aree e precari" hanno registrato un decremento rispetto al 2016, con una variazione di circa 3 mila euro (- 3% circa), assestandosi sull'importo di 101 mila euro circa.

Per quanto riguarda, invece, il patrimonio di libero mercato, la competenza registrata a consuntivo, pari a circa 218 mila euro, ha registrato invece un incremento rispetto al valore dello scorso esercizio (circa 15 mila euro pari ad una variazione del 7% circa).

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

I canoni degli alloggi realizzati con il contributo dello Stato, pari a 7.183 mila euro circa, sono aumentati di circa 381 mila euro (+ 5% circa) rispetto allo scorso esercizio: tale incremento è da mettere essenzialmente in relazione con i conguagli dovuti al ricalcolo dei fitti di competenza di periodi precedenti.

I canoni degli alloggi di proprietà dell'Azienda realizzati senza contributo statale ("patrimonio storico"), pari a circa 464 mila euro, hanno registrato un incremento di circa 8 mila euro (+ 1% circa).

I canoni degli alloggi del Comune di Genova, pari a circa 4.236 mila euro, hanno registrato un incremento di 297 mila euro circa (+ 7% circa) rispetto al 2016.

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

Come di consueto, i dati analitici relativi alla contabilizzazione dei canoni di locazione ed i servizi a rimborso dell'esercizio 2017 sono riportati, rispettivamente, nella tabella A e nella tabella B (allegato n. 1 in calce alla presente relazione). È necessario segnalare che, come già avvenuto negli scorsi esercizi, le due tabelle differiscono parzialmente da quelle elaborate in regime di contabilità finanziaria: in particolare, dal momento che non è più possibile distinguere gli incassi su residuo da quelli in competenza, l'andamento della morosità è misurato come rapporto tra l'incremento degli importi non incassati e l'ammontare degli stessi al 31/12 dell'anno precedente.

Per quanto attiene all'andamento della morosità per canoni di locazione, va segnalato che gli importi registrati a fine esercizio, ammontanti complessivamente ad euro 13.296.109,74 (totale colonna 7, tabella A), vanno sostanzialmente ridimensionati dei "ritardati incassi" (1) elencati nella colonna 8: in questo modo è possibile ottenere gli indici di morosità riportati analiticamente nella colonna 10, che possono essere sintetizzati in un valore medio del 9,84%, contro l'8,20% registrato nel 2016.

Dalla lettura della tabella B è possibile desumere l'andamento della morosità dei servizi a rimborso che, tenendo conto anche in questo caso dei "ritardati incassi", ha registrato per tutte le gestioni in esame un valore medio del 10,85%, contro il 14,94% registrato lo scorso esercizio.

1 Per ritardati incassi si intendono quelle somme che, essendo pervenute dopo la chiusura dell'esercizio per motivi di ordine tecnico non ascrivibili agli assegnatari, sono sostanzialmente assimilabili agli incassi registrati durante l'anno: per il 2017 sono stati considerati come ritardati incassi quelli pervenuti entro il 21 gennaio 2018 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).

Il valore medio complessivo, calcolata su canoni e servizi insieme, si attesta invece sul 10,27% contro l'11,04% del 2016.

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

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

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

3.4.1 Procedure di vendita.

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

Successivamente, con decreto AU n. 29268 del 10/10/14, l'azienda aveva stabilito di adottare, per la vendita dei singoli immobili facenti parte del compendio in questione, la procedura prevista dall'art. 6 del Regolamento aziendale relativo alla disciplina delle alienazioni, delle permuta e delle locazioni degli immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), approvato con decreto n. 28964 del 20 febbraio 2014: nello specifico, tale procedura si fondava sul riconoscimento di un diritto di prelazione a favore del soggetto la cui proposta d'acquisto, una volta congruita, costituisce la base d'asta della successiva procedura d'evidenza pubblica; inoltre, il summenzionato Decreto AU n. 29268/14 ha stabilito di modificare il summenzionato Regolamento introducendo, tra l'altro, la possibilità di affidare il giudizio di congruità a soggetti esterni qualificati.

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

Prendendo le mosse dalla revisione dei prezzi di vendita conseguente all'acquisizione di una nuova perizia elaborata dalla Giacomazzi & Partners s.p.a., nel mese di febbraio 2017 l'azienda ha provveduto ad aggiornare il Piano industriale che aveva redatto all'inizio del 2016 allo scopo di ottenere la ristrutturazione del debito contratto con Banca Carige spa: in tale documento l'azienda ha ipotizzato di vendere l'intero compendio, con l'esclusione della Villa Zanelli a Savona e della stazione di servizio di Via Pegli 54r a Genova, nell'arco temporale che va dall'esercizio 2016 all'esercizio 2020, prevedendo di introitare l'importo di circa

66,8 milioni di euro interamente destinati alla riduzione del finanziamento a supporto dell'operazione. A seguito dell'acquisizione delle perizie definitive, redatte su modello "ABI compliance", tale valore è salito oltre la soglia dei 68,9 milioni di euro.

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

Sul fronte delle vendite, con decreto AU n. 30793 del 28 settembre 2017 l'azienda ha approvato una nuova procedura aperta e competitiva per l'alienazione di una parte del portafoglio immobiliare in questione comprendente, per lo più, i cespiti di maggior valore, con l'intendimento di destinare la parte rimanente del patrimonio alla trattativa diretta. Tale procedura, successivamente rettificata per stralciare dall'elenco dei beni in vendita alcuni cespiti (decreto AU n. 30846 del 6/11/2017), aveva come termine per la presentazione delle offerte il giorno 9/02/2018, prorogato al giorno 20/04/2018 con il decreto n. 30964 del 5/02/2018: allo stato degli atti, trascorso tale termine, è possibile affermare che, purtroppo, nessuna offerta valida è giunta all'azienda.

È opportuno evidenziare che nel corso dell'esercizio 2016 è già stato venduto l'immobile di Corso Europa a Loano al prezzo di 201 mila euro, mentre nell'esercizio in esame sono stati venduti l'appartamento di Via Dassori a Genova (euro 249 mila), una porzione di un terreno agricolo sito a Ronco Scrivia (euro 12 mila circa) ed, infine, l'immobile identificato come "ex Donazione Rambaldi" a Ospedaletti (euro 895 mila). Nell'esercizio 2018 è in corso la vendita di un'area in via Nizza a Savona al prezzo di circa 856 mila euro.

3.4.2 Aspetti economici dell'operazione.

I costi sostenuti dall'azienda nel periodo compreso tra il mese di gennaio 2012 ed il 31 dicembre 2017 sono quelli riportati nella seguente tabella:

VOCI DI COSTO	Anno 2012	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2017	COMPLESSIVO
Consulenze e spese legali	68.550,22	38.561,36	83.493,11	92.386,56	148.627,75	215.987,78	647.606,80
Costi di gestione, di amministrazione e di manutenzione (1)	12.828,78	192.663,76	104.495,97	218.654,43	234.323,51	80.335,72	843.302,19
IMU	61.366,19	64.735,55	64.937,64	61.584,47	63.684,76	64.748,13	381.056,74
Commissioni e spese bancarie sulle ap.c. ipotecarie (2) (3)	531.629,35	2.409,18	779.405,55	308.794,86	176.391,80	269.304,08	2.067.934,82
Interessi sulle ap.c. ipotecarie (2) (3)	853.895,66	3.455.354,46	2.508.841,37	2.147.117,07	4.184.825,47	3.826.438,23	18.976.472,26
Commissioni di incasso rate mutui ipotecari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36,00	36,00
Interessi sui mutui ipotecari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	207.870,54	207.870,54
TOTALE	1.528.270,20	3.753.724,35	3.541.173,64	2.828.537,39	4.807.853,29	4.664.720,48	21.124.279,35

Note

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

(2) Le aperture di credito (ap.c.) ipotecarie hanno finanziato l'operazione fino all'11 dicembre 2017 allorché sono stati stipulati tre atti di scadenza del debito nella forma di mutui ipotecari.

(3) Dall'esercizio 2016 le commissioni sulle ap.c. ipotecarie sono contabilizzate sul conto degli interessi invece che su quello delle spese bancarie, tuttavia nel presente prospetto per agevolare il confronto con gli esercizi precedenti è stata mantenuta la vecchia ripartizione.

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

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

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

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

A partire dall'esercizio 2015, considerando l'andamento non positivo registrato dal mercato immobiliare e sulla base delle nuove perizie elaborate sempre dalla Giacomazzi spa, l'azienda ha ritenuto di dover aggiornare il valore di iscrizione a bilancio dell'intero compendio immobiliare; pertanto, considerando anche le vendite effettuate e lo spostamento dei cespiti non più destinati alla vendita (Villa Zanelli a Savona e la stazione di servizio a Genova Pegli) dalle rimanenze alle immobilizzazioni, il valore di iscrizione a bilancio risulta così variato:

	Valore al 31/12/2014	Variazione per svalutazione	Valore al 31/12/2015	Variazione per svalutazione	Variazione per vendite	Valore al 31/12/2016	Variazione per vendite	Spostamento da rimanenze ad immobilizzazioni	Valore al 31/12/2017
Rimanenze	€ 108.253.360,93	-€ 14.606.378,04	€ 93.646.982,89	-€ 21.011.830,61	-€ 201.000,00	€ 72.434.152,28	-€ 1.145.317,20	-€ 3.672.620,28	€ 67.616.214,80
Immobilizzazioni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.672.620,28	€ 3.672.620,28
Totale valore a bilancio	€ 108.253.360,93	-€ 14.606.378,04	€ 93.646.982,89	-€ 21.011.830,61	-€ 201.000,00	€ 72.434.152,28	-€ 1.145.317,20	€ 0,00	€ 71.288.835,08

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

In particolare, per quanto riguarda il 2016, all'ammontare complessivamente iscritto a bilancio nell'anno in esame, pari ad oltre 1,2 milioni di euro, hanno contribuito la somma di 1 milione di euro corrisposta dalla ASL 3 per l'occupazione degli edifici dell'ex Ospedale di Quarto, la somma di circa 32 mila euro dovuta sempre

dalla ASL 3 per l'occupazione dell'ex Ospedale Martinez di Pegli ed, infine, la somma di 47 mila euro circa dovuta dalla ASL 1 per l'occupazione dell'immobile di Via Fiume ad Imperia.

Per quanto riguarda invece il 2017, sono confluiti nei circa 4,497 milioni di euro rappresentati nell'apposita voce le seguenti poste:

- euro 116 mila circa di canoni ordinari dei cespiti locati;
- euro 1 milione corrisposto dalla ASL 3 per l'occupazione degli edifici dell'ex Ospedale di Quarto;
- euro 217 mila circa corrisposti, sempre dalla ASL 3, per l'occupazione dell'ex Ospedale Martinez di Pegli (a fronte del pagamento di complessivi 250 mila euro per il periodo 2013-2017 avvenuto nell'anno in esame, euro 32 mila circa erano stati inseriti nella competenza 2016, come sopra riportato);
- euro 20 mila a titolo di rivalutazione dell'indennità sopra menzionata, secondo la quantificazione della DGR n. 162/18;
- euro 132 mila circa per l'occupazione dell'immobile di Via Fiume ad Imperia dovuti dalla ASL 1, secondo la quantificazione della DGR n. 162/18 (a fronte di una quantificazione di complessivi euro 216 mila per il periodo 2013 – 2018, euro 47 mila circa erano stati inseriti nella competenza 2016, come sopra riportato, ed euro 36 mila saranno iscritti in competenza 2018);
- euro 10 mila circa a titolo di rivalutazione dell'indennità sopra menzionata, secondo la quantificazione della DGR n. 162/18;
- euro 3 milioni derivanti dalla mancata valorizzazione del compendio dell'ex Ospedale di Quarto, dovuti dalla ASL 3 ai sensi del comma v dell'art. 10 dell'Accordo di Programma 2013.

3.4.3 Aspetti finanziari dell'operazione: ristrutturazione dell'indebitamento.

Per gran parte dell'esercizio 2017 sono rimaste in essere le tre aperture di credito ipotecarie concesse da Banca CARIGE s.p.a. nei precedenti esercizi; in data 11 dicembre 2017 l'azienda, in esito ad un lungo e laborioso processo di ristrutturazione, è riuscita a sottoscrivere col medesimo Istituto di credito un nuovo finanziamento a condizioni migliorative rispetto a quelle precedenti.

Alla data dell'11 dicembre 2017 le tre aperture di credito ipotecarie ammontavano a complessivi 109,646 milioni di euro ed erano così dettagliabili:

1. apertura di credito ipotecaria contratta il 30/12/2011, di importo iniziale pari a 79 milioni di euro e ridotta a 77,827 milioni di euro;
2. apertura di credito ipotecaria contratta il 21/12/2012, di importo iniziale pari ad euro 27 milioni e ridotta a 26,819 milioni di euro;
3. apertura di credito ipotecaria di euro 5 milioni, contratta il 31/12/2014.

Il finanziamento scontava le seguenti principali condizioni economiche contrattuali:

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

Tuttavia, a partire dal mese di dicembre 2014, l'Istituto di credito aveva praticato all'azienda condizioni economiche migliorative rispetto a quelle sopra riportate attraverso una rinegoziazione unilaterale, revocabile in qualsiasi momento da parte della Banca, delle pattuizioni contrattuali: tali condizioni consistevano nella riduzione dello spread al 4% e nella riduzione della commissione di messa a disposizione fondi allo 0,10%.

La scelta di uno strumento finanziario a medio-breve termine era stata fatta essenzialmente sulla base del presupposto di realizzare la vendita del patrimonio immobiliare in tempi relativamente brevi, possibilmente mediante l'alienazione "in blocco" di tutto il compendio: avendo constatato, invece, che l'alienazione stava

avvenendo in maniera graduale, è stato ritenuto necessario procedere alla “ristrutturazione” dell’esposizione debitoria attraverso la sostituzione delle tre aperture di credito con un nuovo prestito a medio-lungo termine. In data 11 luglio 2017 il C.d.A. di Banca Carige aveva deliberato la conversione delle tre aperture di credito in tre mutui ipotecari della durata di anni 15, con la possibilità di usufruire di un periodo di preammortamento fino al 31/12/2020; le condizioni economiche comprendevano uno spread iniziale del 4% con riduzione al 3,50% al verificarsi della riduzione dell’esposizione complessiva ad euro 80 milioni ed al 3% al verificarsi della riduzione dell’esposizione ad euro 50 milioni.

Peraltro l’azienda, con Decreto A.U. n. 30692 del 07/07/2017, in conformità agli artt. 4 e 17 del D. lgs. 50/16 ed allo scopo di sondare il mercato per verificare la possibilità di ottenere condizioni migliori, aveva richiesto ad un gruppo di banche - selezionate sia sulla base di pregressi rapporti intrattenuti con l’azienda sia in considerazione della loro rilevanza a livello nazionale - di presentare un’offerta, anche in associazione con altri istituti, per il suddetto finanziamento: purtroppo, la procedura in questione si è chiusa senza la presentazione di alcuna offerta.

Pertanto, con decreto AU n. 30899 dell’11 dicembre 2017, è stato deciso di procedere alla sottoscrizione con CA.RI.GE. S.p.A di tre atti di scadenzamento del debito – che, come già anticipato, è avvenuta lo stesso giorno – alle seguenti principali condizioni economiche che, su richiesta di ARTE, hanno migliorato quelle deliberate nel mese di luglio 2017 dalla medesima Banca:

- 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%.

Nell’esercizio 2017 sulle tre aperture di credito in essere fino al 10/12/2017 sono maturati oneri finanziari per complessivi 4,095 milioni di euro circa tra interessi e commissioni bancarie mentre nel periodo successivo (11/12/2017 – 31/12/2017) sui tre mutui di conversione sono maturati interessi di preammortamento per 207 mila euro circa.

ATTIVITA' GESTIONALE

UFFICIO EDILIZIA PUBBLICA

3.5 Assegnazioni, contratti, volture, ampliamenti

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

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L’EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

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



Sono state svolte n. 63 pratiche inerenti la gestione del rapporto contrattuale finalizzato alla voltura degli atti convenzionali di locazione e n. 44 pratiche di concessione dell'ospitalità temporanea come previsto dalla normativa regionale vigente.

Inoltre si è provveduto a:

- stipulare n. 14 “convenzioni transitorie” di cui all'art. 9 della legge 10/2004 e a determinare, in accordo con l'amministrazione comunale competente, il canone di locazione;
- convocare n. 302 assegnatari per la consegna degli alloggi e per il versamento del deposito cauzionale;
- ricevere n. 230 disdette di contratti di locazione e si è provveduto a tutti gli atti conseguenti tra i quali anche la restituzione depositi cauzionali comprensivi degli interessi;
- e dal luglio al dicembre 2017, ai sensi della nuova normativa regionale, sono stati stipulati n. 148 atti convenzionali di locazione.

3.6 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia

L'Ufficio ha provveduto all'espletamento di tutti gli adempimenti previsti nelle Convenzioni stipulate a titolo oneroso nel corso degli anni con i Comuni della Provincia, in particolare per le seguenti tipologie di attività. Per le n. 33 Convenzioni per l'affidamento dell'attività di formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi E.R.P.:

- emanazione di un bando per l'assegnazione di 2 alloggi di proprietà comunale siti nel Comune di Coreglia Ligure con relative graduatorie;
- assistenza ai Comuni per l'assegnazione degli alloggi E.R.P. disponibili.

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

L'Ufficio nel corso del 2017 ha svolto i compiti di rappresentanza dell'Azienda all'interno della Commissione stessa ed ha provveduto a tutte le incombenze di segreteria (convocazioni, verbali, esame preventivo delle istanze presentate da parte dei Comuni, estratti e corrispondenza con le stesse civiche amministrazioni).

3.8 Morosità E.R.P.

Nel corso del 2017 l'azione di perseguimento della morosità, con particolare riferimento a quella relativa ai crediti vantati nei confronti dei soggetti che rivestono la qualifica di assegnatari, si è caratterizzata per un costante controllo delle posizioni anomale, che si è concretizzato nella costituzione in mora, nella proposta di decadenza.

Nel corso del 2017 sono stati predisposti trimestralmente i solleciti di pagamento agli assegnatari “attuali” in ritardo nei pagamenti di una o due fatture riferite ad anni precedenti per complessive n. 731 posizioni.

E' stato aggiornato il sistema delle rateizzazioni dei debiti al fine di incidere in riduzione sui tempi di riscossione, secondo la seguente articolazione: 12 – 24 – 36 mesi.

E' stata effettuata l'attività propedeutica (verifiche anagrafiche e patrimoniali) alla predisposizione dei decreti ingiuntivi a carico degli assegnatari di ERP morosi per n. di 394 posizioni di cui 97 trasmesse all'Area Professionale Legale per l'emissione di eventuali decreti ingiuntivi.

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

3.9 Canoni e rilevazione redditi

Nel corso del 2017 è stato consolidato il monitoraggio ed il controllo dell'utenza che ha consentito di perseguire le anomalie riscontrate nei confronti dell'utenza e di attivare gli adempimenti previsti dalla normativa vigente. In particolare, il mantenimento in essere delle convenzioni on-line per la consultazione degli archivi dell'Agenzia delle Entrate, dell'INPS e dell'Agenzia del Territorio, ha consentito al personale addetto di dare sistematicità alle verifiche connesse al rispetto dei requisiti per la permanenza in qualità di assegnatario nell'alloggio di e.r.p., tra i quali si segnala il controllo dei dati contenuti nelle dichiarazioni ISEE. Tali verifiche hanno consentito di effettuare nel mese di agosto la contabilizzazione in bolletta dei canoni (giugno-dicembre 2016, con applicazione dei redditi 2014

Ad ottobre sono stati contabilizzati in bolletta i canoni (con applicazione dei redditi 2015) ed a marzo 2018 i relativi conguagli (da gennaio a settembre 2017).

Inoltre sono state istruite e completate n. 193 pratiche di autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare.

3.10 Cambi alloggio

Stante la competenza esclusiva di ARTE in materia di mobilità dell'utenza, l'Ufficio ha provveduto per il 2017 ad istruire ed archiviare n. 102 su apposita procedura. Le richieste di cambio evase nell'anno risultano n. 8 per quanto riguarda i cambi singoli e n. 10 cambi consensuali e n.13 cambi in deroga.

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

Nel mese di dicembre, con decreto n. 30924 del 29/12/17 è stata deliberata una nuova procedura sui cambi alloggio al fine di semplificare e migliorare il vecchio sistema.

3.11 Sfittanze alloggi

L'Ufficio Edilizia Pubblica per la gestione degli alloggi che si rendono disponibili a seguito di sfittanza con l'incarico di visionare tutti gli alloggi rilasciati dall'utenza ha svolto nel corso del 2017, in particolare, le seguenti attività:

- In riferimento alle valutazioni delle condizioni dell'alloggio effettuate dagli Uffici decentrati trasmissione di n. 137 schede all'Ufficio Global Service e di n. 93 all'Ufficio Manutenzione Straordinaria;
- Trasmissione di n. 112 disponibilità alloggi al Comune di Genova e n. 32 alloggi ai Comuni della Provincia per un totale di 144 unità abitative;

- consegna delle chiavi a seguito della firma del contratto.

UFFICIO RENDICONTAZIONE CONDOMINI E AUTOGESTIONI

3.12 Condomini ed Autogestioni e gestione servizi a rimborso

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 si è determinata, anche attraverso incontri con le associazioni degli Amministratori Condominiali, una prima stesura di un protocollo per l'istituzione di un sistema di accreditamento per l'assunzione incarichi di amministratori 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 già nel corso del 2017 sono stati effettuati controlli a campione negli studi degli amministratori per verifiche contabili, attraverso criteri concordati con il Dirigente della Struttura.

Con riferimento alla manutenzione straordinaria da realizzare nel patrimonio di civica proprietà in condominio, nel corso del 2017 è stato 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 in regime di autogestione, si è mantenuta 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

L'attività svolta dall'Azienda nei fabbricati direttamente amministrati si riferisce complessivamente a circa 9.000 unità immobiliari per un totale di circa 700 rendiconti.

Per tali fabbricati l'Ufficio Rendicontazione Condomini e Autogestioni ha provveduto nell'esercizio 2017 all'elaborazione ed all'invio dei consuntivi 2014/2015 – 2015 e 2015/2016 – 2016, rendicontando 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.

Appare infine opportuno segnalare come, nell'esercizio in esame, l'Ufficio Rendicontazioni, Condomini e Autogestioni abbia subito un calo dell'organico.

4. STRUTTURA PATRIMONIO E PROGRAMMAZIONE

4.1 Attività svolta direttamente dall'Azienda

L'attività tecnica svolta durante 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. 7 addetti, nel 2017, ha svolto in via prioritaria le seguenti attività, le quali 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 è resa, 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 è proceduto e/o 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 avviato 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 avviato 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

4.3.1 Savona – Villa Zanelli

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

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

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

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

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 in un primo momento 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).

Successivamente, la stessa Regione, avendo avuto rassicurazioni istituzionali di un rapido ed esaustivo finanziamento del Bando di "Riqualificazione delle periferie urbane", con DGR n° 783 del 28.09.2017 ha revocato la citata anticipazione di cui alla DGR 165/2017 stanziando comunque un fondo di € 500.000,00 a favore del Comune di Savona per la progettazione dell'intero programma comunale di riqualificazione del waterfront.

A seguito di accordi convenzionali tra l'Azienda e il Comune di Savona, in fase di predisposizione, ad ARTE Genova viene destinata per la progettazione di Villa Zanelli una quota pari a € 337.400,00.

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 – in corso di definizione – 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 presentata da tempo

all'Amministrazione aziendale, proposta che riguarda un modello innovativo di abitazione sociale in allora denominata "Casa ZERO" che oggi, per volontà dell'Amministratore diviene "CasArte".

In sintesi si è trattato 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, con tempi celeri di costruzione e avente costi di gestione ridotti al minimo. 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 era quello di procedere alla fase di "ingegnerizzazione del progetto" attraverso la definizione di una specifica procedura di gara che poi è stata impostata e bandita dal competente Ufficio Appalti e Contratti della Struttura Tecnica (Decreto AU n. 30948 del 18.01.2018).

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

L'iniziativa, già presentata alla Regione, richiederà altresì 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, indicato nel Bando, è stato valutato in circa 1,65 milioni di euro.

4.3.3 Valorizzazione urbanistica di immobili di proprietà.

L'iniziativa ha riguardato l'analisi della strumentazione urbanistica in corso di revisione da parte delle Amministrazioni comunali della Città Metropolitana di Genova.

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

L'attività futura riguarderà quindi nello specifico la presentazione – laddove ne sussistano le condizioni - 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 economici non è oggi possibile attribuire un valore a detta attività, valutazione che potrà essere eseguita ex post.

4.4 UFFICIO GESTIONE GLOBAL SERVICE

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

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

4.5 ENERGY MANAGER

Per l'anno 2017 si sono svolte le seguenti attività:

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

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



4.5.1 Riqualificazione delle seguenti Centrali Termiche di proprietà ARTE:

- Via Ravel, 50 € 25.477,33 di lavori
- S.ta Maria di Castello € 25.695,00 di lavori recuperati con i certificati bianchi
- Via della Benedicta, 44 € 45.457,51 di lavori

4.5.2 Impianti antincendio

Sono stati programmati interventi da realizzare per l'adeguamento alle norme antincendio relativamente a:

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

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

Sono altresì 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).

5. STRUTTURA TECNICA

La relazione descrive l'andamento degli interventi seguiti dalla Struttura Tecnica nell'esercizio 2017, avendo a riferimento l'avanzamento delle singole commesse dal punto di vista economico-contabile, come risulta rendicontato, in dettaglio, negli appositi prospetti allegati 4a, 4b e 4c alla Nota Integrativa, ai quali la presente relazione fa ogni e più ampio riferimento.

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

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

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

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

Per quanto riguarda i lavori realizzati su proprietà di terzi, la Struttura Amministrazione e Gestione, a partire dagli interventi iniziati a fine 2012, ha richiesto ai fornitori la fatturazione "diretta" al soggetto proprietario, al fine di non caricare sulla commessa il costo rappresentato dal prorata IVA che, altrimenti, andrebbe a ridurre le spese tecniche di spettanza dell'azienda.

Conseguentemente le commesse in conto terzi risultano suddivise tra quelle i cui costi sono fatturati direttamente ad ARTE (tabella "2a" del Conto economico) e quelle fatturate con la nuova modalità (tabella "2b" del Conto economico).

Inoltre a partire dall'esercizio in esame è prevista la tabella "2c" del Conto economico afferente i "Corrispettivi per appalti lavori in conto terzi in condomini con amministratore (di competenza dell'Ufficio Rendicontazioni condomini e autogestioni)".

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

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

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

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

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

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

Piano Investimenti:

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

Conto economico:

- Compensi per interventi in conto terzi (fatturazione costi intestata ad ARTE);
- Compensi per interventi in conto terzi (fatturazione costi intestata direttamente al soggetto proprietario);
- Compensi per interventi c/terzi in condomini con amministratore esterno (di competenza dell'ufficio condomini ed autogestioni).

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

- Interventi edilizi destinati alla vendita;
- Lavori in conto terzi (fatturazione costi intestata direttamente ad ARTE);
- Lavori in conto terzi (fatturazione costi intestata direttamente al soggetto proprietario);
- Lavori in conto terzi (lavori condominiali in condomini con amministratore esterno) di competenza dell'ufficio condomini ed autogestioni;
- Manutenzione patrimonio di terzi;
- Manutenzione servizi non residenziali;
- Messa in sicurezza stabili di ERP;
- Messa in sicurezza stabili non di ERP (tabella a zero nel 2017);
- Manutenzione ordinaria alloggi erp extra quota "c".

Di seguito sono descritte le principali commesse che hanno avuto movimenti contabili nel 2017.

5.1 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL PIANO INVESTIMENTI

5.1.1 Interventi di locazione permanente (tabella 1)

Per quanto riguarda la tipologia di intervento destinata alla locazione permanente nel 2017 sono stati registrati solamente costi residuali relativi all'intervento a Sestri Levante, in localita' Ramaia, appaltato nel 2013.

5.1.2 Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (tabella 2)

Per quanto riguarda la tipologia di intervento destinata all'e.r.p nel 2017 sono stati registrati costi, talvolta residuali, relativi a molti interventi dei quali, in sintesi, si citano esclusivamente quelli piu' rilevanti dal punto di vista degli importi movimentati:

- Via Sertoli civ. 9;
- Lotti 3, 8, e 10bis del programma di recupero alloggi sfitti di cui alla DGR n. 968 del 05/08/2013;
- Bolzaneto - ex portineria dell'Ospedale Pastorino;
- Via Ravel civ. 22÷40;
- Via degli Iris civ. 14÷20;
- Via Ravel civ. 48;
- Lotto 1b del programma regionale denominato "GESEP" di cui alla DGR 1507/12;
- Lotti "Zona Tigullio", "Zona Val Bisagno", "Zona Centro Levante", "Zona Val Polcevera", "Zona Ponente", "Genova A", "Genova B", "Stralcio 1 di Via 2 Dicembre 1944 civ. 75-77-79", "Stralcio 1 di Via 2 Dicembre 1944 civ. 73-83" del programma ministeriale di cui alla L. 80/14 (c/d Piano Casa Renzi).

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

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

5.1.4 Interventi diversi (tabella 4)

Per quanto riguarda gli interventi rientranti nella categoria denominata "interventi diversi", nel 2017 sono stati registrati solamente costi residuali relativi al recupero di Palazzo Grillo in Piazza delle Vigne, nel centro storico di Genova, destinato a struttura turistico-ricettiva ed al rifacimento della copertura dell'immobile ex Asl di Vico Lepre civ. 11.

5.1.5 Interventi in locazione a termine (tabella 5)

Per quanto riguarda gli interventi rientranti nella categoria denominata "locazione a termine", nel 2017 l'unico intervento – tuttora in corso - è quello di nuova costruzione in Vico Dragone civ. 6 nel centro storico di Genova.

5.1.6 Interventi su immobili istituzionali (tabella 6)

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

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

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

I principali interventi che hanno movimentato dei costi nel 2017 sono i seguenti:

- ripristino e riqualificazione di impianti ascensore in edifici vari;
- budget stanziato per il Global service, destinato al recupero alloggi ed alla sostituzione di calderine;
- scuola "Govi" di Via Pellegrini civ. 7;
- fornitura ed installazione delle valvole termostatiche nei singoli alloggi di edifici in condominio (D.lgs 102/14) per la quota di spettanza di ARTE;
- sede decentrata di ARTE denominata "Centro-Levante".

5.2 COMPENSI DEGLI INTERVENTI TECNICI

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

5.3 COSTI PER INTERVENTI TECNICI DEL CONTO ECONOMICO

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

Nell'esercizio 2017 non sono stati realizzati interventi rientranti in tale categoria.

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

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

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

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

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

Nel 2017 sono stati registrati i costi riferiti principalmente alle seguenti commesse:

- lavori realizzati su immobili di proprietà del Comune di Genova fatturati ad ARTE:
 - 1) risistemazione del manto stradale di Via Pastore;
 - 2) polo anziani di Salita Mermi civv. 1-2;
 - 3) interventi programmati in utilizzo dei fondi della L. 560/93 di titolarità del Comune di Genova (lavori impiantistici, sostituzione portoni, sgomberi e chiusure, recupero alloggi sfitti).
- Lavori realizzati su immobili di proprietà A.R.T.E., in cui sono presenti alcuni privati proprietari, per la quota di spettanza dei privati:
 - 1) adempimenti relativi al D.lgs n. 102/14 consistenti nell'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore negli edifici in condominio siti in Via della Benedicta a Genova, Via Giro del Vento a Genova e Via Poggio a Moconesi (ARTE/privati).
- Lavori realizzati su immobili di proprietà del Comune di Genova in cui sono presenti alcuni privati proprietari, per la quota di spettanza dei privati:
 - 1) sostituzione del generatore di calore della centrale termica di Via Pastore 28 e di quella di Via Pastore civ. 156 (Comune/privati);
- lavori realizzati presso l'immobile adibito a sede della Regione Liguria.

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

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

Nel prospetto "2b)" sono riportati sia i costi corrispondenti ai mandati di pagamento emessi da A.R.T.E. nel corso del 2017 sia, in taluni casi, gli importi di appositi movimenti di "prima nota" registrati per allineare le uscite alle somme fatturate dalle imprese, ma non ancora pagate, che l'azienda ha già addebitato al soggetto proprietario.

Gli interventi principali movimentati nell'esercizio 2017 su proprietà del Comune di Genova sono quelli di seguito riassunti:

- completamento del recupero e sistemazioni esterne del "Polo Anziani" sito in Salita Mermi civv. 1-2;
- lavori di manutenzione straordinaria a coperture, poggiali e facciate di Via dei Platani civv. 20-20A comprendente il noleggio dei ponteggi e dell'impianto antintrusione;
- imbiancatura vani scala di Via Maritano civv. 80-90-92-95;
- lavori di manutenzione straordinaria degli edifici in Via Pavese civ. 9 (copertura), Via Cechov civ. 1 (copertura), Via Cechov 8-10-12-14 (corpi scala), Via Novella civv. 73÷ 95 dispari (passaggio pedonale),

- Via Novella civv. 24-26-28 (cappotto di facciata), Via Novella civv. 11÷101 (posti auto), Via Novella civ. 35 (stazione di pompaggio), Via Novella civ. 32 (impianto di riscaldamento);
- recupero alloggi sfitti del programma ministeriale di cui alla L. 80/14 (c/d Piano Casa Renzi);
 - sostituzione caldaie in alloggi;
 - sostituzione persiane e finestre (1^ lotto);
 - ripristino ascensore di Via Brocchi civ. 13;
 - ristrutturazione canna fumaria di Via Novella civ. 33;
 - impermeabilizzazione terrazzi di pertinenza di 2 alloggi in Via 2 Dicembre 1944 civ. 96;
 - sostituzione del generatore di calore della centrale termica di Via Pastore 28 e di quella di Via Pastore civ. 156 (Comune/privati), Via Novella civ. 3 (solo Comune);
 - installazione pensilina a copertura terrazzi in Via Vigliero civ. 2 intt. 1 e 2.

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

Nel 2017 è stato sostenuto un costo di minima entità relativo a Piazza Cavour civ. 11.

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

L'attività del 2017, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato:

- i lavori di avvio impiantistico di Palazzo Grillo, necessari ai fini della locazione dell'immobile;
- i lavori di messa in sicurezza del versante a monte della Casa del Mulino nel borgo di San Fruttuoso di Camogli, i cui costi sono stati posti a carico del bilancio di ARTE e consuntivo del 2017, a seguito della chiusura della società di intervento a totale partecipazione di ARTE denominata Pietrestrette srl (originariamente proprietaria dei beni);
- i lavori di messa in sicurezza della rampa di accesso al civ. 29 di Via Mogadiscio.

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

L'attività del 2017, rendicontata sul conto in questione, ha riguardato i lavori agli alloggi di Via delle Tofane civv. 92-98.

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

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

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

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

Nel 2017 sono stati contabilizzati i costi iniziali relativi all'Accordo quadro per il recupero e la riqualificazione di alloggi, approvato nel corso del medesimo esercizio.

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

Il conto è stato istituito a Preventivo 2016 al fine di raccogliere gli interventi di manutenzione su immobili di proprietà A.R.T.E., non rientranti nell'appalto di concessione della manutenzione ordinaria e pronto intervento. Nel 2017 sono stati contabilizzati i costi iniziali relativi all'Accordo quadro per il recupero e la riqualificazione di alloggi, approvato nel corso del medesimo esercizio.

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

In relazione ai compensi sugli interventi eseguiti per conto del Comune di Genova, vengono indicati in tabella 7B) gli importi dei compensi tecnici che risultano essere stati fatturati all'Amministrazione comunale nell'esercizio stesso.

Per quanto riguarda invece le quote di interventi realizzati su alloggi di proprietà di privati, i compensi tecnici verranno indicati a ricavo nell'esercizio in cui l'Ufficio condomini e autogestioni comunicherà all'Ufficio Programmazione economico-finanziaria, Gestione contabile del patrimonio e degli interventi tecnici la decorrenza e gli importi bollettati ai proprietari.

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

A.R.T.E. DI GENOVA

BILANCIO CONSUNTIVO 2017

Allegato n. 1 alla Relazione Illustrativa

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

Tabella A) - CANONI: contabilizzazione generale

Descrizione	Morosità alla data del 31/12/2016 (1)	Importi emessi al lordo degli storni	Storni (conguagli e rettifiche morosità anni precedenti)	Importi emessi a bilancio (al netto degli storni)	Incessi	Svalutazione o Perdita su crediti	Morosità alla data del 31/12/2017	Ritardati incassati (2)	Morosità al 31/12/2017 depurata dei ritardati incassati	Indice di morosità
	1	2	3	4 = (2 - 3)	5	6	7 = (1+4-5-6)	8	9 = (7 - 8)	10 = (9-1)/1
1 Canoni "contributo Stato" ed "ex Stato"	5.000.393,27	7.456.725,95	272.936,49	7.183.789,46	6.303.059,93	85,32	5.881.037,48	302.438,86	5.578.598,62	+ 11,56%
2 Canoni ARTE	742.352,35	480.400,94	15.539,35	464.861,59	619.167,59	0,00	588.046,35	20.137,96	567.908,39	- 23,50%
Totale da 1 a 2	5.742.745,62	7.937.126,89	288.475,84	7.648.651,05	6.922.227,52	85,32	6.469.083,83	322.576,82	6.146.507,01	+ 7,03%
3 Canoni Com. Genova	5.871.721,17	4.368.346,54	131.715,57	4.236.630,97	3.319.744,55	0,00	6.788.607,59	177.954,45	6.610.653,14	+ 12,56%
4 Canoni Com. Rapallo	27.134,56	55.610,57	99,79	55.510,78	51.045,28	0,00	31.600,06	2.155,31	29.444,75	+ 8,51%
5 Canoni Com. Rossiglione	2.085,14	5.324,35	32,21	5.292,14	4.171,24	0,00	3.206,04	181,30	3.024,74	+ 45,06%
6 Canoni Com. Cogoleto	3.141,04	14.873,10	327,04	14.546,06	14.112,43	0,00	3.574,67	793,63	2.781,04	- 11,46%
7 Canoni Comune di Camogli	95,13	4.696,41	0,07	4.696,34	4.753,92	0,00	37,55	0,00	37,55	- 60,53%
Totale da 3 a 7	5.904.177,04	4.448.850,97	132.174,68	4.316.676,29	3.393.827,42	0,00	6.827.025,91	181.084,69	6.645.941,22	+ 12,56%
TOTALE GENERALE A	11.646.922,66	12.385.977,86	420.650,52	11.965.327,34	10.316.054,94	85,32	13.296.109,74	503.661,51	12.792.448,23	+ 9,84%

Note

1. Valori rideterminati rispetto a quelli esposti nella tabella del Consuntivo 2016 nella quale, per mero errore materiale, erano stati riportati i dati della morosità depurata dei "ritardati incassati" (colonna 8) invece che quelli della morosità al lordo dei "ritardati incassati" (colonna 7).

2. Sono stati considerati come incassi relativi all'esercizio 2017 quelli pervenuti entro il 21 gennaio 2018 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).

Tabella B) - SERVIZI: contabilizzazione generale

Descrizione	Morosità alla data del 31/12/2016 (1)	Importi emessi al lordo degli storni	Storni (conguagli e rettifiche morosità anni precedenti)	Importi emessi a bilancio (al netto degli storni)	Incessi	Svalutazione o Perdita su crediti	Morosità alla data del 31/12/2017	Ritardati incassi (2)	Morosità al 31/12/2017 depurata dei ritardati incassi	Indice di morosità
	1	2	3	4 = (2 - 3)	5	6	7 = (1+4-5-6)	8	9 = (7 - 8)	10 = (9-1)/1
1 Servizi Arte, "ex Stato" e "contributo Stato"	3.570.256,43	4.081.044,23	329.815,36	3.751.228,87	3.154.212,55	246,55	4.167.026,20	196.411,41	3.970.614,79	+ 11,21%
Totale	3.570.256,43	4.081.044,23	329.815,36	3.751.228,87	3.154.212,55	246,55	4.167.026,20	196.411,41	3.970.614,79	+ 11,21%
2 Servizi Com. Genova	5.042.366,00	3.630.182,47	249.663,16	3.380.519,31	2.676.551,87	0,00	5.746.333,44	170.090,31	5.576.243,13	+ 10,59%
3 Servizi Com. Rapallo	14.427,90	41.732,09	2.457,41	39.274,68	36.595,66	0,00	17.106,32	1.987,44	15.119,48	+ 4,79%
4 Servizi Com. Rossiglione	1.470,96	4.654,69	0,00	4.654,69	2.571,97	0,00	3.553,68	353,28	3.200,40	+ 117,57%
5 Servizi Com. Cogoleto	1.164,60	2.117,94	0,00	2.117,94	2.398,98	0,00	883,56	109,38	774,18	- 33,52%
6 Servizi Com. Camogli	0,00	5.684,44	224,42	5.460,02	5.400,13	0,00	59,89	0,00	59,89	+ 0,00%
Totale da 2 a 6	5.059.429,46	3.684.371,63	252.344,99	3.432.026,64	2.723.518,61	0,00	5.767.937,49	172.540,41	5.595.397,08	+ 10,59%
TOTALE GENERALE B	8.629.685,89	7.765.415,86	582.160,35	7.183.255,51	5.877.731,16	246,55	9.934.963,69	368.951,82	9.566.011,87	+ 10,85%

TOTALE GENERALE A + B

(caroni e servizi)	20.276.608,55	20.151.393,72	1.002.810,87	19.148.582,85	16.193.786,10	331,87	23.231.073,43	872.613,33	22.358.460,10	+ 10,27%
--------------------	---------------	---------------	--------------	---------------	---------------	--------	---------------	------------	---------------	----------

Note

1. Valori rideterminati rispetto a quelli esposti nella tabella del Consuntivo 2016 nella quale, per mero errore materiale, erano stati riportati i dati della morosità depurata dei "ritardati incassi" (colonna 8) invece che quelli della morosità al lordo dei "ritardati incassi" (colonna 7).

2. Sono stati considerati come incassi relativi all'esercizio 2017 quelli pervenuti entro il 21 gennaio 2018 (un mese dalla data di scadenza della bolletta di dicembre).

