

Sommario

PREMESSA	3
1. STRUTTURA AFFARI GENERALI	5
1.1 Premessa	5
1.2 Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane	5
1.3 Ufficio Sistemi Informatici	7
1.4 Ufficio Vendite	9
2. AREA PROFESSIONALE LEGALE	11
3. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE	12
ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA	12
3.1 Premessa	12
3.1 Conto economico previsionale 2018	12
3.2 Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti	13
3.2.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda	13
3.2.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11. ...	15
3.3 Fondo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (DGR n. 1652/11)	15
3.4 Aspetti fiscali e tributari	16
3.4.1 IMU – TASI	16
3.4.2 IRAP – IRES	16
3.5 Investimenti in interventi tecnici programmati nel 2018 e relative fonti di finanziamento	16
3.6 Operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10.	17
3.7 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia ai sensi della L.R. n. 10/04. ...	17
ATTIVITÀ GESTIONALE	18
3.8 Assegnazioni, contratti e vulture E.R.P.	18
3.9 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia	19
3.10 Segreteria delle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.)	19
3.11 Morosità del patrimonio di E.R.P.	19
3.12 Attività relativa ad ispezioni e accertamenti	20
3.13 Canoni e rilevazione redditi del patrimonio di E.R.P.	20
3.14 Mobilità dell'utenza del patrimonio di E.R.P.	20
3.15 Sfittanza degli alloggi di E.R.P.	20
3.16 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente	21
3.17 Gestione alloggi di patrimonio diverso dall'E.R.P.	21
3.18 Gestione immobili ad uso non abitativo	21
3.19 Morosità del patrimonio diverso da quello di E.R.P.	22
3.20 Condomini ed autogestioni	22
5. STRUTTURA TECNICA	24
5.1 Interventi del Piano degli investimenti	24
5.1.1 Interventi di recupero di alloggi di ERP	24
5.1.2 Interventi di manutenzione edile	24
5.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica	25

5.1.4 Interventi di nuova costruzione.....	25
5.2 Interventi del Conto economico.....	25
5.2.1 Interventi in conto terzi	25
5.2.2 Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)	26
5.2.3 Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)	26
5.2.4 Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215)	26
5.2.5 Spese manutenzione alloggi erp "extra quota c" (conto 5207020220).....	26
5.2.6 Spese manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c" (conto 5207020230).....	27
5.2.7 Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" (conto 5207020235).....	27

PREMESSA

L'anno 2017 si è contraddistinto per un'intensa attività aziendale che - avendo consentito all'Ente di raggiungere significativi risultati - verrà ulteriormente intensificata nel corso del 2018.

Volendo sintetizzare alcuni aspetti principali che caratterizzeranno il 2018, si possono rappresentare i seguenti aggregati di attività: 1) organizzazione interna; 2) comunicazione con l'utenza; 3) riequilibrio economico-finanziario.

In merito al primo punto va sottolineato che ARTE intende sviluppare un approccio "dinamico" nella gestione dell'organigramma aziendale che comporterà l'assunzione di provvedimenti volti ad attuare periodici assestamenti dello stesso, anche in funzione della necessità di adattarlo alle criticità del momento.

In tal senso, il conseguimento della certificazione di qualità ISO 9001/2008 che, attraverso la validazione dei processi lavorativi aziendali da parte del RINA, consente di porre l'utenza al centro del progetto di gestione dell'alloggio pubblico, viene concepito dall'azienda non come un punto di arrivo ma, semmai, come un punto di partenza. In quest'ambito, inoltre, è nata anche la CARTA DEI SERVIZI che sviluppa informazioni, fornisce risposte, evidenzia diritti e doveri dell'utenza per vivere al meglio il rapporto con l'ente gestore.

Parallelamente al costante miglioramento dell'organizzazione interna, ARTE intende attuare politiche improntate ad accrescere le motivazioni e gli orizzonti professionali del personale dipendente e, a tale scopo, vuole avvalersi, non solo di strumenti tradizionali quali i Piani delle formazioni, ma anche di strumenti innovativi, almeno per gli enti pubblici, quali la "job rotation".

In relazione al secondo punto, l'impegno assunto da ARTE - che va oltre l'obiettivo di rafforzare i canali di comunicazione con l'utenza - è quello di promuovere la partecipazione attiva degli assegnatari per la migliore conduzione della case e per instaurare un rinnovato rapporto con questo Ente. In tal senso, la costituzione degli UFFICI DECENTRATI, con la presenza di personale dell'azienda a tempo pieno, ha raggiunto lo scopo di avvicinare l'azienda agli utenti ed alle problematiche emergenti dalle diverse realtà locali: la nuova sfida sarà quella di migliorare il servizio offerto da tali decentramenti per portarlo ad un livello più alto di quello che veniva offerto col ricevimento in sede.

La presenza sul territorio rappresenta, inoltre, una nuova forma di mediazione sociale, elemento innovativo nell'attività di ARTE, al fine di migliorare la qualità di vita nei nostri quartieri e di garantire una pronta risposta ai bisogni e alle aspettative dell'utenza. In questa configurazione si inserisce altresì l'attuazione dello sportello on-line nel senso che esclusivamente per i conduttori di unità immobiliari (e loro rappresentanti sindacali) è possibile inviare una e-mail con la problematica da porre all'Azienda, la quale con lo stesso mezzo provvederà a fornire le informazioni del caso entro 15 gg.

L'azienda, attraverso una politica di razionalizzazione dei costi, intende proseguire il percorso di riequilibrio economico-finanziario che nello scorso esercizio ha consentito di risanare alcune criticità, come quella rappresentata dalla carenza di liquidità, generando un atteggiamento di maggiore fiducia nei soggetti che forniscono beni e servizi all'azienda. In questo contesto il nostro azionista di riferimento, ossia la Regione Liguria, con lo stanziamento del fondo decennale previsto dalla L.R. n. 18/2015 sta svolgendo indubbiamente un'azione incisiva e risolutiva a favore degli enti operanti nel settore dell'edilizia abitativa pubblica.

L'obiettivo della razionalizzazione dei costi 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, nell'utilizzo di modelli finanziari innovativi come quello promosso dal "Progetto EnerSHIFT - HORIZON 2020" nel campo dell'efficientamento energetico degli edifici di ERP e come quello rappresentato dal progetto CASARTE relativo alla

progettazione, sviluppo e realizzazione di un modello abitativo di ERP - caratterizzato dal contenimento dei costi di costruzione e di manutenzione - mediante l'utilizzo della procedura concorsuale denominata "partenariato per l'innovazione", disciplinata dall'art. 65 del d. lgs. 50/2016.

In conclusione della presente premessa, è necessario ricordare che nello scenario sopra rappresentato si inseriscono necessariamente due questioni centrali per l'azienda che sono l'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10 e la gestione del patrimonio di ERP di proprietà del Comune di Genova.

Sul fronte dell'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10, a fine 2017 l'azienda ha conseguito l'importante obiettivo di ristrutturare l'indebitamento contratto con Banca Carige spa, sostituendo le tre aperture di credito con altrettanti finanziamenti ipotecari a condizioni economiche migliorative rispetto alle precedenti.

Il nuovo obiettivo di ARTE è, a questo punto, quello di pervenire alla vendita dell'intero compendio entro la fine dell'esercizio 2021 e, successivamente a tale termine, portare a conclusione l'ammortamento del prestito che, come più diffusamente illustrato nel seguito della presente relazione, dopo un periodo di preammortamento di 3 esercizi, si protrarrà per 15 anni.

Sul fronte, invece, della gestione del patrimonio comunale di ERP, a seguito dell'istituzione di un gruppo di lavoro congiunto tra i funzionari dei due enti, l'azienda punta ad ottenere il ripiano del disavanzo pregresso di gestione ed a stipulare una nuova convenzione che disciplini in maniera puntuale le questioni finanziarie per evitare di anticipare, anche in futuro, delle spese per conto del soggetto proprietario.

F.to L'Amministratore Unico Ing. Girolamo Cotena

1. STRUTTURA AFFARI GENERALI

1.1 Premessa.

Nel corso dell'esercizio 2018 la Struttura Affari Generali, nelle sue articolazioni previste con gli Uffici Affari Generali e Gestione Risorse Umane e Sistemi Informatici svolgerà molti dei principali servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al "core business" della stessa, mentre per la parte che concerne l'Ufficio Vendite proseguirà nell'attività relativa alla ricerca di risorse da investire nel patrimonio aziendale in termini di manutenzioni e/o ristrutturazioni. L'Ufficio Decentramenti 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 2018 concernenti l'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane, è opportuno ricordare gli aspetti salienti relativi all'esercizio 2017 e, quindi, la situazione riscontrata al 31 Dicembre 2017.

Per quanto concerne le risorse umane che prestano la propria attività a favore dell'Azienda, si rileva che, al 31 Dicembre 2017, risultano in servizio presso l'azienda n. 4 dirigenti e n. 99 dipendenti con contratto a tempo indeterminato e n. 3 dipendenti con contratto a tempo determinato.

Per quanto concerne l'organizzazione e la gestione delle risorse umane, con provvedimento n. 30956 del 9 Maggio 2017 è stato deciso di istituire l'Ufficio Decentramenti, di istituire l'Ufficio Ingegneria Civile presso la Struttura Tecnica, di inserire l'Agenzia Sociale per la Casa all'interno dell'Ufficio Edilizia Pubblica, di effettuare i trasferimenti in regime di mobilità orizzontale dei dipendenti di seguito elencati:

- Geom. Nasone da Ufficio Global Service a Sede Decentrata Ponente;
- Geom. M. Boccardo da Ufficio Global Service a Sede Decentrata Valpolcevera;
- Geom. M. Chesi da Ufficio Global Service a Sede Decentrata Centro e Levante;
- Sig. Poli da Ufficio Edilizia Pubblica a Sede Decentrata Centro e Levante;
- Sig. F. Parodi da Sede Decentrata Valbisagno a Sede Decentrata Valpolcevera;
- Sig.ri Vecchi e Delucchi da Sede Decentrata Ponente a Sede Decentrata Valbisagno;
- Sig. Auteri da Sede Decentrata Valpolcevera a Sede Decentrata Ponente;
- Architetto Caruana da Agenzia Sociale per la Casa a Ufficio Edilizia Pubblica;
- Geom. Bertolo da Ufficio Vendite a Ufficio Gestione Tecnica del Patrimonio;
- Geom. Giardini da Ufficio Gestione Tecnica del Patrimonio a Ufficio Decentramenti;
- Geom. Cagnazzo da Ufficio Vendite a Ufficio Gestione Tecnica del Patrimonio;
- Ing. Traversone da Ufficio Progettazione e Costruzione a Ufficio Global Service;
- Ing. Corradi da Ufficio Progettazione e Costruzione a Ufficio Ingegneria Civile, in staff al Dirigente della Struttura Tecnica,

dando atto che l'Ufficio Decentramenti ed i relativi dipendenti venivano gerarchicamente trasferiti dalle dipendenze della Struttura Amministrazione e Gestione alle dipendenze della Struttura Affari Generali.

Con lo stesso provvedimento veniva approvato il nuovo organigramma che modificava quello vigente approvato con decreto n. 30279 del 12 Ottobre 2016.

Nel corso del 2017 si sono verificate 6 cessazioni dal servizio di cui 4 a seguito di incentivo all'esodo ed hanno riguardato un dipendente della Struttura Patrimonio e Programmazione inquadrato nell'Area Quadri livello economico Q1, due dipendenti della struttura Amministrazione e Gestione entrambi inquadrati nell'area A, livello economico A2 e una dipendente della struttura Affari Generali inquadrata nell'Area A livello economico A3. La quinta cessazione è avvenuta per dimissioni volontarie ed ha riguardato un dipendente appartenente alla struttura Affari Generali inquadrato nell'area A livello economico A1, mentre la sesta cessazione dal servizio è avvenuta per raggiunti limiti di età ed ha riguardato un dipendente della struttura Amministrazione e Gestione inquadrato nell'area A livello economico A1.

A fronte di una posizione vacante all'interno dell'organico presso la segreteria dell'Amministratore Unico è stato attivato un contratto a tempo determinato e, perdurando le condizioni che li avevano originati, sono stati prorogati due contratti a tempo determinato stipulati nel 2016.

Nel corso del 2017 è inoltre cessato un contratto a tempo determinato per sostituzione di maternità avviato nel 2016 e ne è stato successivamente formalizzato un altro, sempre per sostituzione di maternità, scaduto nel mese di dicembre.

Per quanto concerne la previsione di spesa relativa al personale per l'esercizio 2018 (dettagliata nell'allegato n. 10 al Bilancio), si è fatto riferimento a limitate ipotesi di assunzione da effettuarsi nel corso dell'esercizio nell'ambito della progressiva copertura delle posizioni vacanti all'interno dell'organigramma aziendale.

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 circa 287 mila euro tenendo conto del collocamento in quiescenza dell'architetto Torre a far tempo dall'aprile del 2018.
- per il personale dipendente dei contenuti economici e normativi previsti nel rinnovo del CCNL Federcasa per triennio 2016-2018 recentemente sottoscritto, per un ammontare complessivo relativo agli stipendi per lavoro ordinario pari a circa 3,376 milioni di euro.

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 2018 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 Sistemi Informatici.

Nel corso del 2018 saranno espletate dall'Ufficio Sistemi Informatici le competenze tipicamente riservate a componenti aziendali di "staff" inerenti la predisposizione, il controllo, l'adeguamento ed il mantenimento in efficienza di tutti i sistemi informatici esistenti all'interno dell'Azienda, nonché la loro necessaria integrazione e correlazione con le varie attività svolte dai singoli uffici.

Per quanto riguarda gli aspetti strettamente legati all'infrastruttura tecnologica, nel corso dell'esercizio 2017 l'Ufficio Sistemi Informatici ha proseguito nelle attività di consolidamento dei server e di aggiornamento dei sistemi operativi utilizzati.

Sono stati riorganizzati gli armadi di rete sostituendo gli apparati esistenti con altri tecnologicamente più avanzati in grado di gestire velocità di trasmissione superiori e con funzionalità Power on Ethernet.

Nel nuovo armadio di rete sistemato nella sala server al civ.6 di via B. Castello è stato attestato un nuovo pannello di terminazione della fibra ottica precedentemente posata per il collegamento con l'armadio ubicato al civ.3.

Un nuovo server ed un ulteriore apparato NAS, insieme all'apparato posizionato nei fondi del civico 3 di Via B. Castello, di norma monitorabili e gestibili da remoto, hanno consentito una migliore distribuzione dei carichi di lavoro in ambiente virtualizzato (open source) con conseguente aumento delle performance oltre ad una migliore protezione delle informazioni gestite.

Il firewall aziendale, di cui bisognava rinnovare le licenze software, è stato sostituito con altro di marca primaria, con un notevole risparmio sui costi di aggiornamento, considerando anche che la gestione è ora attuata in modo autonomo dal personale tecnico senza ricorrere a servizi esterni.

Sono state rinnovate per un anno, fino al 24 Marzo 2018, n.130 licenze SOPHOS Enduser Protection Web, Mail and Encryption (antivirus e antispam) il cui utilizzo garantisce una buona protezione senza incidere in maniera significativa sulle performance del sistema.

E' stato realizzato il collegamento in fibra dedicata a 100 Mbps con la Server Farm di Liguria Digitale, parte del quale (10 Mbps), tramite la rete MPLS Extranet di Regione Liguria, è dirottata per l'accesso a internet passando attraverso il firewall aziendale.

Gli Uffici decentrati, inizialmente connessi alla rete aziendale tramite connessione protetta via DSL, sono configurati per accedere direttamente alla LAN aziendale.

E' stato autorizzato l'acquisto delle licenze d'uso e dei relativi servizi per l'installazione, il trasferimento dei dati e la formazione al personale dell'Azienda riguardanti il sistema documentale informatico FOLIUM di DedaGroup.

Ciò consentirà l'installazione su apparati dedicati ospitati presso la Server Farm di Liguria Digitale di un sistema documentale per l'attivazione di strumenti informatici destinati alla protocollazione dei documenti e alla gestione degli atti amministrativi (decreti e provvedimenti dirigenziali) nell'ambito del progetto regionale "EasyHome" con il quale si prevede sia realizzata un'interfaccia comune per tutte le ARTE liguri.

Nel corso del 2017 è stato altresì attivato un servizio di consulenza annuale con Liguria Digitale a supporto eventuale delle seguenti funzioni:

- Pianificazione ed evoluzione del sistema informativo
- Revisione dei processi
- Gestione Documentale
- Conservazione sostitutiva
- Privacy
- Creazione siti web

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

Peraltro, la relativa gara, indetta da Liguria Digitale, a seguito di talune criticità non risolvibili emerse in sede di espletamento della procedura di evidenza pubblica, è stata annullata.

Liguria Digitale, in collaborazione con le quattro ARTE Liguri, sta lavorando per arrivare comunque all'acquisizione ed alla messa in produzione del nuovo sistema software entro il 2018.

Il sito web è in fase di riscrittura prendendo a modello l'impostazione adottata da Liguria Digitale, integrando funzionalità già sviluppate dall'Ufficio Sistemi Informatici ma attualmente collegate esternamente all'indirizzo arte.ge.it (quali ad esempio "Vendita e locazione UI" e "Albo Fornitori") e inserendone nuove per la gestione di contenuti dinamici e conseguenti migliori servizi all'utenza.

Per quanto riguarda gli aspetti legati al supporto dell'attività gestionale delle diverse Strutture aziendali, l'Ufficio ha proseguito nell'implementazione di nuove funzionalità software, come ad esempio l'automazione delle attività correlate alla creazione dei dati di bollettazione mensili e la gestione dei solleciti per morosità; inoltre, ha concluso l'analisi per la modifica di moduli dell'applicativo gestionale Gelim8 quali ad esempio quello per la gestione dell'imposta di registro, l'introduzione della funzione di liquidazione dell'IVA in modalità "split payment"; la creazione dei flussi di richiesta per l'acquisizione delle dichiarazioni ISEE da INPS ed il relativo aggiornamento del DB aziendale in funzione delle rilevazioni redditi 2014/2015.

In generale, per l'anno 2018 l'Ufficio Sistemi Informatici proseguirà nelle attività di supporto, informazione ed assistenza alle Strutture, nella manutenzione dell'infrastruttura tecnologica e dei software gestionali, nell'aggiornamento dei servizi intranet e internet, nella verifica dei dati inseriti dagli uffici, nell'estrazione di informazioni e creazione di prospetti estemporanei, nell'invio agli inquilini delle fatture mensili e nel riscontro dei relativi pagamenti. Sono state mantenute ed aggiornate funzionalità applicative sviluppate internamente quali ad esempio la gestione della morosità, l'analisi degli immobili liberi e la creazione dei flussi per i contratti pubblici da trasmettere all'ANAC, lo sportello telematico online ed il relativo applicativo per la gestione interna delle segnalazioni dell'utenza.

Nel corso dell'esercizio 2018 si proseguirà nell'adeguamento degli strumenti informatici e dei servizi forniti agli uffici ed a soggetti esterni, sia da un punto di vista organizzativo e sistemistico che applicativo, con particolare attenzione alle normative nazionali, alle indicazioni ed alle iniziative di Regione Liguria promosse tramite il Liguria Digitale spa in ambito SIIR.

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

Da un punto di vista tecnologico strutturale, l'attività di riorganizzazione dell'infrastruttura e telecomunicativa proseguirà anche nel corso dell'esercizio 2018 con l'obiettivo di erogare servizi migliori e di contribuire alla definizione di attività che consentano di ridurre al minimo gli effetti dannosi di eventi imprevisti creando i presupposti di una continuità operativa dei servizi essenziali, considerando l'introduzione di nuove componenti tecnologiche e collaborando nell'individuare le risorse fisiche da verificare e quelle organizzative da coinvolgere.

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

L'attuale centrale telefonica analogica, ormai obsoleta e per la quale risulta sempre più difficoltoso reperire parti di ricambio, sarà abbandonata tramite adesione a specifica Convenzione Consip e verrà attivato il servizio di centrale telefonica per le comunicazioni di Voice over IP. Tale attività era stata prevista per l'esercizio 2017, ma le convenzioni Consip in scadenza, insieme alla necessaria riorganizzazione dell'elettronica di rete e di collegamento con la server farm di Liguria Digitale, hanno di fatto obbligato a procrastinare l'attivazione del servizio al 1° trim 2018.

Il servizio di assistenza hardware affidato ad IT Soluzioni Srl, che nel 2017 ha prodotto risultati soddisfacenti a costi contenuti, è stato rinnovato per un altro anno.

Infine, nel corso dell'esercizio 2018 verranno istituite sessioni di formazione dedicate al personale interno volte principalmente ad evidenziare un corretto utilizzo dei prodotti informatici a disposizione ed incontri informativi inerenti gli aspetti legati al rispetto della normativa sulla 'privacy'.

1.4 Ufficio Vendite.

L'Ufficio Vendite nel corso del 2017 ha effettuato n. 67 vendite, per un totale incassato pari ad oltre 3 milioni di euro.

Per il 2018 l' Azienda ha previsto di definire atti di vendita per complessivi euro 767.600,00 (che comporteranno una plusvalenza di euro 404.000,00) per gli immobili di esclusiva proprietà (c.d. "Patrimonio Storico") in applicazione della revisione prezzi, approvata nel corso del 2016 con Decreto n. 30278 del 12 ottobre 2016, del Piano di Vendita concordato con le Organizzazioni Sindacali dell'Utenza, adottato con decreti dell'Amministratore Unico n. 17854 in data 27 Gennaio 1999 e n. 18132 in data 30 Giugno 1999 ed approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1293 del 05 Novembre 1999.

Per quanto concerne il piano di vendita ai sensi della L. R. 10/2004, per l'anno 2018, una volta definita la rendicontazione relativa al Piano precedente, si prevede l'approvazione di un nuovo Piano con introiti previsti in euro 1.170.580,00 (che comporteranno una plusvalenza pari ad euro 547.000,00) da impiegarsi per interventi sul patrimonio di ERP di proprietà dell'Azienda, in conformità al Programma di utilizzo annesso alla revisione del Piano.

Per quanto attiene, invece, al "libero mercato", le vendite del complesso immobiliare della "ex Manifattura Tabacchi" sono state previste ammontare a 390.000,00 euro, con plusvalenze per euro 50.700,00; per i box di Via Sertoli, invece, sono state previste entrate per euro 90.000,00 (che comporteranno una plusvalenza pari ad euro 30.840,00) corrispondenti alla vendita di n. 4 unità immobiliari.

Nell'anno 2018 si provvederà inoltre ad ulteriori vendite di immobili siti in tutto il territorio provinciale che l'Azienda non ha interesse a locare: fra questi vi sono quelli acquisiti "in blocco" dalla ASL 3 "Genovese" nel corso del 2006, per i quali si prevede un introito di circa euro 1.455.000,00 che comporterà una plusvalenza pari a circa euro 349.000,00.

Sempre nell'esercizio in esame è stata inoltre prevista la vendita di aree per un introito di euro 2.065.000,00, che per l'azienda rappresenta in toto una plusvalenza.

Altra previsione di vendita è quella che riguarda le alienazioni dei cosiddetti "immobili diversi" per i quali è previsto un introito di 600 mila euro (con una previsione di plusvalenze di 56 mila euro) derivante dalla vendita dello stabile di Vico Ragazzi.

Per quanto riguarda invece il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10, è stata bandita l'asta dopo l'aggiornamento delle perizie da parte del perito terzo estimatore e l'acquisizione della relativa validazione da parte dell'Agenzia del Territorio.

Nell'esercizio è stato previsto di vendere alcuni cespiti facenti parte del patrimonio in questione per i quali è atteso un introito di complessivi euro 10.506.600,00 con una previsione di plusvalenze di euro 81.056,02.

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 incumbenti 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 derivante da problemi manutentivi e da eventuali vizi di costruzione lamentati dagli assegnatari.

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 2018 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 2018-2020, redatti ai sensi del D.lgs. n. 118/2011, da presentare unitamente al Preventivo.

3.1 Conto economico previsionale 2018

Le proiezioni del Conto economico 2018 evidenziano un reddito operativo di circa 6,764 milioni di euro, con un decremento di circa 6,885 milioni di euro rispetto a quello atteso per lo scorso esercizio da mettere in relazione, almeno in gran parte, alla circostanza per la quale il 2017 ha accolto la contabilizzazione della posta straordinaria di 6,3 milioni di euro derivante dalla decisione di portare a carico dei proventi di vendita della L.R. n. 10/04 una parte dei costi manutentivi che nel periodo 2010 – 2016 sono stati spesati sulla cosiddetta "quota C" dei canoni di locazione.

Considerando che gli introiti derivanti dalle alienazioni del patrimonio L.R. n. 22/10 - previsti ammontare a circa 10,5 milioni di euro – incidono sugli equilibri reddituali in maniera trascurabile, determinando una plusvalenza di 81 mila euro circa, il confronto con lo scorso esercizio evidenzia le dinamiche di seguito riportate.

Il valore della produzione del 2018 (pari a circa 29,206 milioni di euro) è previsto in diminuzione di circa 8,755 milioni di euro rispetto all'anno scorso in quanto risente - oltretutto del venir meno della posta straordinaria sopra richiamata - anche del decremento di oltre 4,295 milioni di euro delle entrate derivanti dal patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 dovuto al fatto che l'esercizio 2017 ha beneficiato dell'iscrizione a bilancio degli indennizzi all'ex Ospedale di Quarto (1 milione di euro a titolo di indebita occupazione di parte dei locali del complesso e 3 milioni di euro a titolo di rimborso del danno economico derivante dalla svalutazione del compendio).

Inoltre, lo scorso esercizio ha risentito positivamente anche della chiusura di una serie di rendiconti condominiali arretrati e della conseguente fatturazione del compenso previsto a favore dell'azienda dall'attuale normativa regionale cosicché, mentre nel 2017 si sono prodotti ricavi per circa 1,574 milioni di euro, la previsione del 2018 ammonta all'importo, molto più contenuto, di 380 mila euro.

Infine, è necessario rilevare, sempre con riferimento al calo del valore della produzione atteso nel 2018, che l'esercizio precedente ha beneficiato anche del contributo "una tantum" di circa 800 mila euro stanziato dall'Amministrazione regionale a copertura dei costi manutentivi degli stabili di ERP non coperti dai canoni di locazione.

I costi della produzione, previsti in circa 22,442 milioni di euro con una diminuzione di circa 1,87 milioni di euro rispetto al 2017, risentono della necessità di razionalizzare la spesa lasciando invariata la qualità del servizio offerto agli utenti: pertanto, a fronte di incrementi contenuti previsti alle voci dei servizi della gestione immobiliare (+ 194 mila euro circa) e degli altri oneri di gestione (+ 196 mila euro circa), si prevedono

decrementi alla voce dei servizi generali (- 217 mila euro circa) ed a quella dei costi del personale (-145 mila euro circa). Discorso a parte merita la voce relativa agli accantonamenti per rischi che è attesa in diminuzione di circa 1,692 milioni di euro a causa essenzialmente del fatto che nel 2018 non si prevede di svalutare il compenso derivante dalla gestione degli alloggi di ERP di proprietà comunale, come invece è accaduto nel 2017.

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2018 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 4 milioni di euro che - grazie al contenimento degli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10 - migliora di circa 733 mila euro il risultato 2017: il contenimento degli oneri in questione è dovuto alla ristrutturazione del finanziamento a condizioni migliorative rispetto a quelle praticate in precedenza.

A tale proposito è opportuno evidenziare che le vendite del patrimonio L.R. n. 22/10 attese nel 2018 - che, come già detto, ammontano a circa 10,5 milioni di euro - non influiscono sugli oneri finanziari dell'esercizio in quanto, in via prudenziale, si prevede che vengano versate al soggetto finanziatore non prima della fine dell'anno.

In questo modo, supponendo una significativa flessione dell'imposizione fiscale rispetto al 2017 (- 1 milione di euro circa), si prevede di conseguire un utile d'esercizio di circa 663 mila euro.

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

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 2018 risulterà pari ad euro 1.235.160,35.

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 2018 avrà un debito residuo di euro 1.507.673,91.

- C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: il debito residuo complessivo al 31/12/2018 risulterà pari ad euro 1.327.521,68.

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: debito residuo al 31/12/2018 pari ad euro 34.598,04.

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 31/12/2018 rispettivamente pari ad euro 716.179,05 ed euro 1.174.939,38.

- 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'AUSL n. 3.

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

I debiti residui dei due mutui sopracitati risulteranno, al 31/12/2018, rispettivamente pari ad euro 2.502.459,01 e ad euro 800.000,00.

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, lo scorso mese di dicembre 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 2018, pari a circa 3,563 milioni di euro, sono stati calcolati applicando il tasso del 3,25% al debito iniziale di circa 109,645 milioni di euro, nell'ipotesi prudenziale che l'intero introito derivante dalle vendite previste nell'anno in esame (circa 10,5 milioni di euro) sia disponibile per il rimborso del prestito solo a fine esercizio.

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 7,956 milioni di euro circa cui va aggiunto l'accantonamento dell'esercizio in esame, che ammonterà a circa 619 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 2018 è prevista la predisposizione di un Piano di utilizzo delle risorse accantonate nel Fondo per un importo di circa 4,785 milioni di euro da utilizzarsi per la copertura della morosità inesigibile di ex utenti.

L'ammontare finale del fondo, al netto del suddetto utilizzo, sarà pari a 3,791 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 425 mila euro risulta pressoché allineato a quello dell'esercizio 2017 ed è relativo all'imposta dovuta su immobili di natura strumentale e su quelle abitazioni che non hanno i requisiti di alloggi sociali, locare cioè a condizioni di libero mercato.

Per il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. 22/10 è prevista una spesa di 68 mila euro, anch'essa pressoché in linea con quella dello scorso anno.

3.4.2 IRAP – IRES

IRAP

I dati del preventivo portano alla previsione di un esborso di 300 mila euro, con un aumento di 157 mila euro rispetto a quello del 2017, 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 1,8 milioni di euro, con un decremento di 936 mila euro rispetto al 2017, 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 2018 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)	290.000,00
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab. 4)	353.800,00
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS" - (tab. 5)	-
	Piano investimenti - immobili istituzionali (tab. 6)	-
	TOTALE AUTOFINANZIAMENTO (A)	643.800,00
VENDITE L.R. 10/04	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	129.542,79
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 7)	-
	TOTALE VENDITE L.R. 10/04 (B)	129.542,79
VENDITE ARTE (patrimonio storico di ERP)	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	677.500,00
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 7)	623.500,00
	TOTALE VENDITE ARTE (C)	1.301.000,00
	TOTALE FINANZIAMENTI AUTOPRODOTTI (A+B+C)	2.074.342,79
FINANZIAMENTI PUBBLICI	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	3.202.760,09
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab. 4)	4.855.767,53
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS" - (tab. 5)	-
	TOTALE FINANZIAMENTI PUBBLICI	8.058.527,62
	TOTALE GENERALE (autoprodotti + pubblici)	10.132.870,41

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, nello scorso mese di dicembre 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 milioni di euro.

Dal punto di vista delle procedure di vendita, con Decreto n. 30793 dello scorso 28 settembre l'azienda ha approvato la procedura aperta e competitiva per l'alienazione dei cespiti in questione che fissava nel 9 febbraio 2018 il termine per la presentazione delle offerte d'acquisto; con successivo provvedimento (Decreto n. 30846 del 6 novembre 2017) l'azienda ha ritenuto di modificare l'elenco dei beni in vendita stralciando dallo stesso due beni (Viale Matteotti 28 a Imperia e Via Lungomare di Pegli 32 e 34 rosso) destinati ad essere ceduti in permuta rispettivamente a Regione Liguria ed al Comune di Genova: peraltro, si precisa che i cespiti provenienti dalle permuta sono destinati ad essere alienati.

Più recentemente ARTE - sia alla luce dell'emergere di alcune problematiche nell'iter approvativo del Progetto Urbanistico Operativo dell'Ex Ospedale di Quarto (che rappresenta uno dei cespiti di maggior valore fra quelli facenti parte del compendio) sia nell'ottica di concedere ai soggetti interessati la possibilità di approfondire le "due diligence" sulle strategie di acquisto dei beni di maggior valore - ha ritenuto di prorogare i termini di presentazione delle offerte al 20 aprile 2018.

Allo stato degli atti, la vendita dell'intero compendio dovrebbe concludersi entro il 2021 secondo il cronoprogramma di seguito riportato, per un introito complessivo di euro 65.028.568,11:

- 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 pre-Consuntivo);
- anno 2018: euro 10.506.600,00 con plusvalenze di euro 81.056,02;
- anno 2019: euro 5.581.372,00 con minusvalenze di euro 191.477,96;
- anno 2020: euro 14.288.476,57 con minusvalenze di euro 1.010.310,27;
- anno 2021: euro 33.297.355,36 con minusvalenze di euro 2.813.995,86.

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 ¹, che ha posto in capo ai Comuni l'onere del versamento dell'IVA esposta sulle fatture attive emesse da ARTE, è stato necessario adeguare le modalità di rendicontazione dei saldi di gestione e, pertanto, i prospetti previsionali allegati al presente Bilancio riportano anche una stima dell'IVA da versare all'Erario.

Di seguito si riepilogano i risultati attesi nell'esercizio 2018 per ciascuno dei cinque Comuni che hanno affidato ad ARTE la gestione del proprio patrimonio di ERP:

¹ 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.

Progr	Comune	Saldi di gestione 2018	IVA a carico delle Amministrazioni comunali	Crediti (+) / debiti (-) nei confronti di ARTE
1	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI GENOVA	-1.354.386,00	-1.006.784,08	-347.601,92
2	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI COGOLETO (Conv. 3288/93)	5.467,88	-1.157,76	6.625,64
3	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI ROSSIGLIONE (Conv. 70544/94)	-3.465,14	-1.152,12	-2.313,02
4	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI RAPALLO (Conv. 32676/01)	-5.337,81	-10.675,77	5.337,96
5	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI CAMOGLI	2.659,03	-858,81	3.517,84

Per quanto riguarda il patrimonio del Comune di Genova, è stato istituito un gruppo di lavoro congiunto tra i funzionari dei due enti allo scopo di pervenire ad un accordo sul ripiano del disavanzo di gestione pregresso e di predisporre un nuovo atto convenzionale per disciplinare le gestioni future.

Il disavanzo pregresso ammonta al 31/12/2016 a circa 4,407 milioni di euro, dei quali circa 2,210 milioni di euro costituiscono un debito verso l'azienda e circa 2,197 milioni di euro costituiscono un debito per IVA da versare all'Erario stante il meccanismo dello "split payment". Peraltro, pur sulla base di un preconsuntivo, è possibile affermare che la gestione 2017 ha aumentato il disavanzo di circa 1,382 milioni di euro, dei quali circa 594 mila euro costituiscono un debito verso ARTE e circa 787 mila euro costituiscono un debito per IVA da versare all'Erario.

Sul fronte della nuova convenzione, ARTE ha predisposto una bozza di documento - elaborata sulla base della "Convenzione tipo" approvata da Regione Liguria con D.G.R. n. 629 del 23/06/2006 - che è stata consegnata all'Amministrazione comunale in occasione delle riunioni del gruppo di lavoro: tale documento, tra l'altro, disciplina 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 trimestralmente all'azienda, a titolo di acconto, una somma complessivamente pari all'80% di tale disavanzo.

Con riferimento alla procedura arbitrale attivata da ARTE ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Convenzione n. 631/93, allo stato degli atti la stessa deve ritenersi "congelata" in attesa di giungere alla sottoscrizione dei nuovi accordi.

Con riferimento all'esercizio 2018, è necessario evidenziare che - differenza di quanto accaduto per il 2017 - il compenso di gestione non è stato svalutato.

Attività gestionale

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

Nel corso dell'anno 2018 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, i relativi 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 provvederà a:

- convocare gli assegnatari per la stipula degli atti convenzionali di locazione, la consegna degli alloggi e per il versamento del deposito cauzionale;
- procedere gradatamente alla trasformazione degli atti convenzionali di locazione da tempo indeterminato a tempo determinato (8 anni);
- stipulare le “convenzioni transitorie” di cui all’art. 9 della legge 10/2004 e 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 2018 si evidenziano le seguenti attività:

- 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;
- svolgimento degli adempimenti necessari alle nuove assegnazioni dei n. 10 alloggi E.R.P. di proprietà comunale ristrutturati da A.R.T.E. siti in Genova, Salita Mermi civ. 2.

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 seguenti tipologie di attività riguardanti le n. 33 Convenzioni per la formazione delle graduatorie per l’assegnazione di alloggi E.R.P./E.R.S.:

- esame delle domande di partecipazione ai bandi di concorso;
- formazione delle graduatorie;
- assistenza ai Comuni per l’assegnazione degli alloggi disponibili.

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

L’Ufficio Edilizia Pubblica svolgerà anche per il 2018 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 che compromettono il rispetto degli equilibri aziendali ed il mantenimento di standard adeguati di risorse da destinare alla manutenzione ordinaria.

L’attività degli operatori dell’Ufficio per il 2018 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 e con le OO.SS. dell'utenza con le quali si prevede di siglare un protocollo di intesa sul recupero dei crediti.

Anche nel corso del 2018 si procederà alla contestazione del debito, nel pieno rispetto della normativa regionale vigente, e nell'eventualità di mancato riscontro, si procederà al trasferimento degli atti all'Area Professionale Legale per il recupero coattivo della morosità sia alle Amministrazioni comunali per l'attivazione del procedimento amministrativo di decadenza dall'assegnazione.

3.12 Attività relativa ad ispezioni e accertamenti

Nel corso del 2018 l'attività svolta dai "responsabili di zona", coordinata dall'Ufficio Decentramenti, vedrà comunque l'apporto dell'Ufficio Edilizia Pubblica ogniqualvolta sia necessario il suo intervento al fine di effettuare le ulteriori verifiche in merito alla corretta conduzione dell'alloggio.

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

Anche per l'anno 2018 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 2018 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 in merito a tutti gli aspetti della normativa vigente in materia di canoni.

Inoltre, nel corso del 2018 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 2018 sarà utilizzata la nuova "bacheca online" al fine di agevolare la definizione di cambi consensuali ed applicato il nuovo sistema di cambio alloggio basato sulla semplificazione dell'attività amministrativa a favore dell'utenza nel senso che, ogni due mesi, l'azienda offrirà almeno quattro alloggi per cambi singoli e, quindi, solamente gli utenti interessati faranno specifica richiesta.

3.15 Sfittanza degli alloggi di E.R.P.

Per il 2018 il compito dell'Ufficio Edilizia Pubblica sarà quello di espletare tutte le incombenze concernenti l'iter procedurale di riassegnazioni degli alloggi di risulta dal momento della presa in carico.

3.16 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente

Nel corso del 2018 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 manutentati, soprattutto tramite apposito Accordo Quadro, nel corso dell'anno. Poiché i requisiti previsti dalla D.G.R. n. 938 del 06/08/2004 necessitano di aggiornamenti in funzione delle mutate situazioni economico-sociali, sono state proposte alla Regione Liguria modifiche degli stessi al fine di attualizzare la normativa da applicare, permettendo una più ampia partecipazione per l'assegnazione.

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 2018, come già per il 2017 si proseguirà a stipulare con gli aventi diritto un nuovo contratto di locazione ai sensi della L.431/98 secondo la formula del concordato (3 anni rinnovabili per ulteriori 2).

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

3.18 Gestione immobili ad uso non abitativo

Nel corso del 2018 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 permutazioni e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia residenziale Sociale (ERS) di proprietà dell'Azienda Regionale territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova" approvato con Decreto A.U. 29613 del 03/06/2015 di cui, peraltro, si ritiene opportuno proporre all'amministrazione alcune modifiche finalizzate a semplificare la locazione degli immobili di cui trattasi. Verranno altresì avviate procedure di pubblicizzazione di tali immobili con l'intento di incrementare le locazioni.

Inoltre, a seguito di acquisizione nel patrimonio di A.R.T.E. di n. 5 immobili precedentemente in proprietà di società partecipate si renderà necessario completare gli adempimenti necessari alla gestione diretta degli stessi.

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

Anche per quanto riguarda la morosità derivante dal patrimonio diverso da quello di ERP 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 2017, per l'anno in corso si prevede che l'effettuazione di un controllo sulle situazioni di morosità che si dovessero registrare nelle unità immobiliari locate diverse da quelle di E.R.P. Al riguardo, le nuove procedure aziendali recepiscono tale esigenza, prevedendo in particolare il trasferimento degli atti all'Area Professionale Legale per il recupero coattivo della morosità, nonché una stretta collaborazione reciproca finalizzata all'individuazione di beni aggredibili per il recupero forzoso delle somme dovute.

3.20 Condomini ed autogestioni

Il personale dell'Ufficio addetto alle rendicontazioni dei fabbricati gestiti direttamente predispone i rendiconti condominiali dei singoli fabbricati gestiti, invia gli stessi all'utenza ed addebita le rispettive quote a conguaglio secondo una rateizzazione che tiene conto della fascia di reddito di appartenenza ai fini del calcolo del canone sociale.

Nell'esercizio 2018 verranno redatti i rendiconti consuntivi della gestione 2017 (stabili con riscaldamento autonomo) e di quella 2016/2017 (stabili con riscaldamento centralizzato) e predisposti i riparti preventivi dell'anno in corso con l'eventuale aggiornamento degli acconti addebitati agli assegnatari.

Si sottolinea altresì come il 30 giugno 2018 vada in scadenza l'appalto delle pulizie degli immobili e la gestione delle aree verdi, quindi è in corso di predisposizione, ad opera della Città Metropolitana in qualità di stazione appaltante, una nuova gara che individuerà il nuovo appaltatore e pertanto l'ufficio dovrà fornire il necessario supporto tecnico/amministrativo.

Con riferimento agli stabili in amministrazione esterna (condomini e autogestioni), l'ufficio provvede a verificare rendiconti e preventivi redatti dagli amministratori in carica ed a predisporre il pagamento delle quote di competenza dell'azienda.

Per quanto riguarda la procedura di recupero delle quote di servizi non versate dagli assegnatari in regime di autogestione, pur applicando la procedura in essere derivante dall'applicazione l'art. 8 del "Regolamento per le Autogestioni", approvato anni or sono, si ritiene necessario a seguito delle indicazioni fornite dall'amministrazione operare al fine di limitare gli esborsi a carico dell'azienda.

Per quel che riguarda gli assegnatari di alloggi in condominio – per i quali, tra l'altro, non sussiste una specifica regolamentazione regionale al pari del Regolamento sopra citato - si opererà ugualmente al fine di limitare gli esborsi a carico dell'azienda, ferma restando la disciplina civilistica applicabile ai condomini.

In riferimento ai lavori di manutenzione straordinaria, l'ufficio – di norma – interviene alle assemblee nei casi in cui la quota millesimale di proprietà sia di entità non inferiore al 30%: in tali casi si avvale del supporto tecnico della competente Struttura aziendale per predisporre il provvedimento che autorizza il funzionario delegato a votare favorevolmente l'esecuzione degli interventi in questione e imputa a bilancio la relativa spesa. Laddove, invece, non partecipa ai lavori delle assemblee condominiali, l'ufficio provvede agli adempimenti amministrativo-contabili in conformità alle decisioni assembleari.

A tal fine, nel corso del 2017 l'azienda si è dotata, nell'ambito del sistema di qualità ISO 9001:08, di una

procedura interna che formalizza le diverse attività di competenza del suddetto ufficio e della Struttura tecnica.

Nell'esercizio 2017 è stata definita una procedura di accreditamento degli amministratori condominiali che troverà piena attuazione a partire dall'esercizio 2018.

Nell'esercizio 2018 verranno incrementate le verifiche contabili presso gli studi degli amministratori condominiali scelti a campione.

F.to il Dirigente Dott. P. Gallo

5. STRUTTURA TECNICA

La relazione descrive sinteticamente l'attività tecnica prevista nell'esercizio 2018 che risulta dettagliata negli appositi prospetti allegati al bilancio.

5.1 Interventi del Piano degli investimenti

5.1.1 Interventi di recupero di alloggi di ERP

Nell'esercizio 2018 si concluderà, dal punto di vista contabile, la commessa riguardante il recupero di alloggi sfitti di cui alla L. 80 del 23/5/2014 "Bando Renzi" ed in particolare gli interventi corrispondenti alla cosiddetta "Linea A", suddivisi nelle seguenti zone: Tigullio, Val Bisagno, Centro Levante, Val Polcevera, Ponente, Genova A, Genova B, ed, infine, quello denominato "Genova A-scorrimento graduatoria" (tab. 2), che complessivamente prevedono il recupero di n. 75 alloggi.

Proseguono, dal punto di vista contabile, gli interventi di realizzazione di alloggi da destinare a genitori separati ed anziani ultrasessantacinquenni autosufficienti, di cui ai programmi ministeriali/regionali denominati "GESEP" e "GESEP 2": in particolare i lotti denominati 1B-2B-3B del programma "GESEP" si concluderanno nel 2018 mentre proseguiranno fino al 2019 i lotti denominati 4B e 5B del programma "GESEP2" (tab. 2), che complessivamente prevedono il recupero di n. 34 alloggi sfitti.

Sono previsti inoltre, a partire dal 2018, i costi iniziali relativi al completamento dell'intervento di recupero di 7 alloggi murati, finanziato con D.G.R. n. 419 del 27/3/2015 (tab. 2) ed alla piccola manutenzione di circa 60/70 alloggi sfitti (tab. 2), che si concluderanno entrambi nel 2019. In particolare, quest'ultimo intervento dovrebbe trovare copertura nel milione di euro che l'Amministrazione regionale dovrebbe mettere a disposizione dell'azienda per averlo ricavato dalla vendita di alcuni cespiti di sua proprietà.

Come di consueto, inoltre, è stato previsto un budget di 420 mila euro annui da utilizzare nell'ambito del Global Service per il recupero di alloggi sfitti (circa 65) e la sostituzione di calderine (tab. 7).

5.1.2 Interventi di manutenzione edile

Nell'esercizio 2018 si concluderanno, dal punto di vista contabile, gli interventi di manutenzione in Via Mogadiscio civv. 29-29A-29B-35E/Via Giacalone civv. 5-19-21-23-37-53 (tab. 7), Via degli Iris civv. 14-16-18-20 (tab. 7) e Via Ravel civ. 48 (tab. 7).

Proseguirà nell'esercizio 2018 per concludersi nel 2019 anche la contabilizzazione dei costi relativi agli interventi appartenenti alla "Linea B" della L. 80 del 23/5/2014 "Bando Renzi", suddivisi nei "lotti 1 e 2" (a loro volta ulteriormente suddivisi negli stralci 1, 2 e 3) e nel "lotto 3" (tab. 2).

Sono previsti inoltre, a partire dal 2018, i costi iniziali dei lavori di manutenzione a portoni, piazzali e strade effettuati a valere sul già menzionato finanziamento regionale di 1 milione di euro che l'Amministrazione regionale dovrebbe mettere a disposizione dell'azienda (la conclusione è prevista nel 2019) (tab. 2); allo stesso modo, nel 2018 è previsto l'avvio dei lavori di manutenzione di Via Martiri del Turchino civ. 80-82-84, che si protrarranno nell'arco del triennio in esame (tab. 2) e dei lavori di realizzazione del muro di sostegno della scarpata di Via Terpi, che si concluderanno nell'esercizio 2018 (tab. 7).

Nel 2018 è stato, inoltre, previsto un budget di euro 100.000,00 per interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio di ERP non programmabili singolarmente (tab. 7).

Per quanto attiene agli immobili di libero mercato, per il 2018 si prevede di stanziare un budget di spesa di euro 353.800,00 destinato sia alle u.i da locare che a quelle da alienare (peraltro, in tale budget è compreso l'intervento di recupero di 6 alloggi in Via Ravecca civ. 6 da destinare al libero mercato) (tab. 4).

Nel 2018 è previsto l'avvio dei lavori di recupero dell'immobile denominato "Villa Zanelli" ubicato in Via Nizza civ. 33 a Savona, divenuto di proprietà ARTE in attuazione delle disposizioni contenute nella L.R. n. 22/10. I lavori si svilupperanno nell'arco del triennio 2018÷2020 per addivenire alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva ed espositivo-culturale con annesso parco, anch'esso oggetto di recupero, nell'ambito del programma di riqualificazione del cosiddetto "waterfront" di Savona (tab. 4).

5.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica

Nell'esercizio 2018 e' stata 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, la messa a norma ed adeguamento dell'impianto antincendio della scuola "Montale/Eolo" di Via Fea, la messa a norma e l'adeguamento dell'impianto antincendio dell'autorimessa di Via Terpi 65r ed, infine, il rifacimento del tratto fognario in Sestri Levante, Via Aurelia civv. 143 e civv. 143A/B/C/F/G/H (tab. 7).

Proseguirà invece negli esercizi 2018 e 2019 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 proprietà ARTE (tab. 7).

Nel 2018 è previsto l'avvio di un intervento di manutenzione impiantistica, destinato a protrarsi sul biennio successivo, che sarà finanziato con la rilocalizzazione dei fondi di edilizia sovvenzionata a suo tempo localizzati con le D.G.R. n. 803/00 e n. 1509/03 (tab. 2).

Partiranno, inoltre, alcuni lavori di manutenzione a citofoni, impianti esterni, adduzione acqua potabile, linee di riscaldamento effettuati a valere sul già menzionato finanziamento regionale di 1 milione di euro che l'Amministrazione regionale dovrebbe mettere a disposizione dell'azienda (tab. 2).

5.1.4 Interventi di nuova costruzione

L'unico intervento riferito alla tipologia "nuova costruzione" è quello di Vico Dragone civ. 6, nel centro storico di Genova, destinato alla locazione "a termine". L'intervento è in corso di realizzazione con fine lavori prevista nell'esercizio 2019 (tab. 5).

La previsione 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.

5.2 Interventi del Conto economico

5.2.1 Interventi in conto terzi

Trattasi 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.

Per la maggior parte di tali interventi la conclusione, dal punto di vista contabile, è prevista nel 2018 con un costo complessivo di oltre 5,8 milioni di euro.

Tra essi figurano gli “interventi urgenti non programmabili da eseguirsi nell’anno 2016 in utilizzo dei fondi L. 560/93” realizzati con variante suppletiva al contratto del Global Service (tab. 2A), quelli di completamento del “polo anziani” di Salita Mermi civv. 1-2, i lavori alla copertura dell’edificio di Via Cechov civ. 1, la sostituzione di serramenti esterni in edifici vari, i lavori di impermeabilizzazione delle passerelle pedonali di Via Novella civv. 73 ÷ 95 (numeri dispari) e di coibentazione dei prospetti di Via Novella civv. 24-26-28, i lavori ai porticati di Via Novella dal civ. 11 al civ. 101 per adibirli a posti auto, la riqualificazione delle centrali termiche di Via Pastore civ. 156 (quota Comune e quota privati) e Via Novella civ. 3, i lavori di manutenzione straordinaria alla stazione di pompaggio di Via Novella civ. 35, la sostituzione di tratti di tubazione negli alloggi di Via Maritano civv. 80-90-92-95, i lavori impiantistici in edifici vari per la riqualificazione di n. 7 ascensori, la copertura di Via Brocchi civ. 60, i lavori di completamento in Via Novella civici dall’11 al 101 a seguito della sostituzione di tubazione di riscaldamento in Via Novella civ. 32 (tab. 2B).

Risulta opportuno menzionare anche i due interventi effettuati nell’ambito della Linea A del cosiddetto “Bando Renzi” (L. 80/2014) finalizzati al recupero di n. 28 alloggi sfitti (6+22) la cui conclusione e’ prevista nel 2018 (tab. 2B).

Per l’esercizio 2018 è stato previsto inoltre un budget per interventi manutentivi non ancora individuati singolarmente (sempre su stabili di proprietà comunale) di euro 100.000,00 (tab. 2B).

Per quanto riguarda la quota di lavori a carico di privati, per il 2018 è stato previsto di sostenere un costo di € 8.900,00 relativo all’intervento alla Centrale Termica di Via Pastore 156, che dovrà essere recuperato tramite bollettazione (tab. 2A).

Per gli interventi per conto terzi la previsione dei ricavi per compensi, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l’andamento delle previsioni dei costi (tab. 7A-7B-7C).

Inoltre, in aggiunta a quelli riguardanti gli interventi eseguiti da ARTE, sono stati previsti compensi per complessivi € 150.000,00 relativi al supporto tecnico che l’azienda fornirà alla Regione Liguria nel corso dell’esercizio 2018 a seguito della sottoscrizione di apposita convenzione.

5.2.2 Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)

Nell’esercizio 2018, 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 (tab. 4).

5.2.3 Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)

Per l’esercizio 2018 è stato previsto un budget di 400 mila euro destinato agli interventi di messa in sicurezza degli stabili di ERP di proprietà dell’azienda (tab. 5).

5.2.4 Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215)

Per l’esercizio 2018 è stato previsto un budget di 200 mila euro destinato agli interventi di messa in sicurezza degli stabili NON di ERP di proprietà dell’azienda (tab. 5bis).

5.2.5 Spese manutenzione alloggi erp “extra quota c” (conto 5207020220)

Nel conto in esame sono previsti sia i costi per la manutenzione delle centrali termiche a servizio degli stabili

di proprietà di ARTE, quantificati in 70 mila euro, sia il budget di 35 mila euro destinato ad interventi non programmabili singolarmente che, tra l'altro, comprende anche la disponibilità per eventuali lavori di bonifica dall'amianto; peraltro, nell'anno in esame è stato previsto anche di sostenere costi per circa 7 mila euro relativi a lavori di bonifica dell'appalto attualmente in corso (tab. 6).

5.2.6 Spese manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c" (conto 5207020230)

Per l'esercizio 2018 il conto in questione accoglie la parte finale dell'Accordo quadro annuale (da giugno 2017 a maggio 2018) relativo ad interventi urgenti e non programmabili che, per la quota riguardante gli alloggi di agevolata, comporta il sostenimento di costi per circa 64 mila euro; per il periodo successivo al mese di maggio 2018 si prevede che venga stipulato un ulteriore accordo quadro di importo pari a complessivi 110 mila euro (i costi da sostenersi nel 2018 sono previsti in circa 61 mila euro), destinato anch'esso alla manutenzione non programmabile sul patrimonio di locazione permanente (tab. 7).

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

Per l'esercizio 2018 il conto in questione accoglie la parte finale dell'Accordo quadro annuale (da giugno 2017 a maggio 2018) relativo ad interventi urgenti e non programmabili che, per la quota riguardante il patrimonio di libero mercato (sia quello in locazione che quello in vendita), comporta il sostenimento di costi per circa 25 mila euro; per il periodo successivo al mese di maggio 2018 si prevede che venga stipulato un ulteriore accordo quadro di importo pari a complessivi 44 mila euro (i costi da sostenersi nel 2018 sono previsti in circa 24 mila euro), destinato anch'esso alla manutenzione non programmabile sul patrimonio senza vincolo di destinazione (tab. 8).

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