

PIANO DELLE ATTIVITA' ESERCIZI 2020– 2021 - 2022

(allegato n.1)

Relazione sul Piano delle Attività

(VERSIONE MODIFICATA)



Piano delle Attività del triennio 2020-2021-2022

Sommario

| | |
|--|----|
| PREMESSA..... | 3 |
| 1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI..... | 6 |
| 1.1 Attività prevista nell'esercizio 2020..... | 6 |
| 1.2 Attività prevista nel biennio 2021-2022..... | 7 |
| 2. ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEI PIANI VENDITA..... | 7 |
| 2.1 Vendite previste nell'esercizio 2020..... | 7 |
| 2.2 Vendite previste nel biennio 2021-2022..... | 8 |
| 2.3 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/10..... | 8 |
| 3. ATTIVITA' GESTIONALE..... | 9 |
| 3.1 Gestione del patrimonio di ERP..... | 9 |
| 3.2 Gestione del patrimonio NON di ERP..... | 9 |
| 4. ATTIVITA' TECNICA..... | 10 |
| 4.1 Interventi del Piano degli investimenti..... | 10 |
| 4.1.1 Interventi di recupero di alloggi di ERP..... | 10 |
| 4.1.2 Interventi di manutenzione edile..... | 11 |
| 4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica..... | 12 |
| 4.1.4 Interventi di nuova costruzione..... | 12 |
| 4.1.5. Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova con finanziamento a carico dei canoni di locazione e/o delle risorse comunali a copertura dell'eventuale disavanzo di gestione..... | 13 |
| 4.2 Interventi del Conto economico..... | 13 |
| 4.2.1 Interventi in conto terzi..... | 13 |
| 4.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova..... | 13 |
| 4.2.1.B Interventi su immobili di proprietà di altri Comuni..... | 15 |
| Interventi per conto proprio..... | 15 |
| 4.2.2 Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)..... | 15 |
| 4.2.3 Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)..... | 16 |
| 4.2.4 Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215)..... | 16 |
| 4.2.5 Spese manutenzione alloggi erp "extra quota c" (conto 5207020220)..... | 16 |
| 4.2.6 Spese manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c" (conto 5207020230)..... | 16 |
| 4.2.7 Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" (conto 5207020235)..... | 17 |
| 4.2.8 Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service (conto 5207020205)..... | 17 |
| 5. PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE..... | 17 |
| 5.1 Utilizzo delle risorse statali per il recupero e la razionalizzazione di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica (D.L. 47/14 convertito con modificazioni dalla L. 80/14) – programma di interesse regionale..... | 17 |
| 5.2 Progetto "EnerSHIFT – HORIZON 2020" – programma di interesse regionale..... | 19 |
| 5.3 Progetto "CASARTE"..... | 19 |
| 5.4 Progetto "EASY HOME"..... | 20 |
| 6. ANDAMENTO DEI RISULTATI ECONOMICI..... | 20 |

| | |
|--|----|
| 6.1 Budget triennale 2020 – 2022 | 20 |
| 6.1.1 Anno 2020 | 20 |
| 6.1.2 Anno 2021 | 21 |
| 6.1.3 Anno 2022 | 22 |

PREMESSA

In via preliminare è necessario precisare che, come già accaduto per gli scorsi esercizi, il presente Piano delle attività, redatto ai sensi del D. Lgs. n. 118/2011 ed avente durata triennale (esercizi dal 2020 al 2022), articola gli obiettivi strategici dell'azienda sulla base delle attività principali da essa svolta, che sono state individuate: 1) nell'attività di gestione delle risorse umane e strumentali; 2) nell'attività di vendita del patrimonio immobiliare; 3) nell'attività di gestione del medesimo patrimonio; 4) nell'attività di realizzazione degli interventi tecnici di nuova costruzione, di recupero e di manutenzione.

Venendo ai contenuti del documento, continua ad essere centrale l'obiettivo strategico di ottenere una maggiore efficienza delle risorse umane attraverso la continua revisione dell'organizzazione aziendale e la riqualificazione del personale, sulla base della considerazione che le disponibilità economiche previste per il triennio in esame limiteranno fortemente la possibilità, non solo di incrementare l'attuale dotazione organica dell'azienda, ma anche di sostituire il personale che sarà collocato in quiescenza.

Rinviano a quanto più diffusamente illustrato al successivo capitolo 1, l'azienda continuerà ad attuare un costante monitoraggio degli assetti interni al fine di correggere, pressoché in tempo reale, eventuali disfunzioni della propria macchina organizzativa: in tal senso, rimarrà attuale l'approccio "dinamico" nella gestione dell'organigramma aziendale che prevede l'attuazione di periodici assestamenti dello stesso, anche in funzione della necessità di adattarlo alle criticità del momento.

Il contesto fin qui sommariamente descritto rende quanto mai necessario attuare politiche improntate ad accrescere le motivazioni e gli orizzonti professionali del personale dipendente e, a tale scopo, ARTE si sta avvalendo, non solo di strumenti tradizionali quali i Piani della formazione, ma anche di strumenti innovativi, almeno per l'azienda, quali la "job rotation". In particolare, sul piano della riqualificazione professionale dei dipendenti l'azienda ha aderito al progetto di formazione denominato "CASALAB", sviluppato da Federcasa e SDA Bocconi, i cui oneri risultano a carico del Fondo Paritetico Interprofessionale Nazionale per la Formazione Continua costituito tra l'organizzazione datoriale Confservizi e le organizzazioni sindacali dei lavoratori.

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

L'ulteriore obiettivo strategico che si è posta l'azienda, consistente nel miglioramento della qualità del servizio fornito agli utenti, deve necessariamente confrontarsi con l'ormai cronica scarsità di risorse che affligge l'edilizia sociale: nell'impossibilità di aumentare significativamente le risorse economiche da destinare a questo obiettivo, ARTE intende aumentare l'efficienza di quelle disponibili e, quindi, accanto al continuo miglioramento dei processi aziendali, verrà fatto sempre maggior ricorso agli strumenti innovativi che il "Codice degli appalti" mette a disposizione degli operatori pubblici per massimizzare il ritorno economico degli investimenti quali, ad esempio, il cosiddetto Partenariato Pubblico Privato (utilizzato per la gestione delle C.T. e la riqualificazione energetica degli edifici), il Partenariato per l'innovazione (utilizzato per il modulo abitativo denominato "CasArte") ed il project financing.

Peraltro, sempre nell'ottica della "customer satisfaction" e, pur in un contesto di forte controllo della spesa, ARTE ha ritenuto di fare un'importante "sforzo produttivo" aprendo gli uffici decentrati sul territorio dedicati al ricevimento del pubblico; in questo campo, raggiunto lo scopo di avvicinare l'azienda agli utenti ed alle problematiche emergenti dalle diverse realtà locali, ARTE ha intrapreso la sfida di portare il servizio offerto da tali decentramenti ad un livello migliore di quello che veniva offerto col ricevimento in sede ed, a tale scopo, la prima mossa è stata quella di assumere dall'impresa appaltatrice del Global service manutentivo il personale

che la stessa utilizzava per svolgere il servizio di “front office”: in questo modo l’azienda è riuscita ad esternalizzare il rischio legato alla selezione e formazione dei soggetti da destinare ad un’attività delicata come quella di ricevimento degli assegnatari.

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

Con riferimento, invece, al patrimonio “diverso dall’ERP”, ARTE intende proseguire nell’intento di minimizzare il tempo di sfittanza degli alloggi e dei locali: stante la già menzionata scarsità di mezzi, gli strumenti principali da utilizzare saranno una maggiore efficienza nell’utilizzo delle risorse finanziarie da destinare al recupero delle u.i. di risulta ed un costante miglioramento delle procedure interne che governano il recupero degli sfitti dal momento del rilascio fino a quello della loro riassegnazione.

La cronica scarsità di risorse che, come più volte ricordato, caratterizza il settore dell’edilizia sociale, impone la necessità di razionalizzare i costi, obiettivo che ARTE sta perseguendo principalmente attraverso l’utilizzo dei seguenti strumenti: innanzitutto, un costante sforzo mirato al loro contenimento; in secondo luogo, il miglioramento della produttività della spesa che si attua, tra l’altro, concentrando gli investimenti sul recupero delle u.i. sfitte, come già accennato; in terzo luogo, l’utilizzo di modelli finanziari innovativi come i Partenariati sopra menzionati.

Per quanto attiene al contenimento dei costi, il budget triennale mostra che i costi della produzione del triennio in esame sono previsti in costante calo, sia con riferimento ai costi per i cosiddetti servizi generali che con riferimento costi di gestione degli immobili.

Per quanto riguarda, invece, il miglioramento della produttività della spesa e la concentrazione degli investimenti sul recupero delle u.i. sfitte, come desumibile dal successivo paragrafo 4.1.1, nel triennio in esame l’azienda - avvalendosi anche dei finanziamenti esterni e considerando anche gli interventi già in corso - intende investire in questo campo un importo di oltre 8 milioni di euro finalizzato al recupero di circa 380 alloggi di ERP di sua proprietà (in parte destinati al programma “RESTART_BEGATO”).

Con riferimento, poi, all’utilizzo di modelli finanziari innovativi, come già anticipato, l’azienda sta ricorrendo alla procedura prevista dall’art. 65 del D.Lgs n. 50/2016 (Partenariato per l’innovazione) nel campo dello sviluppo di nuovi modelli costruttivi come quello denominato CasArte ed alla procedura prevista dall’art. 183 del D.Lgs n. 50/2016 (Partenariato Pubblico Privato) nel campo della cosiddetta “gestione calore”.

Il modulo abitativo CasArte, infatti, si distinguerà dagli edifici tradizionali - oltretutto per le alte prestazioni energetiche, per le caratteristiche innovative del sistema costruttivo e per la tipologia di materiali utilizzati - anche per la capacità di contenere le spese relative a tutto il suo “ciclo di vita”, da quelle di realizzazione e di manutenzione a quelle di smaltimento e di riciclaggio.

Nel campo della “gestione calore”, invece, l’azienda è impegnata sia nel programma denominato “EnerSHIFT” che prevede l’utilizzo di un modello finanziario innovativo - con il coinvolgimento, tra gli altri, di soggetti come il SUNIA per il rapporto con gli inquilini ed il settore privato tramite le ESCo (Energy Service Company) - per l’affidamento in gestione delle centrali termiche a servizio degli immobili di proprietà ed in gestione all’azienda, sia in un ulteriore programma che riguarda la gestione della restante parte delle centrali termiche non comprese in EnerSHIFT: entrambi i programmi prevedono di affidare ad un raggruppamento di imprese, individuato utilizzando la procedura del Partenariato Pubblico Privato, non solo la gestione “ordinaria” ma

anche la riqualificazione energetica degli impianti con il preciso obiettivo di ottenere consistenti risparmi nel consumo energetico, senza alcun intervento finanziario da parte dell'azienda.

Nell'ambito dell'attività tecnica è opportuno evidenziare l'importanza e la complessità degli interventi attuati da ARTE in questo periodo, interventi che stanno qualificando ARTE come "strumento operativo" di Regione Liguria in campi che vanno oltre quello dell'edilizia e riguardano il miglioramento del tessuto socio-economico della nostra Regione: si evidenzia, a tale proposito, l'impegno che l'azienda sta approfondendo nell'importante progetto, voluto da Comune e Regione, riguardante la riqualificazione del quartiere di Begato (il programma "RESTART_BEGATO") che, in considerazione delle risorse in gioco e della varietà delle problematiche da affrontare (che vanno dal recupero degli alloggi alla gestione del rialloggiamento dei nuclei famigliari, dalla demolizione dei vecchi edifici alla ricostruzione parziale del quartiere con nuove u.i.), costituisce il "benchmark" (banco di prova) col quale valutare la profonda riorganizzazione aziendale attuata da ARTE in questi ultimi anni.

Altro importante progetto che coinvolge l'azienda è quello di recupero di Villa Zanelli a Savona, edificio in stile "liberty" di proprietà di ARTE, inserito nel programma di riqualificazione del "waterfront" savonese: l'intervento prevede un investimento di oltre 6,6 milioni di euro, finanziati in parte con le risorse del "Piano periferie" ed in parte con risorse dell'azienda, destinati al recupero dell'edificio principale, della dependance e del parco storico a fini turistico-ricettivi (hotel di "charme"); peraltro, l'utilizzo di risorse statali implica che la struttura sia destinata anche alla fruizione pubblica (mostre, manifestazioni, visite guidate ed altro).

Considerata l'entità dei valori in gioco, continua ad avere un'importanza strategica l'obiettivo di portare a termine l'operazione di alienazione del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 che, secondo la riformulazione del cronoprogramma di vendite, dovrebbe concludersi con l'alienazione di tutto il compendio, fatta eccezione per pochissimi cespiti destinati ad operazioni di valorizzazione quali, ad esempio, l'ex Villa Zanelli a Savona. Per quanto riguarda gli strumenti operativi funzionali alla realizzazione di tale obiettivo, è necessario anticipare che consistono essenzialmente nella revisione dei prezzi di vendita, anche in ragione dei valori emersi dalle perizie predisposte dall'Agenzia del Territorio, nonché nella rinegoziazione del debito contratto con Banca CARIGE s.p.a. che, seppure ristrutturato con buoni risultati a fine 2017, sconta ancora condizioni non pienamente in linea con quelle di mercato.

I capitoli dal n. 1 al n. 5 del presente documento illustrano nel dettaglio gli obiettivi appena elencati ed i relativi strumenti attuativi, mentre il capitolo n. 6 contiene un'analisi dell'andamento dei risultati economici del triennio in esame.

1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

1.1 Attività prevista nell'esercizio 2020

Nel corso dell'esercizio 2020 la Struttura Affari Generali, nella sua articolazione relativa all'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane, svolgerà molti dei principali servizi all'interno dell'Azienda ausiliari e di supporto al "core business" della stessa, mentre per la parte che concerne l'Ufficio Vendite proseguirà nell'attività relativa atta a reperire risorse da investire nel patrimonio aziendale in termini di manutenzioni e/o ristrutturazioni. 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.

Per quanto concerne le risorse umane che prestano la propria attività a favore dell'Azienda, si rileva che, al 31 Dicembre 2019, risultano in servizio presso l'azienda n. 3 dirigenti, n. 107 dipendenti di cui 8 con contratto a tempo determinato.

Per quanto concerne l'organizzazione e la gestione delle risorse umane, con provvedimento n. 31750 del 26 giugno 2019 è stato approvato un riassetto dell'organigramma.

Nel rispetto di tale nuova configurazione, per quanto concerne la previsione di spesa relativa al personale per l'esercizio 2020, sono previste limitate ipotesi di assunzione da effettuarsi nel corso dell'esercizio nell'ambito della progressiva copertura delle posizioni vacanti all'interno dell'organigramma aziendale ed all'attivazione di alcuni tirocini extracurricolari.

Per gli aspetti puramente economici, per il personale dipendente non dirigente sono stati previsti gli incrementi retributivi previsti dal rinnovo del CCNL Federcasa per triennio 2016-2018.

L'attività inerente gli Affari Generali sarà mirata alla gestione delle funzioni generali di supporto tecnico-logistico quali il protocollo, le informazioni all'utenza che accede agli uffici aziendali, il centralino ed i servizi di fonia fissa e mobile, l'archivio, la gestione della flotta aziendale e dei supporti operativi (noleggio stampanti multifunzioni, macchine fotocopiatrici, fax, etc.), la nuova attività di gestione delle chiavi delle unità immobiliari libere, oltre alla sistemazione del layout degli uffici.

In tale attività rientra, inoltre, la gestione dei cosiddetti "Uffici decentrati" che l'azienda ha aperto allo scopo di migliorare la qualità del servizio fornito ai propri utenti.

Si provvederà, inoltre, 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.

L'attività di gestione delle risorse umane sarà mirata allo sviluppo organizzativo e gerarchico del personale dell'Azienda, attraverso un'attività di rilevazione dei fabbisogni formativi e/o di addestramento in esito alla quale verrà redatto un vero e proprio "Piano della Formazione" finalizzato alla crescita professionale dei dipendenti; verrà, inoltre, presidiata in maniera integrata tutta l'area della gestione del personale, dal trattamento economico e giuridico ai provvedimenti amministrativi di carattere normativo, fiscale e previdenziale.

Nel corso del 2020 l'Ufficio verrà dotato del nuovo sistema di rilevazione presente Zucchetti (con le conseguenti ricadute sulla procedura Inaz Paghe), Self Web e Analytics, procedendo quindi gradualmente alla sostituzione del software attualmente in uso, nonché all'addestramento del personale per consentire un corretto utilizzo delle funzionalità presenti nella nuova procedura di rilevazione presenze.

1.2 Attività prevista nel biennio 2021-2022

Per quanto concerne l'organizzazione e la gestione delle risorse umane, nel corso del biennio 2021-2022 si consolideranno ulteriormente le previsioni di cui al decreto n. 31750 del 26 giugno 2019 che ha approvato il nuovo organigramma aziendale.

Il programma relativo alla progressiva copertura delle posizioni vacanti risultanti dal piano di riorganizzazione aziendale deve, allo stato degli atti, necessariamente tener conto della scarsità di risorse disponibili.

La previsione di spesa tiene conto per il personale dirigente e non dei contenuti economici e normativi previsti dai relativi CCNL.

Verrà data continuità all'applicazione della regolamentazione degli incentivi di cui all' art. 113 D.Lgs. 50/2016 ed a quella relativa all'erogazione del premio di risultato.

2. ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEI PIANI VENDITA

Un prospetto riassuntivo delle vendite previste per l'intero triennio in esame è riportato nell'allegato n. 6 al presente Piano.

2.1 Vendite previste nell'esercizio 2020

Con riferimento agli immobili di ERP di esclusiva proprietà (il c.d. "Patrimonio Storico"), nel 2020 l'azienda ha previsto di definire atti di vendita per complessivi 556 mila euro circa (che comporteranno una plusvalenza di circa 39 mila euro).

Per quanto concerne la vendita di alloggi di ERP realizzati col contributo dello Stato si prevede di continuare a vendere alloggi sfitti ed assegnati inseriti nel Piano di vendita basato sui dettami della Legge n. 80/2014, con introiti previsti per 840 mila euro da impiegarsi per interventi sul patrimonio di ERP di proprietà dell'Azienda, in conformità al Programma di utilizzo annesso al Piano stesso. Peraltro, per la parte di tali alienazioni riguardanti immobili siti al di fuori del territorio cittadino sono attese plusvalenze per 320 mila euro mentre per la parte di immobili siti nel territorio cittadino sono attese minusvalenze per 73 mila euro circa.

Nel 2020, inoltre, è prevista la vendita di alloggi di ERP con caratteristiche di "pregio" per un introito di 1 milione di euro, con una previsione di plusvalenze pari a 680 mila euro.

Per quanto attiene, invece, alle alienazioni di "libero mercato", con riferimento alle vendite del complesso immobiliare della "ex Manifattura Tabacchi", sono stati previsti introiti per un ammontare di euro 194 mila, con un rivano netto di vendita di circa 29 mila euro; per i box di Via Sertoli, invece, sono state previste entrate per euro 45 mila euro corrispondenti alla vendita di n. 2 unità immobiliari, con un ricavo netto di vendita di circa 21 mila euro.

Nell'anno 2020 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 1 milione di euro, con una plusvalenza di 700 mila euro.

Sempre nell'esercizio in esame è stata inoltre prevista la vendita di aree per un introito di 1 milione di euro, che per l'azienda rappresenta in toto una plusvalenza.

Inoltre, è ulteriormente prevista la vendita di altri immobili "non vincolati" per un introito di 538 mila euro ed una minusvalenza di circa 6 mila euro.

2.2 Vendite previste nel biennio 2021-2022

Per quanto attiene alle vendite di immobili vincolati all'ERP del 2021, sono attesi 749 mila euro circa dalle alienazioni degli alloggi di esclusiva proprietà di ARTE (il c.d. "Patrimonio storico"), che produrranno plusvalenze per 72 mila euro; sono attesi, inoltre, altri 1,6 milioni di euro circa dalle alienazioni effettuate ai sensi della L. 80/14: per la parte di tali alienazioni riguardanti immobili siti al di fuori del territorio cittadino sono attese plusvalenze per 372 mila euro mentre per la parte di immobili siti nel territorio cittadino sono attese minusvalenze per 221 mila euro. Con riferimento agli immobili "di pregio", nell'anno in esame sono attesi introiti per 1,606 milioni di euro circa, con plusvalenze per 1,124 milioni di euro circa.

Sul fronte delle vendite dei cosiddetti "immobili merce", nel 2021 sono attesi 45 mila euro per i boxes di Via Sertoli, mentre sul fronte degli "immobili patrimonio" è atteso 1 milione euro dalle aree (in toto plusvalenza), 1 milione di euro dagli immobili acquisiti dalla ASL 3 (con plusvalenze per 700 mila euro) ed, infine, 58 mila euro dagli immobili diversi (con plusvalenze per 29 mila euro).

Nel 2022 sono attesi 817 mila euro dalle alienazioni degli alloggi di esclusiva proprietà (il c.d. "Patrimonio storico"), che produrranno plusvalenze per 75 mila euro; sono attesi, inoltre, altri 830 mila euro circa dalle alienazioni effettuate ai sensi della L. 80/14: per la parte di tali alienazioni riguardanti immobili siti al di fuori del territorio cittadino sono attese plusvalenze per 100 mila euro mentre per la parte di immobili siti nel territorio cittadino sono attese minusvalenze per 116 mila euro. Con riferimento agli immobili "di pregio", nel 2022 sono attesi gli stessi introiti dell'anno precedente.

Sul fronte delle vendite dei cosiddetti "immobili merce" nel 2022 non è possibile prevedere alcun introito, mentre sul fronte degli "immobili patrimonio" sono attesi 300 mila euro dalle aree (in toto plusvalenze) e 349 mila euro circa dagli immobili acquisiti dalla ASL 3 (con plusvalenze per 117 mila euro e minusvalenze per 15 mila euro).

2.3 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/10

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

Allo stato degli atti, le vendite dovrebbero seguire il cronoprogramma di seguito riportato, per un introito complessivo di circa 56,187 milioni di euro:

- anno 2016: euro 201.000,00 pari al valore di iscrizione a bilancio (dato di Consuntivo);
- anno 2017: euro 1.153.764,18 con plusvalenze di euro 8.446,98 (dato di Consuntivo);
- anno 2018: euro 1.256.600,00 con minusvalenze di euro 36.719,59 (dato di Consuntivo);
- anno 2019: euro 50 mila con plusvalenze di circa 6 mila euro (dato di pre-Consuntivo);
- anno 2020: euro 5,3 milioni con minusvalenze di circa 2,503 milioni di euro;
- anno 2021: euro 13,925 milioni circa (dei quali 1,05 milioni già incassati nel 2019) con minusvalenze di circa 3,353 milioni di euro;
- anno 2022: euro 12,490 milioni con minusvalenze di circa 2,858 milioni di euro;
- anni successivi: euro 21,810 milioni di euro con minusvalenze di circa 3,599 milioni di euro.

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

3. ATTIVITA' GESTIONALE

3.1 Gestione del patrimonio di ERP

Per quanto riguarda i canoni di locazione degli alloggi di E.R.P. nell'arco del triennio 2020/2022 non è stato previsto alcun incremento annuale. Peraltro, l'ipotesi di una rivisitazione dei canoni da parte della Regione Liguria diventa sempre più impellente in quanto, pur salvaguardando le situazioni di maggior disagio socio-economico dei nuclei famigliari assegnatari di alloggi di ERP, è necessario garantire attraverso un incremento del gettito dei canoni adeguate risorse che assicurino la copertura dei costi generali, d'amministrazione, di manutenzione e fiscali del sistema dell'edilizia pubblica.

Al riguardo, infatti, pur in presenza del significativo intervento attuato dalla Regione Liguria attraverso l'istituzione di un Fondo decennale con la dotazione complessiva di 7 milioni l'anno (L.R. n. 18/2015), non è più rinviabile un intervento strutturale nel senso sopra descritto, come peraltro indicato anche dalla normativa testé citata.

In quest'ottica A.R.T.E., quale realtà operativa regionale, intende confermare l'impegno a collaborare con le strutture regionali nel caso in cui si ritenga di ridefinire la legislazione in materia di canoni sociali.

Nel triennio in esame occorre rimarcare, altresì, che l'attività di gestione del patrimonio di ERP sarà rivolta:

- ad intensificare l'attività di contrasto verso coloro che pur avendo i mezzi finanziari non pagano quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio, anche utilizzando strumenti di riscossione coattiva tipici dei rapporti locativi di tipo privatistico (decreti ingiuntivi e ingiunzioni fiscali);
- a contribuire alla riduzione dei tempi di sfittanza degli alloggi, al fine di una tempestiva messa a reddito con conseguente aumento dell'offerta locativa.

3.2 Gestione del patrimonio NON di ERP

Nel rappresentare il quadro delle risorse che si prevede di acquisire ed impiegare nel triennio 2020-2022 per la gestione del patrimonio NON di ERP, non si può che tener conto, in prima battuta, delle risorse che, al momento, appaiono abbastanza consolidate derivanti dalle locazioni in essere, le quali, nonostante un turnover fisiologico tra i conduttori, sulla base dei precedenti esercizi fanno ritenere vi sarà una entrata costante anche nei successivi anni.

Al fine di implementare detta voce di entrata, nel corso del triennio in esame proseguirà l'attività tesa alla valorizzazione del patrimonio aziendale attraverso diversi interventi che analiticamente e per macrocategorie vengono di seguito evidenziati:

- individuare e, tramite accordo quadro, dar corso ad interventi di riqualificazione mirata su unità abitative sfitte al fine di poterli mettere a reddito in tempi brevi;
- diversificare le attività promozionali in modo da favorire un aumento della domanda da parte di potenziali conduttori;
- rinnovare i contratti locativi in scadenza, se del caso con l'aggiornamento dei canoni di locazione;

- consolidare ulteriormente le entrate attraverso:
 - una gestione del patrimonio improntata ad una maggiore sinergia tra gli Uffici aziendali mediante rapidi aggiornamenti delle procedure interne;
 - una verifica tramite apposite banche dati sia sulla solvibilità dei potenziali conduttori in sede di assegnazione che sulla presenza di beni aggredibili nell'ambito delle azioni di recupero crediti.

4. ATTIVITA' TECNICA

La relazione descrive sinteticamente l'attività tecnica prevista nel triennio 2020÷2022 che risulta dettagliata nell'allegato n. 7 al presente Piano.

4.1 Interventi del Piano degli investimenti

4.1.1 Interventi di recupero di alloggi di ERP

Il piano finanziario del programma Restart Begato, nella sua ultima versione, prevede un investimento di complessivi 12,4 milioni di euro circa destinati al recupero di 432 alloggi con risorse messe a disposizione dalla Regione, dal Comune di Genova e da ARTE: l'azienda si sta occupando del recupero di 198 alloggi di sua proprietà (per una spesa complessiva di circa 4,2 milioni di euro) e del recupero di 170 alloggi di proprietà comunale (per una spesa complessiva di circa 5,4 milioni di euro, rappresentata a bilancio nell'attività per conto di terzi).

Per quanto riguarda la parte relativa agli alloggi di proprietà ARTE, nel 2020 è prevista la fine dei lavori e conseguentemente dei relativi costi dei seguenti interventi destinati (parzialmente o totalmente) al programma di rialloggiamento degli inquilini:

- l'intervento relativo al recupero di alloggi sfitti (1^a tranche - 2^a stralcio) per € 173.129,58 di QTE, a valere sul finanziamento di 1 milione di euro che l'Amministrazione regionale ha stanziato con D.G.R. 826 del 12/10/2018 e con D.G.R. 202 del 14/03/2019 (Programma "Vivibilità e sicurezza");
- il recupero di n. 135 alloggi sfitti per un investimento complessivo di 3,5 milioni di euro finanziato per 3,1 milioni di euro dalla Regione con risorse del Fondo Strategico Regionale (DGR 236 del 29/3/2019) e per la restante parte di € 400.000,00 a valere su un finanziamento provvisorio di ARTE che sarà sostituito da un ulteriore finanziamento regionale;
- il recupero di n. 40 alloggi "in piccola manutenzione" (3^a perizia suppletiva al contratto di Global Service n. 78/2018) per un investimento complessivo di 250 mila euro totalmente finanziato dall'azienda.

Proseguono nel 2020 i costi dell'Accordo Quadro per il recupero di alloggi sfitti che richiedono lavori di importo fino ad € 5.000,00 ad u.i. (Decreto AU n. 31808 del 1/8/2019).

Inoltre occorre aggiungere che, nel primo semestre del 2019, è stato elaborato il piano finanziario del "Programma studenti" finalizzato a dimostrare la sostenibilità economica dell'intervento medesimo, che consiste nel recupero di n. 27 alloggi, suddivisi in n. 7 lotti, da destinare a studenti universitari: tutti i lotti di intervento sono stati avviati nel 2019 e conclusi, dal punto di vista tecnico, nel medesimo esercizio. Nel 2020, pertanto, si sosterranno i costi residuali relativi a tale programma.

Nel 2020 è stato programmato un nuovo intervento di recupero di circa n. 50 alloggi sfitti tramite un Accordo Quadro che sarà finanziato dalla Regione Liguria per 1,2 milioni di € e cofinanziato da ARTE con fondi da vendite del patrimonio storico.

Per gli esercizi successivi 2021 e 2022 sono stati previsti dei budget di spesa per interventi di recupero di circa n. 50 alloggi sfitti di ERP per l'importo annuo di € 1.200.000,00 con finanziamento pubblico.

Nell'intero triennio in esame, dunque, l'azienda intende investire, tra risorse interne ed esterne, un importo di circa 8,7 milioni di euro finalizzato al recupero di circa 383 alloggi di ERP di sua proprietà.

4.1.2 Interventi di manutenzione edile

Si concluderà nel 2020 la contabilizzazione dei costi relativi agli interventi appartenenti alla "Linea B" della L. 80 del 23/5/2014 "Bando Renzi", suddivisi nel lotto 1 (Via 2 Dicembre 1944, civ. 75-77), nel lotto 2 (Via 2 Dicembre 1944, civ. 79) e nel lotto 3 (Via 2 Dicembre 1944, civ. 73-83).

E' prevista, inoltre, nel 2020 la conclusione dei costi dell'intervento di asfaltatura delle aree a valere sul finanziamento di 1 milione di euro che l'Amministrazione regionale ha stanziato con D.G.R. 826 del 12/10/2018 e con D.G.R. 202 del 14/03/2019 (Programma Vivibilità e sicurezza).

Allo stesso modo, nel 2020 è prevista la conclusione dei lavori di manutenzione di Via Martiri del Turchino civ. 80-82-84, finanziati in parte col Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale (FESR) ed in parte con proventi di vendita del patrimonio storico dell'Azienda.

Con Decreto AU n. 32022 del 17/12/19 è stata approvata l'indizione della gara di appalto per i 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. L'intervento - che prevede un investimento di oltre 6,6 milioni di euro, finanziati in parte con le risorse del "Piano periferie" ed in parte con risorse dell'azienda - si svilupperà nell'arco del triennio 2020-2022 per addivenire alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva ed espositivo-culturale nonché al recupero del parco annesso alla villa, nell'ambito del programma di riqualificazione del cosiddetto "waterfront" di Savona. Peraltro, l'utilizzo di risorse statali implica che la struttura sia destinata parzialmente alla fruizione pubblica (mostre, manifestazioni, visite guidate ed altro).

Nel 2020-2021 si registreranno i costi dell'Accordo Quadro annuale per lavori edili (Decreto AU n. 31814 del 1/8/2019) e nel 2020 quelli per i lavori agli edifici di Via Scarpanto 14B-C-D-E-F.

Nel 2020 è stato previsto l'intervento di manutenzione straordinaria alla copertura dell'edificio di Via San Pietro civ. 6 a Zoagli, mentre a partire dal 2020, per svilupparsi anche nel 2021, è stato previsto l'intervento di manutenzione prospetti e coperture in Via Ravel civ. 46 (lotto 5).

Nel 2021 è stato previsto l'intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio di Via Canepa 7 a Sori, mentre a partire dal 2021, per svilupparsi anche nel 2022, è stato previsto l'intervento di manutenzione prospetti in Piazza di Vittorio civ. dal 13 al 21.

Nel 2022 è previsto l'intervento alla copertura di Via Martiri del Turchino 117, 119, 121 e, a partire dal medesimo anno per svilupparsi successivamente, è previsto l'intervento di risanamento dei prospetti di facciata di Via Toscanelli 88-90-92-94.

Nel triennio 2020-2022 è stato, inoltre, previsto un budget di € 150.000,00 per ciascuno esercizio, finanziato con i proventi delle vendite del patrimonio storico, destinato ad interventi di manutenzione ordinaria, non programmabili singolarmente che, solo per l'esercizio 2020, risulta comprensivo del cofinanziamento di ARTE destinato al programma di recupero dei n. 50 alloggi sfitti di ERP, programma che si avvale anche delle risorse del Fondo Strategico Regionale 2020 per 1,2 milioni di euro.

Nel biennio 2021-2022 si prevede di iniziare ad utilizzare gli introiti derivanti dalle vendite degli immobili di pregio di proprietà dell'azienda, intervenendo nei seguenti ambiti territoriali: Via Pacinotti 14-16-18 a Campomorone, Via Malfante 15 a Genova (coperture), Via delle Tofane a Genova (prospetti e coperture - lotti 1 e 2), Via 4 Novembre 1 a Uscio a Genova (coperture) e Villa Sciallero (lotti 1 e 2).

Per quanto attiene agli interventi edili di manutenzione straordinaria negli stabili in condominio di proprietà dell'azienda – riguardanti, per lo più, il rifacimento di coperture e di prospetti – si prevedono i seguenti costi per l'intero triennio:

- > anno 2020: euro 799 mila circa;
- > anno 2021: euro 790 mila circa;
- > anno 2022: euro 632 mila circa.

4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica

Nel 2020 è prevista la realizzazione dell'intervento di manutenzione a citofoni, impianti esterni, adduzione idrica, linee di riscaldamento, a valere sul finanziamento di 1 milione di euro che l'Amministrazione regionale ha stanziato con D.G.R. 826 del 12/10/2018 e con D.G.R. 202 del 14/03/2019 (Programma "Vivibilità e sicurezza").

Si concluderà nel 2020 la contabilizzazione dei costi relativi all'Accordo quadro di durata triennale (2017-2019) stipulato per la messa a norma degli impianti antincendio degli edifici e delle autorimesse di proprietà ARTE, dei costi relativi all'attività di realizzazione delle opere di adeguamento delle reti di drenaggio urbano in località Lago Figoi previste dall'apposita convenzione sottoscritta tra ARTE e Comune di Genova, dei costi relativi all'Accordo Quadro annuale per la sostituzione di calderine non funzionanti in alloggi di proprietà ARTE (stagione termica 2018-2019) ed, infine, di quelli relativi all'Accordo Quadro per lavori a fognature (Decreto AU n. 31661 del 3/5/2019).

Con riferimento agli interventi di nuova realizzazione, per l'intero triennio 2020-2022 sono stati previsti degli Accordi Quadro per lavori impiantistici, finanziati con i proventi delle vendite della L. 80/14, destinati alla sostituzione di calderine non funzionanti in alloggi di proprietà ARTE, all'adeguamento gruppi pompaggio, agli impianti TV, agli impianti elettrici, agli impianti ascensori ed, infine, all'adeguamento e manutenzione degli impianti antincendio.

Nel 2020 è stato, inoltre, previsto un budget di € 45.000,00 per lavori agli impianti idrici compresi quelli di rifacimento dell'impianto di adduzione dell'acqua potabile in Via delle Genziane (civ. 7). Peraltro, tale budget è replicato nel biennio 2021-2022 e in questo periodo dovrebbe comprendere anche gli interventi di manutenzione straordinaria (diversi da quelli di riqualificazione energetica) alle CT affidate in concessione in esito alle due procedure di PPP effettuate dall'azienda ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. 50/2016: è opportuno precisare che, sul presupposto che la riqualificazione energetica diminuirà sensibilmente il consumo di carburante a vantaggio degli assegnatari, i relativi costi graveranno su quest'ultimi e non sull'azienda.

Per quanto riguarda gli interventi in condominio, a parte la conclusione di quelli avviati negli scorsi esercizi, nel triennio 2020-2022 è prevista la realizzazione di lavori per complessivi 168 mila euro circa.

4.1.4 Interventi di nuova costruzione

Tra gli interventi di "nuova costruzione" è opportuno citare quello, ormai concluso, di Vico Dragone civ. 6, nel centro storico di Genova, destinato alla locazione "a termine" e che nel 2020 registrerà esclusivamente i costi finali di chiusura intervento.

Nella categoria delle nuove costruzioni prenderà avvio nel 2020 quello che riguarderà il primo impiego del modulo abitativo denominato "CASARTE" che sarà utilizzato sull'area di proprietà dell'azienda in Via Bainsizza nel quartiere di Sturla. Il sistema modulare prefabbricato "CASARTE" verrà impiegato per la realizzazione di un edificio, composto da n. 15 alloggi circa, con caratteristiche innovative ed alte prestazioni

energetiche: nel 2020 si prevede di realizzare il “lotto 1” dell’intervento costituito dalle “fondazioni” ed una parte del “lotto 2” che riguarda la vera e propria “costruzione” dell’edificio medesimo. Si prevede il proseguimento dell’intervento nel 2021 ed il sostenimento dei costi finali nel 2022. L’investimento stimato ammonta a circa 2,147 milioni di euro finanziati dall’azienda a valere sui fondi delle vendite realizzate ai sensi della Legge 80/2014; peraltro, anche in considerazione del contenuto fortemente innovativo dell’intervento, ARTE auspica di poter utilizzare, in alternativa a quelli derivanti dalle alienazioni, fondi regionali o fondi di provenienza comunitaria.

4.1.5. Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova con finanziamento a carico dei canoni di locazione e/o delle risorse comunali a copertura dell’eventuale disavanzo di gestione.

Verranno sostenuti nel 2020 i costi dell’Accordo quadro per lavori edili, le cui procedure d’appalto erano già state avviate nel corso del 2019 ma che, a causa di alcune modifiche normative, è stato appaltato solo recentemente e, pertanto, fatto rientrare nell’attività dell’esercizio in esame.

Inoltre nel 2020 sono stati previsti n. 4 nuovi Accordi quadro riguardanti le seguenti tipologie di intervento, per un ammontare complessivo di circa 753 mila euro (Iva e spese tecniche comprese): 1) la manutenzione degli impianti, 2) la sostituzione dei serramenti, 3) la riqualificazione degli alloggi sfitti, 4) la manutenzione degli ascensori.

Negli esercizi 2021 e 2022 sono stati previsti dei budget per interventi di manutenzione per un importo di circa 192 mila € ciascuno (Iva e spese tecniche comprese).

La previsione triennale dei ricavi per compensi degli interventi inseriti nel Piano degli Investimenti, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l’andamento dei costi, ferma restando, per quanto riguarda l’esercizio 2020, la corrispondenza con i dati inseriti nel Bilancio preventivo 2020.

Peraltro, nel corso del 2020 è prevista la maturazione di alcuni compensi per l’attività eseguita per conto della Regione Liguria non collegata all’esecuzione di lavori appaltati dall’azienda: trattasi, in particolare, dell’attività di progettazione e direzione lavori dell’intervento di recupero dell’edificio del ex Genio civile Via Matteotti a Imperia e dell’attività di direzione lavori dell’intervento di adeguamento antincendio dell’edificio di Via Fieschi 1 a Genova.

4.2 Interventi del Conto economico

4.2.1 Interventi in conto terzi

Trattasi, nella maggior parte dei casi, di interventi realizzati da ARTE su immobili di ERP di proprietà del Comune di Genova (in gestione all’azienda), di interventi su immobili di ARTE in parte alienati a terzi ed, infine, di interventi su immobili di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia (in gestione all’azienda).

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

Prima di esaminare i singoli interventi, è necessario evidenziare che l’attività per conto del Comune di Genova risente pesantemente dell’attuazione del programma denominato “Restart Begato” che, per quanto riguarda la fase di rialloggiamento dei nuclei familiari, prevede un investimento di complessivi 12,4 milioni di euro circa destinati al recupero di 432 alloggi con risorse messe a disposizione dalla Regione, dal Comune di Genova e da ARTE: l’azienda si sta occupando del recupero di 198 alloggi di sua proprietà (per una spesa complessiva

di circa 4,2 milioni di euro) e del recupero di 170 alloggi di proprietà comunale, per una spesa complessiva di circa 5,4 milioni di euro, rappresentata nell'attività per conto di terzi della quale si tratta in questo paragrafo.

Gli interventi di recupero di alloggi sfitti, che si concluderanno nel 2020, da destinare al rialloggiamento degli inquilini dei due fabbricati che verranno demoliti, riguardano:

- l'Accordo quadro per il recupero di n. 30 alloggi facente parte del programma "Cambio Casa" di cui alla D.D. 289/18;

- l'Accordo quadro con più operatori economici relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili per il recupero di n. 51 alloggi sfitti, suddiviso in n. 6 lotti denominati Begato lotto 1, 2, 3, 4, 5, 6, realizzati nell'ambito del Programma a valere sul "contributo di solidarietà per la Liguria" con fondi del Ministero Infrastrutture e Trasporti (D.G.R. n. 1190/18);

- l'Accordo quadro con più operatori economici relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili per il recupero di n. 100 alloggi sfitti in Via Novella, suddiviso in n. 4 lotti, finanziati anch'essi nell'ambito del Programma a valere sul "contributo di solidarietà per la Liguria" con fondi del Ministero Infrastrutture e Trasporti (D.G.R. n. 1190/18);

- l'Accordo quadro con più operatori economici relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili per il recupero di n. 20 alloggi sfitti suddiviso in n. 2 lotti denominati "Lotto Quasimodo" e "Lotto Quasimodo-Vittorini";

- l'intervento di recupero di n. 5 alloggi in Via dei Pescatori alla Foce.

Con decreto AU n. 32018 del 16/12/19 l'Azienda ha provveduto ad approvare l'indizione della procedura di "appalto integrato" per la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori di demolizione dei due fabbricati costituenti il complesso edilizio denominato "Diga di Begato" sito in Valpolcevera nel Comune di Genova, per l'importo complessivo di circa 7,225 milioni di euro, che si protrarranno nel triennio 2020-2022 e saranno finanziati con risorse comunali (D.C.C. n. 41/19, D.D. n. 406/19).

Tra gli altri lavori eseguiti per conto dell'Amministrazione comunale, ve ne sono alcuni che nel 2020 registreranno i costi di fine intervento quali i lavori di manutenzione in Via Vittorini civv. 17÷27 e Via Pavese civv. 14÷24, i lavori in Via Lugo civv. 10, la sostituzione di serramenti esterni, la messa a norma ed adeguamento antincendio in edifici vari, i lavori di manutenzione in Via dei Pescatori civv. 2-8-11, l'intervento in Via Brocchi civv. 13-16-18, quelli in Via Brocchi civv. 59 e Via Cechov civv. 2 (finanziamento fondi FESR e Comune di Genova), gli Accordi quadro per interventi di manutenzione edile nelle zone Centro Levante e Centro Ponente, gli Accordi quadro per interventi di manutenzione impiantistica (1^a e 2^a stralcio), la riqualificazione di n. 7 ascensori, la progettazione antincendio per le autorimesse di Via Pedrini 28-30 a Genova ed in Via Privata de Ferrari 24 a Busalla.

E' iniziato nel 2019 e proseguirà, almeno dal punto di vista contabile, fino al 2021 l'intervento di manutenzione straordinaria alle coperture degli edifici siti nel quartiere di Begato in Via Brocchi civv. 13-16-18, Via Sbarbaro civv. 3-5 e Via Sbarbaro civv. 7-9-11.

L'intervento di riqualificazione dell'asse meccanizzato in Via Novella/Montanella a Pra', iniziato anch'esso nel 2019, terminerà nel 2020.

Tra i lavori da appaltare nel 2020 e che, in larga parte, si protrarranno anche nel 2021, sono previsti: i lavori di Via Novella civici dall'11 al 101 (trattasi di lavori complementari a quelli della sostituzione delle tubazioni del riscaldamento di Via Novella 32, con fine prevista nel 2020), la sostituzione dell'impermeabilizzazione del passaggio pedonale di Via Novella civv. 11÷71 (2^a lotto), l'Accordo quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di sostituzione dei generatori di calore non più funzionanti (calderine) per la stagione termica 2019-2020, l'Accordo quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di interventi urgenti, non programmabili, di riqualificazione degli spazi inutilizzati sotto gli edifici

denominati “barre alte e basse” siti in Via Vittorini e Via Pavese in Genova (lotto 1), l’intervento di riqualificazione dell’edificio di Via Brocchi civv. 13-16-18 (2^a lotto), la manutenzione straordinaria delle coperture di Salita del Prione civv. 20-28-30, l’Accordo quadro con un unico operatore relativo all’esecuzione di interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria per l’impermeabilizzazione di coperture, balconi e terrazzi degli edifici di Via Vittorini, Via Pavese e Via Quasimodo, la messa a norma di prevenzione incendi per “attività 77 e 75” di cui al D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151, la riqualificazione degli edifici di Via Lugo (secondo lotto), l’Accordo quadro per il rifacimento di coperture di edifici e balconi (fine nel 2020), la riqualificazione degli impianti degli alloggi da destinare all’autorecupero (fine nel 2020).

Per gli esercizi 2021 e 2022 sono stati previsti dei budget annuali di 4 milioni di euro per interventi manutentivi non ancora individuati singolarmente.

Infine, oltre ad alcuni interventi su condomini di proprietà del Comune di Genova, sono stati previsti anche quelli di manutenzione delle aree verdi (anch’esse di proprietà comunale) che, riguardando le parti “non pertinenziali” agli stabili, risultano a carico della proprietà.

4.2.1.B Interventi su immobili di proprietà di altri Comuni

Nel 2020 è stato previsto il costo per l’intervento di manutenzione straordinaria all’alloggio di proprietà del Comune di Cogoleto, sito in Via Isorella 1/1, per una spesa stimata a preventivo di 30 mila euro.

Per gli interventi realizzati per conto di terzi la previsione triennale dei ricavi per compensi, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l’andamento delle previsioni dei costi, ferma restando, per quanto riguarda l’esercizio 2020, la corrispondenza con i dati inseriti nel Bilancio preventivo 2020.

Interventi per conto proprio

4.2.2 Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)

ARTE Genova, in un contesto di forte razionalizzazione e contenimento dei costi di intervento, prosegue anche nel 2020 una serie di lavori, funzionali al mantenimento della certificazione del proprio sistema di gestione della salute e sicurezza (ISO 45001), sicuramente impegnativi dal punto di vista economico, ma indispensabili per la conformità degli ambienti di lavoro ai requisiti richiesti dalla certificazione. Continueranno, pertanto, i lavori, avviati a fine 2018, di ristrutturazione degli uffici della sede aziendale: in particolare nel 2020 è prevista la manutenzione straordinaria degli uffici siti al piano 2° e 4° di Via Bernardo Castello 3, che una volta terminati garantiranno, tra l’altro, una sistemazione delle postazioni di lavoro più adeguata alle esigenze degli uffici.

Nell’esercizio 2020, oltre all’intervento di manutenzione straordinaria per la ricostruzione del muro sito tra Via Fea e Piazzetta Ubertis ed agli ulteriori lavori di messa in sicurezza all’ex Albergo Trezzano in Via S. Ambrogio civv. 9-11-13, è stato previsto un budget di 70 mila euro per interventi non programmabili singolarmente. Nel budget annuale anzidetto e’ compreso anche l’intervento urgente da effettuarsi in Via delle Casette a seguito dell’evento franoso.

Per il biennio 2021-2022 sono stati previsti dei budget annuali di 30 mila € per interventi manutentivi non ancora individuati singolarmente.

Nel conto in esame sono previsti anche i costi per la manutenzione delle aree verdi non pertinenti agli stabili di proprietà dell'azienda.

4.2.3 Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)

Per l'esercizio 2020 è prevista la conclusione dell'Accordo quadro annuale 2018/2019 dedicato ai lavori impiantistici ed inoltre è stato previsto un nuovo Accordo quadro annuale di 176 mila euro, con costi ripartiti tra gli esercizi 2020 e 2021.

Per l'esercizio 2020 è stato inoltre previsto un budget di 40 mila euro per la manutenzione edile, replicato nel 2021 e nel 2022.

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

Nel 2020 è stato prevista la conclusione dell'Accordo quadro in essere per la sostituzione di calderine negli alloggi di locazione permanente e di libero mercato.

Per il triennio 2020-2022 è stato previsto un budget di 30 mila euro per ciascun esercizio dedicato alla stipula di nuovi Accordi quadro.

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

Nel conto in esame sono previsti i costi relativi alla Convenzione quinquennale 2019-2023 con AMIU BONIFICHE SpA per lo smaltimento dell'amianto, approvata con Decreto AU n. 31589 del 20/3/2019, ed i costi della proroga tecnica fino al 15/4/2020 del contratto con Engie Servizi spa per la manutenzione delle Centrali Termiche a servizio degli stabili di proprietà di ARTE: a proposito delle CT è opportuno segnalare che, a partire dalla seconda metà dell'esercizio, la "gestione calore" (comprendente anche la riqualificazione energetica degli impianti) verrà affidata in concessione ai soggetti vincitori delle due procedure di PPP effettuate dall'azienda ai sensi dell'art. 183 D.Lgs. n. 50/2016: come già accennato nella parte riguardante gli investimenti impiantistici, la riqualificazione delle centrali risulterà a carico degli assegnatari mentre la manutenzione straordinaria diversa dalla riqualificazione (a carico della proprietà) sarà finanziata con i proventi di vendita del patrimonio storico dell'azienda. In tal senso, il budget previsto sul conto in esame per il periodo da aprile a gennaio 2020 risponde ad una logica prudenziale che contempla l'eventualità che i tempi di appalto della procedura ancora da assegnare siano più lunghi del normale e si debba prorogare l'attuale contratto.

Infine, su tutto il triennio in esame è stato previsto un budget di 30 mila euro annui per interventi diversi non programmabili singolarmente.

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

Per l'esercizio 2020 il conto in questione accoglie i costi residuali dell'Accordo quadro annuale 2018/2019 di complessivi 110 mila euro relativo ad interventi di recupero sfitto per la quota riguardante il patrimonio in locazione permanente (Decreto AU n. 31002/18).

Altri 110 mila euro l'anno sono stati previsti per il triennio 2020-2022 a copertura di interventi ancora da individuare singolarmente.

Dal punto di vista degli interventi negli edifici in condominio – oltre ai lavori di manutenzione straordinaria ai prospetti di Via Bottino (quota alloggi in locazione permanente con costi per circa 110 mila euro nel 2010 e per circa 18 mila euro nel 2021) - è stato previsto un budget di 10 mila euro l'anno per l'intero triennio in esame destinato ad interventi non ancora individuati singolarmente.

4.2.7 Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato “extra quota c” (conto 5207020235)

Per l'esercizio 2020 il conto in questione accoglie i costi residuali dell'Accordo quadro annuale 2018/2019 relativo ad interventi di recupero sfitti, per la quota riguardante il patrimonio di libero mercato, sia quello in locazione che quello in vendita (Decreto AU n. 31002/18).

Per il triennio 2020-2022 è stato previsto un budget annuale di circa 48 mila euro per ciascun esercizio destinato ad interventi non programmabili singolarmente.

Dal punto di vista degli interventi negli edifici in condominio, sono stati previsti i seguenti interventi (citando solo i principali): i lavori di manutenzione straordinaria ai prospetti di Via Bottino (quota alloggi di libero mercato) per 94 mila euro circa nel 2020 e per 24 mila euro circa nel 2021, i lavori al piazzale di C.so Europa 44-44 A per circa 133 mila euro annui per l'intero triennio ed, infine, un budget destinato ad interventi non programmabili singolarmente di 50 mila euro annui per l'intero triennio in esame.

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

Sul conto in esame è previsto l'accordo quadro manutentivo a supporto dell'attività affidata al Global service per circa 77 mila euro annui per l'intero triennio.

5. PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE

5.1 Utilizzo delle risorse statali per il recupero e la razionalizzazione di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica (D.L. 47/14 convertito con modificazioni dalla L. 80/14) – programma di interesse regionale.

In attuazione dell'art. 4 del decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014 n. 80, avente come oggetto “Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015” è stato emanato il decreto interministeriale n° 97 del 16 marzo 2015 avente come oggetto “Criteri per la formulazione di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP)”.

La Giunta Regionale con Deliberazione n° 852 del 4/08/2015 ha approvato il bando per la formulazione di un “Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP” ai sensi del sopra citato decreto interministeriale n° 97/2015.

Tale provvedimento, al comma 1 dell'art. 2, articola il programma in due linee di intervento:

- interventi di non rilevante entità su singoli alloggi – lett. A) (importo < € 15.000,00 ad alloggio) – finalizzati a rendere prontamente disponibili gli alloggi sfitti mediante manutenzione ed efficientamento, che dovranno essere realizzabili entro 60 giorni dal provvedimento regionale di concessione del finanziamento;
- interventi di ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria, – lett. B) (importo finanziato < €

50.000,00 ad alloggio).

ARTE Genova, con decreto dell'Amministratore Unico n. 29730 del 16/09/2015, ha approvato la partecipazione al suddetto bando regionale che prevede un cofinanziamento dell'azienda a valere sui proventi di vendita della L.R. n. 10/04.

Con D.G.C. n. 227 del 17/9/2015 il Comune di Genova ha approvato la partecipazione al suddetto bando regionale e ARTE, con decreto dell'Amministratore Unico n. 29841 del 11/12/2015, ha approvato lo schema di Convenzione con la Civica amministrazione per l'attuazione degli interventi sugli alloggi comunali facenti parte della "linea A".

Con prot. n. 44217 del 15 settembre 2015 anche il Comune di Rapallo ha espletato l'iter informatico di partecipazione al suddetto bando regionale e ARTE, con decreto dell'Amministratore Unico n. 29929 del 15/02/2016, ha approvato lo schema di Convenzione con la Civica amministrazione per l'attuazione degli interventi appartenenti alla "linea A" per i quali, peraltro, è previsto un piccolo cofinanziamento con risorse comunali.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 2914 del 9/10/2015 è stata approvata la graduatoria degli interventi ammissibili a finanziamento, demandando a successivo provvedimento la concessione delle risorse ai beneficiari.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 6080 del 15/12/2016 è stata modificata la graduatoria degli interventi di cui al sopracitato provvedimento 2914/15.

Peraltro, è opportuno evidenziare che – in quanto soggetto attuatore - risultano destinate ad ARTE anche le risorse finalizzate alla realizzazione degli interventi sugli alloggi del Comune di Genova.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 4321 del 28/12/2015 è stato approvato un impegno di spesa a favore di ARTE Genova per gli interventi della linea a) pari ad euro 92.027,73 costituente un primo acconto sul contributo concesso.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 5254 dell'11/11/2016 è stato approvato un impegno di spesa a favore di ARTE Genova per gli interventi della linea a) pari ad euro 644.407,71 costituente un secondo acconto sul contributo concesso al quale dovrà seguire l'erogazione del saldo.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 1278 del 31/03/2016 è stato approvato un impegno di spesa a favore di ARTE Genova per gli interventi della linea b) pari ad euro 2.259.635,00.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 4189 del 15/09/2016 è stato approvato un impegno di spesa a favore di ARTE Genova per gli interventi della linea b) pari ad euro 1.500.000,00.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 3649 del 31/7/2017 è stato approvato un impegno di spesa a favore di ARTE Genova per gli interventi della linea a) pari ad euro 498.326,26, costituente la terza tranche di finanziamento degli interventi della linea a).

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 26/10/2017 ha comunicato alla Regione Liguria l'erogazione di un ulteriore importo che permette di esaurire la graduatoria degli interventi "eccedenti" la linea A) di cui al succitato Decreto Dirigenziale regionale n° 6080 del 15/12/2016.

L'Amministrazione regionale, in pari data, ha informato le quattro ARTE regionali, che il termine ultimo entro il quale avrebbe adottato il provvedimento di concessione dell'ulteriore finanziamento, da considerarsi quale 4^a tranche, era stato fissato nel (26 novembre 2017).

Per quanto attiene al patrimonio dell'azienda, gli interventi destinati al recupero degli alloggi appartenenti alla "linea A" (75 u.i.) sono terminati negli scorsi esercizi, mentre quelli relativi alla "linea B", suddivisi in tre lotti

(progressivi n. 1 e n. 2 della categoria 1.2 “Manutenzione edile” del Piano delle attività), sono terminati tra la fine del 2019 e l’inizio del 2020.

Per quanto attiene, invece, al patrimonio del Comune di Genova, sono in via di ultimazione gli interventi sugli alloggi sfitti finanziati dalla DGR n. 1190/18 relativa al riparto di nuove risorse per lavori di razionalizzazione degli immobili di ERP che prevedono il recupero di 151 u.i., in parte destinate al programma “Restart Begato”, con un investimento complessivo di oltre 5 milioni di euro (progressivi dal n. 3 al n. 12 della categoria 2.1 “Interventi in conto terzi” del Piano delle attività). Inoltre, verrà avviato nel corso del 2020 l’intervento di manutenzione delle coperture in Via Brocchi e Via Sbarbaro (progr. 35), sempre a valere sul finanziamento della DGR n. 1190/18, con un investimento di oltre 1 milione di euro.

5.2 Progetto “EnerSHIFT – HORIZON 2020” – programma di interesse regionale

Il progetto EnerSHIFT è finanziato al 100% dalla Commissione europea nell’ambito del programma Horizon2020 e mira a realizzare l’efficientamento energetico di 43 edifici di edilizia residenziale pubblica in Regione Liguria tramite un modello finanziario innovativo. In Genova e provincia, si ritiene di intervenire su 27 edifici.

A.R.T.E. Genova fa parte del consorzio, composto da altri 6 partner (le altre A.R.T.E Liguri, Sindacati inquilini, IRE) e da Regione Liguria che ne è il coordinatore.

La dotazione finanziaria complessiva è pari ad euro 967.687,50 e la quota spettante a ARTE ammonta ad euro 205.750,00.

Lo scopo generale del Progetto è la creazione di un innovativo modello finanziario da utilizzare per l’efficientamento energetico degli edifici di edilizia residenziale sociale pubblica che preveda l’utilizzo di risorse provenienti dalle cosiddette ESCo (Energy Service Company), senza l’intervento economico delle ARTE.

A fine 2018 la procedura d’appalto effettuata dalla SUAR regionale ai sensi dell’art. 183 del D.L.gs. 50/2016 (Partenariato Pubblico Privato) è stata aggiudicata all’ATI con mandataria IREN Energia S.p.A. e mandante Engie Servizi S.p.A.: il contratto stipulato con ARTE prevede l’affidamento in concessione di n. 24 impianti (in parte a servizio degli stabili di proprietà dell’azienda ed in parte a servizio degli stabili comunali) per una durata di 16 anni e 2 mesi. L’ATI aggiudicataria si è assunta l’onere della gestione delle CT e della loro riqualificazione energetica a fronte di un canone di concessione di circa 1,025 milioni di euro annui che graverà, almeno in larghissima parte, sugli assegnatari sulla base del presupposto che l’attività di riqualificazione degli impianti produrrà un consistente risparmio sui consumi di combustibile.

5.3 Progetto “CASARTE”

Nel contesto di forte razionalizzazione dei costi come quello che si prospetta per il triennio in esame, l’azienda ha programmato di realizzare un sistema modulare prefabbricato da utilizzare per le nuove costruzioni di erp e di social housing: tale sistema, denominato “CASARTE” (marchio che l’Azienda ha provveduto a depositare), si distinguerà dagli edifici tradizionali, oltreché per le alte prestazioni energetiche, anche per le caratteristiche innovative del sistema costruttivo, per la tipologia di materiali utilizzati e, soprattutto, per la capacità di contenere le spese di realizzazione, di manutenzione, di smaltimento e di riciclaggio (in generale, quindi, per la capacità di contenere i costi del suo ciclo di vita).

Dal momento che tali caratteristiche innovative non sono ad oggi disponibili sul mercato in una soluzione integrata ed unitaria, ARTE ha determinato di avvalersi della collaborazione di operatori economici del settore

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L’EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



mediante il ricorso alla procedura concorsuale denominata “partenariato per l'innovazione”, disciplinata dall'art. 65 del d. lgs. 50/2016.

L'importo posto a base della gara indetta col decreto A.U. n. 30948 del 18 gennaio 2018 risulta pari ad euro 1.650.000,00 ed è commisurato alla costruzione di un edificio sperimentale di 1.250 mq di superficie lorda; a tale cifra è stato, inoltre, aggiunto il prezzo delle “royalty”, quantificato nell'importo massimo di Euro 2.500.000,00, che verrà corrisposto al vincitore nel decennio successivo all'aggiudicazione dell'appalto solo ed esclusivamente nel caso in cui ARTE, realizzato il primo edificio sperimentale, utilizzi ulteriormente il progetto avvalendosi di soggetti diversi dallo stesso aggiudicatario.

Attualmente si prevede di utilizzare il sistema CASARTE per la realizzazione di un edificio composto da n. 15 alloggi circa sull'area di proprietà dell'azienda sita in Via Bainsizza nel quartiere di Sturla. L'investimento stimato ammonta a circa 2,147 milioni di euro finanziati dall'azienda a valere sui fondi delle vendite realizzate ai sensi della Legge 80/2014; peraltro, anche in considerazione del contenuto fortemente innovativo dell'intervento, ARTE auspica di poter utilizzare, in alternativa a quelli derivanti dalle alienazioni, fondi regionali o fondi di provenienza comunitaria.

5.4 Progetto “EASY HOME”

Nel quadro del Progetto Strategico Regionale EASY HOME si opererà per trasferire parte del sistema informativo presso la Server Farm gestita da Liguria Digitale, dove verranno collocate le funzionalità elaborative e di memorizzazione per tale progetto.

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

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

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.

6. ANDAMENTO DEI RISULTATI ECONOMICI

6.1 Budget triennale 2020 – 2022

6.1.1 Anno 2020

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

Le proiezioni del Conto economico 2020 evidenziano un reddito operativo di circa 5,180 milioni di euro, con un decremento di circa 203 mila euro rispetto a quello atteso nell'Aggiornamento 2019: tale dinamica è il frutto

di un decremento del valore della produzione di circa 757 mila euro che, pertanto, si dovrebbe assestare sull'importo di circa 28,304 milioni di euro e di un decremento dei costi della produzione che, previsti in diminuzione di circa 553 mila euro, si dovrebbero assestare sull'importo di circa 23,124 milioni di euro.

Il Preventivo 2020 è pesantemente influenzato dalle minusvalenze attese dalle vendite del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 (circa 2,503 milioni di euro derivanti dall'alienazione dell'ex "Padiglione Barellai" di Costarainera), oneri non presenti nel 2019 nel quale è stata conseguita una plusvalenza di circa 6 mila euro derivante dalla vendita di un'area urbana ad Albissola Marina; inoltre, il confronto col 2019 deve tener conto che lo scorso esercizio ha beneficiato dell'ulteriore finanziamento di 3 milioni di euro rispetto al contributo "ordinario" di 4,6 milioni di euro erogato ai sensi della L.R. n. 18/15, mentre il Preventivo 2020 contempla esclusivamente quest'ultimo stanziamento. Tuttavia, il 2020 beneficerà di una posta di ricavo di 1,177 milioni di euro derivante dalla prevista eliminazione di un debito nei confronti della "Gestione speciale" ex art. 10 del D.P.R. n. 1036/1972, soppressa dall'art. 32 della L.R. n. 10/2004.

Il decremento atteso sul fronte dei costi della produzione – pari, come già detto, a 553 mila euro circa – è il risultato della volontà dell'azienda di razionalizzare le uscite: da tale punto di vista, infatti, a fronte di un leggero incremento dei costi di funzionamento (+ 83 mila euro circa) e dei costi del personale (+ 158 mila euro circa), sono attesi decrementi consistenti nei costi di gestione degli immobili (- 917 mila euro circa) e negli oneri diversi di gestione (- 668 mila euro circa).

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2020 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 3,724 milioni di euro che – per merito, soprattutto, del contenimento degli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10 - migliora di circa 167 mila euro il risultato atteso nell'Aggiornamento 2019.

In questo modo, supponendo che il peso dell'imposizione fiscale sia pressoché allineato a quello del 2019 (circa 1,385 milioni di euro), si prevede di conseguire un utile d'esercizio di circa 70 mila euro (a fronte dei 74 mila euro circa previsti in sede di Aggiornamento 2019).

6.1.2 Anno 2021

Le proiezioni del Conto economico 2021 evidenziano un reddito operativo di circa 4,410 milioni di euro dovuto a ricavi della produzione per circa 27,392 milioni di euro e costi della produzione per circa 22,981 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi della produzione, in diminuzione di circa 912 mila euro rispetto al 2020 - oltre alle alienazioni del patrimonio L.R. n. 22/10 (previste ammontare a circa 13,925 milioni di euro), che incidono negativamente sugli equilibri reddituali con minusvalenze di circa 3,353 milioni di euro - sono attesi circa 19,755 milioni di euro dalla gestione immobiliare, circa 1,318 milioni di euro dai compensi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto proprio e per conto di terzi (somma delle categorie A.1.3 e A.3), euro 1,729 milioni dalle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di libero mercato (trascurando quelle derivanti dagli immobili di ERP in quanto non incidono sugli equilibri reddituali) ed, infine, euro 6,136 milioni circa dagli "altri ricavi e proventi diversi" ascrivibili, per la maggior parte, al contributo stanziato dalla L.R. n. 18/2015 previsto ammontare a 5,6 milioni di euro, con un aumento di 1 milione di euro rispetto a quello del 2020.

Sul fronte dei costi della produzione, in diminuzione di circa 142 mila euro rispetto all'anno precedente, le previsioni sono state elaborate con l'obiettivo di contenere le spese, considerando tuttavia i prevedibili incrementi dovuti ai meccanismi inflazionistici ed, in tal senso, si è fatto riferimento agli indici NIC (Indici Nazionali dei prezzi al consumo per l'intera Collettività) pubblicati dall'Istat ovvero, nel caso, delle spese di personale, all'indice di variazione delle retribuzioni del settore "Servizi" pubblicato sempre dall'Istat.

I costi dei servizi generali (1,334 milioni di euro circa) sono previsti pressoché stabili rispetto all'anno precedente con un decremento di soli 16 mila euro circa; i costi della gestione immobiliare (pari a circa 9,882 milioni di euro) sono previsti in diminuzione di circa 657 mila euro a causa, tra l'altro, dell'attuazione dei Piani di vendita (che dovrebbero contenere le spese condominiali) e, soprattutto, dell'utilizzo dei fondi L. 80/2014 per far fronte a parte del fabbisogno manutentivo degli immobili; i costi dei servizi relativi all'attività tecnica (219 mila euro circa) sono previsti stabili; i costi del personale (6,120 milioni di euro circa) sono previsti in aumento di 85 mila euro circa; gli accantonamenti per rischi (400 mila euro) sono previsti in diminuzione di 200 mila euro a causa delle azioni che l'azienda metterà in campo per contenere la morosità di nuova formazione ed, infine, gli "altri oneri di gestione" (1,696 milioni di euro circa) sono previsti in aumento di circa 141 mila euro.

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo dovrebbe diminuire di oltre 442 mila euro a causa, tra l'altro, del contenimento degli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10, che scendono dai circa 3,4 milioni di euro dell'anno precedente agli attuali 3 milioni di euro circa, in funzione della previsione di utilizzare gli introiti attesi dalle vendite del patrimonio in questione (pari a circa 13,925 milioni di euro, come già detto) per ridurre il debito.

In questo modo, supponendo una diminuzione di 282 mila euro dell'imposizione fiscale rispetto al 2020, che pertanto si dovrebbe assestare sull'importo di 1,103 milioni di euro, si prevede di conseguire un utile d'esercizio di circa 25 mila euro.

6.1.3 Anno 2022

Le proiezioni del Conto economico 2022 evidenziano un reddito operativo di circa 4,080 milioni di euro, con un decremento di circa 330 mila euro rispetto al 2021 dovuto alle seguenti principali dinamiche.

I ricavi della produzione (circa 26,326 milioni di euro) risultano in diminuzione di circa 1,065 milioni di euro rispetto all'anno precedente: infatti, a fronte della diminuzione delle minusvalenze attese dal patrimonio L.R. 22/10, che dovrebbero ammontare a circa 2,858 mila euro, contro i circa 3,353 milioni di euro previsti nel 2021, è atteso un consistente decremento delle plusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili patrimoniali di libero mercato quantificabile in 1,312 milioni di euro (trascurando la diminuzione di quelle derivanti dagli immobili di ERP in quanto non incidente sugli equilibri reddituali).

Sul fronte dei costi della produzione, pari a circa 22,246 milioni di euro, è attesa una contrazione di circa 734 mila euro rispetto al 2021 in quanto, a fronte del prevedibile incremento dei costi del personale dovuto all'applicazione degli indici ISTAT (+ 152 mila euro circa), è attesa una contrazione generalizzata delle altre uscite (- 887 mila euro circa), con la precisazione che la riduzione relativa ai costi di gestione degli immobili è da mettere in relazione, anche per l'anno in esame, all'attuazione dei Piani vendita (che dovrebbero contenere le spese condominiali) ed all'utilizzo dei fondi L. 80/2014 per far fronte a parte del fabbisogno manutentivo degli immobili.

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo dovrebbe diminuire di circa 411 mila euro a causa, tra l'altro, del contenimento degli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10, che scendono dai circa 3 milioni di euro dell'anno precedente agli attuali 2,619 milioni di euro circa, in funzione della previsione di utilizzare gli introiti attesi dalle vendite del patrimonio in questione (pari a circa 12,490 milioni di euro) per ridurre il debito.

Considerando invariato il peso dell'imposizione fiscale rispetto al 2021 (pari a 1,103 milioni di euro), si prevede di conseguire un utile di circa 106 mila euro circa.