

BILANCIO PREVENTIVO ECONOMICO ESERCIZIO 2021

(allegato n.2)

Relazione Illustrativa

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

Member of CISQ Federation



Sommario

PREMESSA	3
1. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE	5
ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA	5
1.1 Conto economico previsionale 2021	5
1.2 Andamento delle posizioni debitorie con gli Enti mutuanti	6
1.2.1 Mutui con oneri a totale carico dell'Azienda	6
1.2.2 Mutui con oneri a totale carico del Fondo per gli interventi di ERP ai sensi della DGR 1652/11.	9
1.3 Fondo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (DGR n. 1652/11)	9
1.4 Aspetti fiscali e tributari	9
1.4.1 IMU - TASI	9
1.4.2 IRAP – IRES	9
1.5 Fonti di finanziamento dell'attività tecnica programmata per il 2021	10
1.6 Operazione di vendita del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10.	11
1.7 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia ai sensi della L.R. n. 10/04. ...	11
ATTIVITÀ GESTIONALE	13
1.8 Assegnazioni, contratti e volture E.R.P.	13
1.9 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia	13
1.10 Segreteria delle Commissioni Regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (C.R.E.R.)	14
1.11 Morosità del patrimonio di E.R.P.	14
1.12 Attività relativa ad ispezioni e accertamenti	14
1.13 Canoni e rilevazione redditi del patrimonio di E.R.P.	14
1.14 Mobilità dell'utenza del patrimonio di E.R.P.	15
1.15 Sfittanza degli alloggi di E.R.P.	15
1.16 Condomini, autogestioni e gestione servizi a rimborso	15
ATTIVITÀ DI GESTIONE DEGLI AFFARI GENERALI E DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI	16
1.17 Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane	16
2. STRUTTURA TECNICA	18
2.1 Interventi del Piano degli investimenti	18
2.1.1 Interventi di recupero di alloggi di ERP	18
2.1.2 Interventi di manutenzione edile	18
2.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica	19
2.1.4 Interventi di nuova costruzione	19
2.1.5. Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell'ambito del contratto di gestione degli immobili.	20
2.2 Interventi del Conto economico	20
2.2.1 Interventi in conto terzi	20
2.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova	21
2.2.1.B Attività per conto della Regione Liguria e degli altri Comuni	22
2.2.1.C Incarichi professionali a carico dei concessionari	22

2.2.2 Interventi per conto proprio	23
2.2.2.A Manutenzione ordinaria servizi non residenziali	23
2.2.2.B Messa in sicurezza stabili di ERP	23
2.2.2.C Messa in sicurezza stabili NON di ERP	23
2.2.2.D Spese manutenzione alloggi erp "extra quota c"	23
2.2.2.E Spese manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c"	24
2.2.2.F Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c"	24
4.2.2.G Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service	24
3. AREA VENDITE E LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI	25
3.1 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente	25
3.2 Gestione alloggi di patrimonio diverso da E.R.P.	25
3.3 Gestione immobili ad uso non abitativo	25
3.4 Morosità diversa da E.R.P.	25
3.5 Vendite	26
3.6 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/10	26
4. AREA PROFESSIONALE LEGALE	27
5. AREA SISTEMI GESTIONALI E INFORMATICI	28
5.1 Sistemi Gestionali	28
5.2 Sistemi Informatici	28

PREMESSA

Dopo un periodo di profondo rinnovamento delle procedure interne e della struttura aziendale, tuttora in fase di continuo perfezionamento, ARTE Genova sta mettendo alla prova il proprio modello organizzativo con complesse iniziative che vedono l'azienda rivestire un ruolo "operativo" di primaria importanza nell'ambito dell'ambizioso programma che vede la Regione Liguria ed il Comune di Genova strenuamente impegnati nel miglioramento dell'assetto urbanistico dell'area metropolitana.

Per quanto riguarda, infatti, il progetto "Restart Begato", dopo avere concluso con pieno successo nel corso del 2020, nonostante la situazione emergenziale imposta dall'epidemia di Covid-19, la delicata fase di "rialloggiamento" nei nuclei familiari residenti negli edifici da demolire (le cosiddette "dighe" rossa e bianca), nel 2021 l'azienda sta procedendo alla complessa demolizione dei due edifici, un appalto da oltre 7 milioni di euro, e sta programmando, di concerto con Regione e Comune, la terza fase che consisterà nella riqualificazione dell'intero quartiere utilizzando il finanziamento del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" (art. 1, comma 437, della L. 160/2019): nell'ambito di questa complessa riqualificazione, l'azienda procederà, tra le altre attività, anche alla costruzione di edifici a minore impatto ambientale utilizzando il modulo sperimentale denominato "CasArte", che è stato sviluppato ricorrendo alla procedura di Partenariato per l'Innovazione previsto dall'art. 65 del D.Lgs n. 50/2016.

Un altro importante intervento attuato dall'azienda, in questo caso al di fuori dell'area metropolitana, è quello che riguarda il recupero di Villa Zanelli a Savona, edificio in stile "liberty" di proprietà di ARTE, inserito nel programma di riqualificazione del "waterfront" savonese: 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 - comprende il recupero dell'edificio principale, della dependance e del parco storico a fini turistico-ricettivi (hotel di "charme"); peraltro, l'utilizzo di finanziamenti statali implica che la struttura sia destinata anche alla fruizione pubblica (mostre, manifestazioni, visite guidate ed altro).

L'ormai cronica scarsità di risorse che caratterizza il settore dell'edilizia sociale impone la necessità di razionalizzare i costi, obiettivo che ARTE persegue percorrendo tre direttrici principali: innanzitutto, il costante sforzo mirato al contenimento delle spese di funzionamento; in secondo luogo, il miglioramento della produttività degli investimenti che si attua, tra l'altro, concentrando la spesa sul recupero delle u.i. sfitte; in terzo luogo, l'utilizzo di modelli finanziari innovativi come quello rappresentato dai partenariati.

L'azienda, inoltre, si sta occupando del 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": in considerazione del numero di posizioni da perseguire ed 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 pratiche.

Per quanto riguarda l'utilizzo di modelli finanziari innovativi, oltre al ricorso al Partenariato per l'Innovazione nel campo dello sviluppo di nuovi modelli costruttivi come quello denominato CasArte, l'azienda ha utilizzato anche la procedura prevista dall'art. 183 del D.Lgs n. 50/2016 (Partenariato Pubblico Privato) nel campo della

cosiddetta “gestione calore”, affidando a due raggruppamenti temporanei di imprese l’attività di riqualificazione energetica e di gestione delle centrali termiche a servizio degli immobili di sua proprietà e di proprietà dell’Amministrazione comunale: in questo modo è stato raggiunto l’importante obiettivo di ottenere, a vantaggio degli assegnatari, consistenti risparmi nel consumo energetico e nelle spese di manutenzione ordinaria, senza alcun intervento finanziario da parte dell’azienda.

Sul piano dell’adeguamento della struttura aziendale e delle procedure interne, ARTE – dopo aver ottenuto la certificazione ISO 9001 - ha sviluppato anche un “Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro” conforme alla norma ISO 45001, che è stato verificato da un ente certificatore terzo nel corso del 2019. Per quanto riguarda, invece, la 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.

Per quanto attiene all’operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10, la revisione dei prezzi ha dato un nuovo impulso all’attività di alienazione, portando alla vendita nel corso del 2020 dell’immobile denominato “ex Padiglione Barellai” a Costarainera (IM) ed alla sottoscrizione dei compromessi di vendita di altri importanti cespiti quali l’ex Ospedale di S. Margherita Ligure ed il compendio di Via Adelasia ad Alassio. Parallelamente, prosegue l’interlocazione con Banca CARIGE s.p.a. per la rinegoziazione del debito che supporta l’operazione: in tal senso, a fine 2020 ARTE è riuscita a modificare le condizioni di restituzione del prestito, ottenendo una proroga di un anno del periodo di pre-ammortamento ed una riduzione della rata in conto capitale da versare durante il periodo di ammortamento; attualmente, è in una fase avanzata la rinegoziazione del tasso di interesse che dovrebbe portare alla riduzione di 1 punto percentuale dello spread. Infine, malgrado si debba registrare la presenza di alcuni margini di incertezza che suggeriscono di non formulare ancora specifiche previsioni di bilancio, un’ulteriore sfida che l’azienda intende affrontare è quella dell’efficientamento energetico del proprio patrimonio e di quello comunale attraverso l’utilizzo del cosiddetto “Superbonus del 110%” previsto dalla Legge 17.07.2020 n. 77: in tal senso nello scorso mese di settembre ARTE ha pubblicato delle linee di indirizzo per ricevere, da operatori privati, proposte di partenariato che contemplino la disponibilità a gestire la cessione del credito fiscale attraverso l’applicazione di uno sconto in fattura pari al 100% dei lavori.

F.to L’Amministratore Unico Ing. Girolamo Cotena

1. STRUTTURA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA

Come ormai accade da tempo, nel 2021 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 2021-2023, redatti ai sensi del D.lgs. n. 118/2011, da presentare unitamente al Preventivo.

1.1 Conto economico previsionale 2021

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 2021 evidenziano un reddito operativo di circa 3,945 milioni di euro, con un decremento di circa 1,234 milioni di euro rispetto a quello atteso a Preventivo 2020: tale dinamica è il frutto di un decremento del valore della produzione di circa 2,540 milioni di euro che, pertanto, si dovrebbe assestare sul valore di circa 25,763 milioni di euro e di un decremento dei costi della produzione che, previsti in diminuzione di circa 1,305 milioni di euro, si dovrebbero assestare sull’importo di circa 21,818 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi, il Preventivo 2021 è pesantemente influenzato dalle minusvalenze attese dalle vendite del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 (circa 3,766 milioni di euro), oneri che nel 2020 erano previsti in misura inferiore (circa 2,503 milioni di euro); inoltre, rispetto allo scorso esercizio, quello presente risente della diminuzione dei ricavi della gestione immobiliare, che registrando una variazione di 856 mila euro si attestano sull’importo di 18,354 milioni di euro circa, del decremento dei compensi per l’attività tecnica eseguita per conto proprio che, subendo una diminuzione di circa 518 mila euro, si attestano sull’importo di circa 543 mila euro, del decremento dei compensi derivanti dall’attività per conto terzi, che subendo una variazione di 273 mila euro circa si attestano sull’importo di circa 845 mila euro, della diminuzione delle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di ERP, che registrando una variazione di 429 mila euro circa si attestano sulla cifra di 838 mila euro, nonché della diminuzione delle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di libero mercato che, subendo una variazione dei 1,092 milioni di euro, si attestano sull’importo di 608 mila euro. In controtendenza risulta, invece, la voce degli altri ricavi e proventi diversi, pari a complessivi 8,285 milioni di euro circa, per la quale la presenza di una serie di poste “straordinarie” fa prevedere un incremento di circa 1,893 milioni di euro rispetto alle previsioni 2020, anno nel quale era presente, come unico ricavo straordinario, la posta di 1,177 milioni di euro derivante dalla cancellazione di un debito nei confronti della cosiddetta “Gestione speciale”. Nello specifico, le poste di natura straordinaria previste per l’anno in esame sono quelle di seguito elencate, per un ammontare complessivo di circa 3,115 milioni di euro:

- euro 951 mila derivanti dal recupero di oneri manutentivi sostenuti negli scorsi esercizi e portati a carico di alcune erogazioni di fondi di edilizia sovvenzionata incassate negli scorsi esercizi per una serie di interventi mai pervenuti alla fase realizzativa;
- euro 1,4 milioni derivanti dalla possibilità di recuperare, a seguito della sottoscrizione dell'accordo transattivo col Comune di Genova, la svalutazione prudenziale effettuata nel 2017 di parte dei crediti vantati da ARTE nei confronti della stessa Civica amministrazione;
- euro 264 mila relativi all'introito che deriverà all'azienda dal "conto termico" dell'intervento di efficientamento energetico di Via Martiri del Turchino (quantificato prudenzialmente nel 90% dell'ammontare massimo ottenibile);
- euro 500 mila derivanti dall'applicazione del succitato accordo transattivo sottoscritto col Comune di Genova in base al quale l'azienda, tra l'altro, ha assunto "in proprio" la gestione dei servizi comunali negli anni oggetto di transazione: dal punto di vista contabile, ARTE dovrà registrare sul proprio bilancio i costi anticipati per fornire tali servizi (normalmente rappresentati come crediti nei confronti del Comune), nonché i ricavi derivanti dal loro recupero a carico degli assegnatari (normalmente rappresentati come debiti), con una differenza a favore delle poste di ricavo che ammonta, appunto, a 500 mila euro.

Sul fronte dei costi della produzione, previsti in circa 21,818 milioni di euro, è attesa una diminuzione pari a 1,305 milioni di euro circa che è il risultato della volontà dell'azienda di razionalizzare le uscite: da tale punto di vista, risultano in decremento quasi tutte le diverse categorie di costo ed, in particolare, quella riguardante i servizi della gestione immobiliare (previsti in circa 10,231 milioni di euro, con una variazione in diminuzione di 307 mila euro circa rispetto al dato previsionale 2020), quella riguardante i costi del personale (previsti in circa 5,748 milioni, con una variazione in diminuzione di circa 286 mila euro) nonché la categoria degli altri oneri diversi di gestione (previsti in 1,418 milioni di euro circa, con una variazione in diminuzione di 137 mila euro circa rispetto al 2020).

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2021 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 2,517 milioni di euro che migliora di oltre 1,2 milioni di euro il risultato previsionale 2020 soprattutto per merito del contenimento degli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10, contenimento che deriva, oltreché dalle vendite realizzate nello scorso esercizio, anche dal previsto abbassamento dello spread sul tasso di interesse dal 3,25% al 2,25%.

In questo modo, supponendo che il peso dell'imposizione fiscale, pari a 1,389 milioni di euro, sia pressoché allineato a quello previsionale 2020, si prevede di conseguire un utile d'esercizio di circa 39 mila euro (a fronte dei 70 mila euro circa del Preventivo 2020).

1.2 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.

1.2.1 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 2020 risulterà pari ad euro 1.064.306,43.
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 2021 avrà un debito residuo di euro 1.125.035,30.
- C. Mutui a carico dell'Azienda contratti con la Cassa Depositi e Prestiti: il debito residuo complessivo al 31/12/2021 risulterà pari ad euro 132.533,20.
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 (interamente ammortizzato nel corso del 2020), 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.
Nel corso del 2021 verranno completamente ammortizzati il mutuo relativo al recupero dell'immobile di Villa Gruber ed i due mutui contratti per l'intervento di San Biagio.
Si segnala come su due mutui accesi, ma non interamente erogati ("Acquisizione area Valle Ragone Sestri L." e "Recupero immobile P.zza Valoria 1"), la Cassa Depositi e Prestiti riconosca ad A.R.T.E. GENOVA un contributo in c/interessi sulla quota non erogata, somma da stimarsi in complessivi euro 547,86.
- D. Mutui per il finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della sede dell'ARTE.
In tale categoria rientra il mutuo contratto con la Cassa DDPP, completamente ammortizzato nel 2019.
- E. Mutui per il finanziamento di parte dell'operazione d'acquisto dell'ex Manifattura Tabacchi.
Trattasi di due mutui necessari a finanziare parte dell'operazione di recupero del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi ed, in particolare, la parte destinata alla vendita: 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 del secondo dei due mutui sopracitati risulterà al 31/12/2021 pari ad euro 632.659,62.

F. Mutuo per la realizzazione degli interventi di ri-funzionalizzazione dell'edificio sito in località Morego da destinarsi a sede dell'IIT.

Il presente mutuo, con la rata del 30/06/2017, è stato completamente ammortizzato.

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

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

I debiti residui dei due mutui sopracitati risulteranno, al 31/12/2021, rispettivamente pari ad euro 1.659.416,75 e ad euro 500.000,00.

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 con Banca Carige spa, rappresentata da n. 3 aperture di credito per un finanziamento complessivo di oltre 109 milioni di euro, nel mese di dicembre 2017 l'azienda ha contratto 3 finanziamenti ipotecari che, a seguito della rinegoziazione conclusa nel mese di dicembre '20, scontano le seguenti principali condizioni:

- preammortamento fino al 31/12/2021;
- durata del periodo di ammortamento: anni 15;
- piano di ammortamento che prevede il rimborso attraverso: a) il versamento una quota capitale annua calcolata su una parte del debito e b) il versamento di un "baloon finale" alla scadenza dei 15 anni che viene ridotto dalle vendite realizzate nel corso degli anni fino al suo azzeramento (in tal modo le vendite possono essere utilizzate esclusivamente per ridurre il baloon e non per pagare la quota capitale annua);
- spread pari al 3,25%;
- 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 2021, pari a circa 2,287 milioni di euro, sono stati calcolati applicando il tasso del 2,25% (considerando che è in via di definizione la riduzione dello spread di un punto percentuale) ad un valore di debito residuo pari a quello registrato a fine 2020 (circa 101,989 milioni di euro) ridotto, dal secondo trimestre, dall'acconto di 670 mila euro relativo alla vendita del compendio immobiliare sito in Via Adelasia, il cui perfezionamento è previsto nel 2022; per quanto riguarda, invece, le

vendite previste nell'esercizio, è stato prudenzialmente previsto che, essendo realizzate a fine d'anno, non influiscano sulla determinazione degli interessi.

1.2.2 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.

1.3 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 9,759 milioni di euro circa, cui va aggiunto l'accantonamento dell'esercizio in esame che ammonterà a circa 581 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 2021 è prevista la predisposizione di un Piano che preveda l'utilizzo di fondi per un importo di circa 3,785 milioni di euro a copertura della morosità inesigibile di "ex utenti".

L'ammontare finale del fondo, al netto del suddetto utilizzo, sarà pari a 6,556 milioni di euro circa.

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

1.4 Aspetti fiscali e tributari

1.4.1 IMU - TASI

L'importo stimato di circa 567 mila euro risulta allineato a quello effettivamente sostenuto nell'esercizio 2020 ed è relativo all'imposta dovuta su immobili di natura strumentale e su quelle abitazioni che non hanno i requisiti di alloggi sociali, locatè cioè a condizioni di libero mercato.

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

1.4.2 IRAP – IRES

IRAP

I dati del preventivo portano alla previsione di un esborso di 230 mila euro, dato superiore di 63 mila euro a quello del 2020.

IRES

L'esborso ai fini IRES è stato previsto ammontare a 1,096 milioni di euro, importo solo di poco superiore a quello 2020 (+10 mila euro circa).

1.5 Fonti di finanziamento dell'attività tecnica programmata per il 2021

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)	-
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab. 4)	506.683,48
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS" - (tab. 5)	-
	Piano investimenti - immobili istituzionali (tab. 6)	-
	TOTALE AUTOFINANZIAMENTO (A)	506.683,48
VENDITE L.R. 10/04	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	431.828,64
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 7)	1.170.499,82
	TOTALE VENDITE L.R. 10/04 (B)	1.602.328,46
VENDITE ARTE (patrimonio storico di ERP)	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	15.571,00
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab. 4)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 7)	-
	TOTALE VENDITE ARTE (C)	15.571,00
VENDITE LEGGE 80/14	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	-
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 7)	275.521,52
	TOTALE VENDITE ART. 3 L. 80/14 (D)	275.521,52
TOTALE FINANZIAMENTI AUTOPRODOTTI (A+B+C+D)		2.400.104,46
FINANZIAMENTI PUBBLICI	Piano investimenti - locazione permanente (tab. 1)	2.915.548,62
	Piano investimenti - e.r.p. (tab. 2)	1.495.760,86
	Piano investimenti - investimenti per interventi diversi (tab. 4)	-
	Piano investimenti - locazione a termine "POGAS" - (tab. 5)	-
	TOTALE FINANZIAMENTI PUBBLICI	4.411.309,48
TOTALE GENERALE (autoprodotti + pubblici)		6.811.413,94

NOTA

(1) Per le fonti definite di autofinanziamento è stato indicato il fabbisogno dell'esercizio (pari ai costi che si prevede di sostenere nel medesimo esercizio), mentre per le altre fonti è stato indicato il fabbisogno complessivo dell'intervento assumendo come esercizio di competenza quello di indizione dell'appalto o, se successivo, quello di stanziamento del finanziamento.

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

Allo stato degli atti, le vendite dovrebbero seguire il cronoprogramma di seguito riportato, per un introito complessivo di circa 56,182 milioni di euro e minusvalenze complessive per circa 12,341 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 Consuntivo);
- anno 2020: euro 5,3 milioni con minusvalenze di circa 2,503 milioni di euro (dato di pre-Consuntivo);
- anno 2021: euro 12,335 milioni (dei quali 1,05 milioni già incassati nel 2019) con minusvalenze di circa 3,766 milioni di euro;
- anno 2022: euro 6,7 milioni con minusvalenze di circa 1,762 milioni di euro;
- anno 2023: euro 9,135 milioni circa con minusvalenze di circa 2,602 milioni di euro;
- anni successivi: euro 20,05 milioni di euro con minusvalenze di circa 1,684 milioni di euro.

In particolare, gli introiti del 2020 si riferiscono alla vendita dell'ex "Padiglione Barellai" di Costarainera (Imperia), mentre quelli del 2021 si riferiscono, per la maggior parte, all'ex Ospedale di S. Margherita, per il quale l'azienda è già in possesso di un'offerta ed ha già incassato un acconto di 1,05 milioni di euro, ed all'ex Ospedale Martinez di Pegli.

1.7 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. 190¹, che ha posto in capo ai Comuni l'onere del versamento dell'IVA esposta sulle fatture attive emesse da ARTE, è stato necessario adeguare le modalità di rendicontazione dei saldi di gestione e, pertanto, i prospetti previsionali allegati al presente Bilancio riportano anche la separata indicazione dell'IVA da versare all'Erario che – pur essendo compresa nel saldo di gestione - non è più anticipata dall'azienda.

Di seguito si riepilogano i risultati attesi nell'esercizio 2021 per ciascuno dei cinque Comuni che hanno affidato ad ARTE la gestione del proprio patrimonio di ERP:

Progr	Comune	Saldi di gestione 2021	IVA "in split payment" a carico delle Amministrazioni comunali	Crediti (+) / debiti (-) nei confronti di ARTE
1	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI GENOVA	-2.638.360,41	999.093,12	-1.639.267,29
2	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI COGOLETO	6.059,00	1.175,02	7.234,02
3	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI ROSSIGLIONE	-4.434,00	1.340,22	-3.093,78
4	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI RAPALLO	-8.188,00	11.403,14	3.215,15
5	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI CAMOGLI	-7.685,84	1.923,20	-5.762,64

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.

Per quanto riguarda il patrimonio dei Comuni di Genova, di Rapallo e di Camogli, sono state sottoscritte nuove convenzioni che, da un lato, assicurano ai soggetti proprietari degli immobili di ERP una maggiore efficienza gestionale e, dall'altro lato, garantiscono all'azienda maggiori margini di redditività. Inoltre, sono state regolamentate 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, è previsto - nel caso in cui il preventivo di gestione evidenzia un disavanzo - che il Comune versi periodicamente all'azienda delle somme in acconto a parziale copertura di tale disavanzo.

Con riferimento, poi, alla questione in essere con il Comune di Genova riguardante il disavanzo di gestione accumulato a tutto il 31/12/2017 - che ammontava a complessivi 5,097 milioni di euro circa, dei quali 1,999 milioni di euro circa da versare ad ARTE e 3,097 milioni di euro circa di IVA in "split payment" da versare all'Erario - si è pervenuti alla sottoscrizione di un atto transattivo che chiude definitivamente la questione. Nello specifico, a seguito della formalizzazione dell'accordo di cui trattasi, ARTE ha assunto "in proprio" la gestione dei cosiddetti servizi a rimborso comunali per il periodo 2015-2017, facendosi carico anche della relativa morosità, che era una delle voci maggiormente responsabile del deficit: in questo modo, il disavanzo iniziale si è ridotto a circa 2,694 milioni di euro, di cui circa 1,047 milioni di euro versati ad ARTE e circa 1,647 milioni di euro versati all'Erario per IVA in "split payment". È opportuno evidenziare che - in un'ottica transattiva nella quale è stato necessario prendere nella dovuta considerazione l'alea insita nella procedura di arbitrato nonché gli alti costi della procedura medesima - l'accollo della morosità è stato ritenuto un onere accettabile per le seguenti ragioni: innanzitutto, per il fatto che tale morosità, con esclusione della parte che si rivelerà inesigibile, potrà essere recuperata dagli assegnatari ed incamerata da ARTE, seppure nel corso del tempo; in secondo luogo, l'azienda si è tutelata nei confronti della parte di morosità che si rivelerà inesigibile, detraendo una somma forfettariamente determinata dall'entità dei crediti complessivi di cui si è fatta carico; in terzo luogo, oltre alle tutele assunte in sede transattiva, ARTE risulta ulteriormente tutelata dagli ingenti accantonamenti presenti nel proprio bilancio destinati alla copertura dei crediti non recuperabili dagli assegnatari.

Infine, si evidenzia che, dal punto di vista meramente economico, l'assunzione della gestione dei servizi a rimborso comunali comporta, in sintesi, che l'azienda iscriva nel proprio bilancio costi per servizi per circa 9,572 milioni di euro e ricavi derivanti dalla fatturazione agli assegnatari comunali di tali servizi per circa 10,176 milioni di euro, con un saldo positivo di circa 500 mila euro.

A margine di quanto sopra evidenziato, si fa presente che è allo studio una nuova modifica del rapporto di gestione con i Comuni, in particolare con il Comune di Genova, che dovrebbe prevedere l'affidamento "in concessione" del patrimonio comunale di ERP: tra le conseguenze di questa impostazione, una delle più evidenti è che le entrate derivanti dagli immobili oggetto di concessione nonché i costi di gestione degli stessi immobili saranno inquadrabili per ARTE, rispettivamente, come poste di ricavo e di costo che contribuiranno alla determinazione del reddito d'esercizio e di quello imponibile per le imposte dirette.

Peraltro, la concessione in questione - stante la natura di Servizio di Interesse Generale "non economico" dell'ERP (secondo la definizione dell'art. 34 della Carta di Nizza), che non garantisce adeguati ritorni economici al concessionario - non solo non comporterà per l'azienda il versamento di alcuna somma all'Amministrazione comunale (concessione a titolo "gratuito"), ma anzi richiederà lo corresponsione di un contributo pubblico (canone di concessione) da parte della stessa Amministrazione comunale.

ATTIVITÀ GESTIONALE

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

Nel corso dell'anno 2021 l'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale stipulerà per tutte le nuove assegnazioni, volture e cambi, a seguito delle nuove modifiche apportate nel giugno 2017 alla L.R. 10/2014, tutti gli atti convenzionali di locazione e proseguirà nell'attività di registrazione nel programma informatico aziendale dei dati relativi ai nuclei familiari assegnatari titolari di nuovo atto convenzionale di locazione e nell'archiviazione dei contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

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

Inoltre provvederà a:

- convocare gli assegnatari per la stipula degli atti convenzionali di locazione, consegnare degli alloggi (coordinandosi con gli Uffici Decentrati) e la relativa documentazione, verificare il versamento del deposito cauzionale;
- convocare i restanti assegnatari in possesso dei requisiti per la permanenza nell'assegnazione per la "ri-stipula" dei vecchi atti convenzionali di locazione così come previsto dalle nuove modifiche alla L.R. 10/04;
- stipulare le "convenzioni transitorie" di cui all'art. 9 della legge 10/2004 e a determinare, in accordo con l'amministrazione comunale competente, il canone di locazione;
- provvedere a tutti gli atti conseguenti le disdette dei contratti di locazione, tra i quali anche la restituzione del deposito cauzionale comprensivo degli interessi;
- fornire informativa all'utenza, un giorno alla settimana, nell'Ufficio decentrato di Chiavari.

Inoltre nel corso del 2021 si prevede per gli alloggi destinati alle FF.OO. per esigenze di servizio (L. 52/76 e ss.mm.ii.), assegnati dalla Prefettura di Genova, verranno stipulati dall'Ufficio i relativi contratti di locazione e svolte tutte le incombenze inerenti l'iter contrattuale.

1.9 Rapporti convenzionali con i Comuni della Provincia

L'Ufficio provvederà all'espletamento di tutti gli adempimenti previsti nelle 33 Convenzioni stipulate a titolo oneroso nel corso degli anni con i Comuni della Provincia, in particolare per le seguenti tipologie di attività riguardanti di alloggi E.R.P./E.R.S.:

- emanazione dei Bandi di concorso;

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

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

L'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale svolgerà per il 2021 i compiti di segreteria che riguardano le convocazioni, i verbali, l'esame preventivo delle istanze presentate da parte dei Comuni, gli estratti e la corrispondenza con le stesse civiche amministrazioni.

1.11 Morosità del patrimonio di E.R.P.

Il consolidarsi del trend relativo all'attività di recupero su posizioni di morosità emerse e già perseguite in passato, evidenzia la costanza del lavoro degli operatori in questo campo.

L'attività degli operatori dell'Ufficio per il 2021 sarà rivolta nella direzione di incrementare ulteriormente l'avvio di pratiche di recupero dei crediti e, nel contempo, sarà mirata all'attivazione di nuovi criteri di rateizzazione del debito diversi e più rispondenti al contesto economico attuale, oltreché di iniziative di supporto all'utenza concertate con le strutture preposte all'assistenza.

Anche nel corso del 2021 si procederà alla contestazione del debito con successivo trasferimento degli atti, nell'eventualità di mancato riscontro, all'Area Professionale Legale per il recupero coatto della morosità.

Nel 2021 si prevede l'implementazione della procedura di qualità per la gestione della morosità ex utenti.

Infine nell'anno è prevista la formazione di apposita graduatoria per l'attribuzione del contributo regionale relativo al fondo di sostegno economico all'utenza ERP a copertura degli utenti morosi incolpevoli se rifinanziato dalla Regione Liguria.

1.12 Attività relativa ad ispezioni e accertamenti

Nel corso del 2021, l'attività svolta dai "responsabili di zona" verrà coordinata con l'Ufficio Decentramenti e gestita dall'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale nella fase conclusiva ed in particolare con i Comuni competenti per ambito territoriale.

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

Anche per l'anno 2021 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 2021 grande attenzione sarà data, come di consueto, a tutti gli aspetti connessi al rapporto con gli utenti e in particolare a:

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

Inoltre, nel corso del 2021 verranno istruite ed esaminate tutte le pratiche inerenti gli ampliamenti del nucleo familiare.

1.14 Mobilità dell'utenza del patrimonio di E.R.P.

Nel corso del 2021 proseguirà la mobilità dei nuclei familiari che si trovano nelle condizioni di ottenere un cambio in deroga e sarà riattivata la procedura prevista dei cambi singoli, che è stata modificata introducendo modalità tali da semplificare ed accelerare le operazioni di cambio.

1.15 Sfittanza degli alloggi di E.R.P.

Anche per il 2021 l'Ufficio Edilizia Residenziale Sociale svolgerà tutte le incombenze necessarie per sviluppare compiutamente l'iter procedurale delle riassegnazioni degli alloggi di risulta dal momento della presa in carico, alla loro riassegnazione; compiti che in precedenza erano svolti da diverse Strutture e/o Uffici.

1.16 Condomini, autogestioni e gestione servizi a rimborso

Vanno richiamate al riguardo le disposizioni di legge (L.R. n.10/2004) che prevedono l'addebito in bolletta delle quote per servizi di competenza degli assegnatari di alloggi in condominio a fronte dell'anticipo di tali quote da parte dell'azienda agli amministratori, oltre al pagamento di quelle di competenza di ARTE in qualità di proprietaria o di delegata della proprietà, come nel caso degli alloggi comunali gestiti dall'Azienda. L'applicazione delle norme qui richiamate, pur avendo garantito nel corso degli anni una maggior tutela dell'utenza nel rapporto con gli amministratori, ha di fatto comportato l'anticipazione di considerevoli somme, incidendo negativamente sull'andamento dei flussi di cassa aziendali.

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

dove questo servizio si è rivelato carente, svolgendo in tal modo un'efficace azione di tutela sia nei confronti dell'utenza che della proprietà.

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

Dal 2019 si è provveduto, dove resosi necessario, all'applicazione del sistema.

Con riferimento alla manutenzione straordinaria da realizzare nel patrimonio di Civica proprietà in condominio, nel corso del 2021 sarà possibile intervenire sulla stessa mediante l'utilizzo delle somme stanziare con le relative Determinazioni Dirigenziali dall'Amministrazione comunale.

A tal proposito è da sottolineare come si è provveduto a comunicare alla Civica Amministrazione, l'elenco degli interventi straordinari da effettuare sugli immobili dove insistono proprietà comunali.

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

Per quel che riguarda gli assegnatari di alloggi in condominio, laddove di fatto non sussiste alcuna normativa circa il recupero delle quote servizi insolute, si prevede l'addebito all'assegnatario dell'importo non pagato, in unica soluzione o sussista già morosità o altre anomalie contrattuali, in tutti gli altri casi si effettua una rateizzazione sulla base della fascia reddituale dell'assegnatario contestualmente al ricevimento della nota dell'Amministratore, il quale a sua volta verrà pagato per la morosità in questione.

Nel primo caso, l'eventuale rateizzazione verrà concessa dall'Ufficio Morosità aziendale.

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

Per tali fabbricati l'Ufficio Rendicontazione Condomini e Autogestioni provvederà nel corso del 2021 a rendicontare per ogni singolo esercizio le spese a rimborso di competenza dell'utenza. Così come previsto dalle direttive regionali, il compenso A.R.T.E. addebitato agli utenti per tali attività è stabilito nella misura dell'8% per tutte le spese ad esclusione di quelle relative al riscaldamento per le quali viene richiesto nella misura del 3%.

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

Da evidenziare come l'ufficio dovrà provvedere alla contabilizzazione dei consumi di riscaldamento sostenuti negli alloggi in regime di autogestione a seguito del contratto di partenariato Pubblico/Privato con SIRAM per la gestione delle relative Centrali Termiche.

Infine è da sottolineare come l'Ufficio sia coinvolto nella gestione del cosiddetto "Superbonus 110%" e "Ecobonus 90%" sia nei fabbricati in regime di condominio che per le eventuali riunioni coi proprietari per l'approvazione degli interventi nei fabbricati gestiti dall'Azienda stessa.

ATTIVITÀ DI GESTIONE DEGLI AFFARI GENERALI E DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

1.17 Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane

Con provvedimento n. 32412 del 3/10/2020 è stato approvato un riassetto dell'organigramma a seguito del pensionamento del dirigente della Struttura Affari Generali: tale riassetto ha comportato l'inserimento dell'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane all'interno della Struttura Amministrazione e Gestione e

l'attribuzione dell'attività di vendita ad un'area separata alle dirette dipendenze della Direzione aziendale.

Per quanto concerne le risorse umane che prestano la propria attività nell'Azienda, si rileva che, al 31 Dicembre 2020, risultano in servizio n. 2 dirigenti e n. 106 dipendenti tutti con contratto a tempo indeterminato.

Nel rispetto della nuova configurazione della pianta organica, per quanto concerne la previsione di spesa relativa al personale per l'esercizio 2021, 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 incrementi retributivi derivanti dal rinnovo del CCNL Federcasa per triennio 2019-2021 (in corso la trattativa di rinnovo), oltre a quelli derivanti da avanzamenti di carriera e concessione di nuove retribuzioni alla persona.

E' stato inoltre previsto il costo relativo all'incentivazione all'esodo in relazione dell'accordo sindacale raggiunto con la RSU aziendale, sulla base delle probabili adesioni allo stesso da parte del personale.

L'attività inerente gli Affari Generali sarà mirata alla gestione delle funzioni generali di supporto tecnologico quali il protocollo, le informazioni all'utenza che accede agli uffici aziendali, il centralino, l'archivio, la gestione della flotta aziendale, l'attività di gestione delle chiavi delle unità immobiliari libere, oltre alla sistemazione del layout degli uffici.

Fanno parte dell'attività dell'ufficio quelle connesse alla certificazione iso 45001, relative alla organizzazione e gestioni dei corsi sulla sicurezza, all'acquisto e gestione dei DPI e del materiale sanitario, alla gestione e organizzazione delle visite di sorveglianza sanitaria di concerto col Medico Competente, alla gestione delle incombenze conseguenti all'emergenza sanitaria Covid 19.

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.

A partire dal 2021 l'Ufficio ha adottato il nuovo sistema di rilevazione presente Zucchetti (con le conseguenti ricadute sulla procedura Inaz Paghe), Self Web e Analytics, con sostituzione del software precedentemente uso, e procederà all'addestramento del personale per consentire un corretto utilizzo delle funzionalità presenti nella nuova procedura di rilevazione presenze che saranno inserite gradualmente.

F.to il Dirigente Dott. P. Gallo

2. STRUTTURA TECNICA

2.1 Interventi del Piano degli investimenti

2.1.1 Interventi di recupero di alloggi di ERP

L'attività in corso, finalizzata al recupero di alloggi sfitti di proprietà dell'azienda, prevede nel 2021 la conclusione, dal punto di vista del sostenimento dei costi, degli interventi relativi a:

- 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 mila a valere su un finanziamento di ARTE con proventi da vendite del patrimonio storico;
- Accordo Quadro per lavori di importo fino ad € 5 mila ad u.i. (approvato con Decreto AU n. 31808 del 1/8/2019).

Per quanto riguarda gli interventi di nuova realizzazione, nel 2021 si darà avvio:

- all'ultimo intervento nell'ambito della Linea B del "Programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica" di cui al DM n. 97/2015 (L. 80 del 23/5/2014), consistente in un Accordo Quadro per il recupero di circa n. 23 alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda, che si protrarrà anche nel 2022;
- al programma manutentivo per il ripristino di n. 40 alloggi di proprietà, a valere sia su risorse di edilizia sovvenzionata delocalizzate (circa 927 mila €) che su proventi da vendite ai sensi della L.R. n.10/2004 (circa 231 mila €), con un investimento complessivo di circa 1,159 milioni di €.

2.1.2 Interventi di manutenzione edile

E' previsto nel 2021 il sostenimento dei costi dei lavori di asfaltatura delle aree (totale QTE di circa 109 mila €), appaltati con l'Accordo Quadro approvato con decreto AU n. 31976 del 2/12/2019 a valere sul finanziamento complessivo di 1 milione di euro che l'Amministrazione regionale ha stanziato per il Programma "Vivibilità e sicurezza" (D.G.R. n. 826 del 12/10/2018 e con D.G.R. n. 202 del 14/03/2019).

Sempre nel 2021 è prevista la quota finale dei costi di manutenzione di Via Martiri del Turchino civ. 80-82-84, approvati con Decreto AU n. 31339 del 18/10/2018, finanziati in parte col Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale (FESR) ed in parte con proventi di vendita del patrimonio storico dell'azienda.

Nel 2021 si registreranno anche tutti i costi dell'Accordo Quadro annuale per lavori edili (Decreto AU n. 31814 del 1/8/2019), che prevede un QTE di circa 156 mila €, e quelli dell'intervento di manutenzione straordinaria alla copertura dell'edificio di Via San Pietro civ. 6 a Zoagli (edificio di proprietà ARTE e di n. 1 privato), mentre a partire dal 2021, per svilupparsi anche nel 2022, è stato previsto l'intervento di manutenzione prospetti e coperture in Via Ravel civ. 46 (lotto 5), che prevede un QTE di oltre 814 mila €.

2.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica

Nel 2021 verranno sostenuti gli ultimi costi relativi all'Accordo Quadro di durata triennale (2017-2019) per la messa a norma degli impianti antincendio degli edifici e delle autorimesse di proprietà ARTE (appalto con Decreto AU n. 30715/2017), quelli dell'intervento di sostituzione calderine non funzionanti in alloggi di proprietà ARTE (appalto con Decreto AU n. 32295/2020 e relativo alla stagione termica 2019-2020), quelli dei lavori relativi alla Convenzione ARTE-Comune di Genova per l'adeguamento delle reti di drenaggio urbano in località Lago Figoi, tutti previsti con finanziamento da vendite L.R. 10/04.

Verrà avviato e concluso nel 2021 l'intervento di realizzazione di una stazione di pompaggio in Via San Felice 14-16 con finanziamento da vendite L. 80/14 (totale QTE di circa 120 mila €) e si concluderà altresì quello di realizzazione della nuova fognatura a servizio dei civv. 143/143I/143O/143P di Via Aurelia a Sestri Levante con finanziamento da vendite L.R. 10/04.

Nel 2021 è prevista la realizzazione degli interventi di manutenzione alle linee di adduzione idrica, alle linee di riscaldamento, ai citofoni, ai portoni ed agli impianti esterni di illuminazione (per un totale QTE di 350 mila €) a valere sul finanziamento complessivo di 1 milione di € 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").

Per quanto riguarda la sostituzione di calderine non funzionanti, per il biennio 2022-2023 sono stati previsti due budget di € 170 mila circa l'anno, che dovrebbero attingere dal finanziamento da vendite L. 80/14.

Con riferimento ad altri interventi di nuova realizzazione, per l'intero triennio 2021-2023 sono stati previsti degli Accordi Quadro per lavori impiantistici, finanziati con i proventi delle vendite della L.R. 10/04, destinati all'adeguamento gruppi pompaggio, agli impianti elettrici, agli impianti ascensori; per il biennio 2022-2023 sono stati previsti ulteriori due budget di € 80 mila circa l'anno da destinare all'adeguamento impiantistico in generale, che attingeranno dai proventi delle vendite della L.R. 10/04.

È stato altresì previsto un Accordo Quadro biennale 2021-2022, per l'importo di circa € 200 mila, da destinare all'adeguamento antincendio, con finanziamento da vendite L. 80/14.

Per quanto riguarda, infine, gli interventi di manutenzione straordinaria (diversi da quelli di riqualificazione energetica) alle CT affidate in concessione all'ATI IREN Energia S.p.A./Engie Servizi S.p.A ed a SIRAM SpA, sono stati previsti due budget ammontanti rispettivamente ad € 59 mila circa e ad € 18 mila circa.

2.1.4 Interventi di nuova costruzione

Nella categoria delle nuove costruzioni prenderà avvio nel 2021 la commessa riguardante 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. 10 alloggi circa, con caratteristiche innovative ed alte prestazioni energetiche: nel 2021 si prevede di avviare la realizzazione del "lotto 1" dell'intervento, costituito dalle "fondazioni" mentre il "lotto 2", che riguarda la vera e propria "costruzione" dell'edificio, si prevede, allo stato, venga avviato (a parte alcune attività propedeutiche) non prima del 2022, con prosecuzione nel 2023.

Il costo dei lavori ammonta a circa 2,1 milioni di euro (oltre oneri aggiuntivi) che, stante la scarsità di risorse proprie a disposizione dell'azienda, dovranno essere totalmente finanziati da trasferimenti pubblici.

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" (circa 5,192 milioni di €) ed in parte con risorse dell'azienda (circa 1,441 milioni di €) - si svilupperà fino al 2023 per addivenire alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva ed espositivo-culturale. Peraltro, l'utilizzo di risorse statali implica che la struttura sia destinata parzialmente alla fruizione pubblica (mostre, manifestazioni, visite guidate ed altro).

2.1.5. Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell'ambito del contratto di gestione degli immobili.

Verranno sostenuti nel 2021 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 slittato all'esercizio in esame.

A carico del budget in questione nel 2021 verranno contabilizzati anche i costi dei lavori di riqualificazione di n. 13 impianti ascensore che sono stati oggetto della 7^a perizia di variante e suppletiva al contratto di Global Service approvata a dicembre 2020.

Inoltre nel 2021 sono stati previsti n. 2 nuovi Accordi Quadro riguardanti le seguenti tipologie di intervento: 1) la sostituzione dei serramenti per un totale QTE di circa € 47 mila; 2) la riqualificazione degli alloggi sfitti, con un appalto triennale con scadenza nel 2023, il cui rinnovo per gli anni 2022 e 2023 è condizionato alla conferma del finanziamento da parte dell'Amministrazione comunale: l'importo annuo ammonta a circa € 359 mila.

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

Peraltro, nel corso del 2021 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.

2.2 Interventi del Conto economico

2.2.1 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).

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

Prima di esaminare i singoli interventi, è necessario evidenziare l'impegno profuso dall'azienda nell'attuazione del programma denominato "Restart Begato" che nel 2020 ha visto ARTE impegnata nella fase di rialloggiamento dei nuclei familiari residenti negli edifici da demolire: oltreché del trasloco degli assegnatari, terminato in piena emergenza Covid 19, l'azienda si è occupata anche del ripristino di n. 198 alloggi di sua proprietà (per una spesa complessiva di circa 4,2 milioni di euro) e del ripristino di n. 170 alloggi di proprietà comunale, per una spesa complessiva di circa 5,4 milioni di euro.

Nel 2021, a parte i costi residuali inerenti la suddetta fase di ripristino alloggi, sono previsti i nuovi costi relativi alla fase di "demolizione" degli immobili denominati "dighe", vale a dire i civv. 80-90-92-95 ed i civv. 50-70 di Via Maritano nonché parte del civ. 11 di Via Cechov.

Con riferimento a tale intervento di demolizione, 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, per l'importo complessivo di circa 7,225 milioni di €, finanziati con risorse comunali (D.C.C. n. 41/19, D.D. n. 406/19). I relativi costi si protrarranno nel 2022 e tra essi figurano anche quelli per l'attività di coordinamento sicurezza in fase di esecuzione (incarico esterno) e per il collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera (incarico esterno).

Tra gli altri lavori eseguiti per conto dell'Amministrazione comunale, ve ne sono alcuni che nel 2021 registreranno i costi di fine intervento quali:

- la riqualificazione di Via Brocchi civ. 59 e Via Cechov civ. 2 (finanziamento fondi FESR e Comune di Genova) per quanto attiene alla spesa per la redazione degli APE;
- i lavori di manutenzione in Via Vittorini civv. 17÷27 e Via Pavese civv. 14÷24;
- diversi appalti di sostituzione serramenti esterni;
- la riqualificazione delle centrali termiche (quota Comune) di Via Pastore civ. 156 e Via Novella civ. 3;
- la messa a norma ed adeguamento antincendio in edifici vari, compresi gli incarichi esterni di progettazione e consulenza in fase di esecuzione;
- la riqualificazione di Via Brocchi civv. 13-16-18, compresi i maggiori lavori;
- la riqualificazione di Via Lugo civ. 10 (1^a lotto);
- gli Accordi Quadro per interventi di manutenzione impiantistica (1^a e 2^a stralcio);
- la progettazione antincendio per le autorimesse di Via Pedrini 28-30 a Genova ed in Via Privata de Ferrari 24 a Busalla;
- la manutenzione straordinaria alle coperture degli edifici siti in Via Brocchi civv. 13-16-18, Via Sbarbaro civv. 3-5 e Via Sbarbaro civv. 7-9-11, appaltato nel 2019;
- il solo incarico esterno di rilievo e progettazione esecutiva, propedeutico ai futuri lavori di riqualificazione degli impianti condominiali di Via Novella/Via De Sanctis, affidato a settembre 2020;
- la riqualificazione degli impianti degli alloggi da destinare all'autorecupero per l'anno 2020 (q.p. 7^a perizia di variante e suppletiva al Contratto n. 78/2018 di Global Service);
- la riqualificazione dell'asse meccanizzato Via Novella/Montanella (Atto aggiuntivo al Contratto Rep. 78/2018 con ATI C.M.C.I. /KONE);
- la sostituzione dei generatori di calore (calderine alloggi) della stagione termica 2019-2020 (appalto del 2020);
- la sostituzione dell'impermeabilizzazione del passaggio pedonale di Via Novella civv. 11÷71 (2^a lotto).

Tra i lavori appaltati nel 2020 che si protrarranno nel biennio 2021-2022 risultano:

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



- l'Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di interventi 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, compreso l'incarico esterno di coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione;
- la manutenzione straordinaria per l'impermeabilizzazione di coperture, balconi e terrazzi degli edifici di Via Vittorini, Via Pavese e Via Quasimodo;
- l'Accordo Quadro per la messa a norma di prevenzione incendi (attività 77 e 75 di cui al d.P.R. 1 agosto 2011 n. 151);
- l'Accordo Quadro per il rifacimento di coperture edifici e balconi;
- la riqualificazione dell'edificio di Via Lugo civ. 12 (secondo lotto).

E' previsto, tra i lavori da appaltare nel 2021, il completamento dell'intervento di Via Novella civici dall'11 al 101, comprendente il campionamento - già affidato - dei materiali di risulta rinvenuti nei fondi di tutti i civici della via (trattasi di lavori complementari a quelli di sostituzione delle tubazioni del riscaldamento di Via Novella 32, già conclusi).

Nel triennio 2021-2023 si articolerà l'intervento di cui al Programma Operativo Nazionale "Città Metropolitane 2014-2020" (PON-Metro) - Commissione Europea C(2015)4998 del 14/07/2015 fondi SIE (fondi Strutturali e di Investimento Europei), inerente la riqualificazione energetica di Via Novella dal 4 al 42 (solo pari) e dal 3 al 103 (solo dispari).

2.2.1.B Attività per conto della Regione Liguria e degli altri Comuni

Con riferimento all'attività svolta per conto della Regione Liguria, nel 2021 sono previsti i costi del "Servizio di assistenza tecnica nella gestione, conduzione e sviluppo, tramite manutenzioni evolutive, della nuova Anagrafe regionale dell'Edilizia Scolastica (ARES 2.0) per il periodo di un anno", ai sensi dell'art. 63, c. 2, lett. b) del D.lgs 50/2016. Il servizio è stato affidato a Soluxioni Srl (Pisa), tramite il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), con finanziamento regionale a carico della D.G.R. n. 1583/2009.

Con riferimento, invece, all'attività svolta per conto del Comune di Cogoleto, nel 2021 è stato previsto il costo per l'intervento di manutenzione straordinaria all'alloggio sito in Cogoleto Via Isorella 1/1, per una spesa stimata a preventivo di 30 mila €.

Per quanto attiene le gestione degli immobili del Comune di Rapallo, nel 2021 è stato previsto il costo per l'intervento di sostituzione della caldaia interna all'alloggio sito in Rapallo Via delle Balze 1/1 per una spesa di € 1.876,09.

Infine, nel 2021 è stata prevista la quota di spettanza del privato proprietario dell'alloggio di Via San Pietro 6 a Zoagli per l'intervento di manutenzione straordinaria alla copertura dell'edificio, per il resto di proprietà ARTE, quota che ammonta ad € 26.900,17 (comprensivi di voce lavori, Iva su lavori, spese tecniche per ARTE ed Iva su spese tecniche).

2.2.1.C Incarichi professionali a carico dei concessionari

Nel 2021, nell'ambito della Concessione del "Servizio di conduzione e manutenzione degli impianti termici, fornitura dei vettori energetici ed attività concernente l'efficientamento energetico" di n. 23 immobili

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



aggiudicato a SIRAM SpA, è prevista la spesa degli incarichi esterni di DL, Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (CSP) e Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (CSE), incarichi il cui costo complessivo (circa 42 mila €) risulta a carico del concessionario.

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

2.2.2 Interventi per conto proprio

2.2.2.A Manutenzione ordinaria servizi non residenziali

ARTE Genova, in un contesto di forte razionalizzazione e contenimento dei costi di intervento, proseguirà anche nel 2021 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. Pertanto, dopo i lavori iniziati a fine 2018 di ristrutturazione degli uffici della sede aziendale, nel 2021 è previsto l'avvio dell'intervento di manutenzione straordinaria degli uffici siti al piano 2° e 4° di Via Bernardo Castello 3 (circa 189 mila €) che, una volta terminati garantiranno, tra l'altro, una sistemazione delle postazioni di lavoro più adeguata alle esigenze funzionali degli stessi uffici.

Nell'esercizio 2021, inoltre, è previsto il costo relativo alla quota del 10% non coperta dal cosiddetto "Bonus Facciate" (L. 160/2019) dei lavori ai prospetti della Caserma dei Carabinieri di Via Arata civ. 12 (Cicagna) di proprietà ARTE.

2.2.2.B Messa in sicurezza stabili di ERP

Per l'esercizio 2021 è previsto un Accordo Quadro annuale per interventi di messa in sicurezza di circa 159 mila €, con costi ripartiti tra gli esercizi 2021 e 2022.

2.2.2.C Messa in sicurezza stabili NON di ERP

Nel 2021 è stata prevista la conclusione dell'Accordo Quadro in essere per la sostituzione di calderine negli alloggi di locazione permanente e di libero mercato.

È stato, inoltre, previsto un budget di 30 mila euro per la stipula di un ulteriore Accordo Quadro.

2.2.2.D Spese manutenzione alloggi erp "extra quota c"

Nel conto in esame sono previsti i costi relativi alla Convenzione quinquennale 2019-2023 sottoscritta con AMIU BONIFICHE SpA per lo smaltimento dell'amianto, approvata con Decreto AU n. 31589 del 20/3/2019: il contratto in questione prevede una spesa annua di circa 49 mila €, oltre ad una integrazione, solo per il solo 2021, di circa 27 mila €.

È stato, inoltre, previsto un budget di 30 mila euro per interventi diversi non programmabili singolarmente.

2.2.2.E Spese manutenzione alloggi locazione permanente “extra quota c”

Per l'esercizio 2021 il conto in questione accoglie i costi residuali dell'Accordo Quadro annuale 2018/2019 di complessivi 110 mila € relativo ad interventi di recupero sfitti, per la quota riguardante il patrimonio in locazione permanente (Decreto AU n. 31002/18), oltre all'accordato incremento per variazione contrattuale di cui al Decreto AU del 15/9/2020 per 22 mila €.

Altri 55 mila € l'anno sono stati previsti a copertura di interventi ancora da individuare singolarmente.

Inoltre, a partire dall'esercizio 2021 sono previste sul conto in questione le uscite per i lavori di manutenzione straordinaria alle Centrali Termiche oggetto delle due concessioni affidate, rispettivamente, all'ATI IREN Energia S.p.A./Engie Servizi S.p.A ed a SIRAM S.p.A.

2.2.2.F Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato “extra quota c”

Per l'esercizio 2021 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), oltre all'accordato incremento per variazione contrattuale di cui al D. 32367 del 15/9/2020 per circa 4 mila €.

Inoltre, a partire dal presente esercizio 2021 sono previste sul conto in questione le uscite per i lavori di manutenzione straordinaria alle Centrali Termiche oggetto della concessione affidata a SIRAM S.p.A.

4.2.2.G Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service

Sul conto in esame è prevista per il 2021 la conclusione dell'accordo quadro manutentivo dell'anno precedente, a supporto dell'attività affidata al Global service, per circa 115 mila € (D. 32363 del 15/9/2020).

Per il 2021 (con prosecuzione sul 2022) è previsto un Accordo Quadro di circa 116 mila €.

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

3. AREA VENDITE E LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI

3.1 Alloggi di Edilizia Agevolata in locazione permanente

Nel corso del 2021 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 si renderanno disponibili nel corso dell'anno a seguito degli interventi manutentivi realizzati mediante l'apposito "Accordo quadro".

3.2 Gestione alloggi di patrimonio diverso da E.R.P.

L'acquisizione da parte di ARTE del patrimonio di diversi soggetti ha comportato, nel corso degli anni, l'avvio di procedure di gestione dei contratti in essere per le u.i. locate con contratti di tipo privatistico, che fanno riferimento a leggi quali la legge 431/98 che disciplina le locazioni degli immobili ad uso abitativo.

I relativi contratti di locazione stipulati precedentemente da privati, una volta giunti a scadenza, sono stati disdettati e non più rinnovati. Per il 2021, come già per il 2020, ove ritenuto di interesse per l'azienda, si proseguirà a stipulare con gli aventi diritto un nuovo contratto di locazione ai sensi della L.431/98 (4 anni rinnovabili per ulteriori 4).

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

Nel 2021 dovranno essere altresì gestiti i rimanenti alloggi assegnati agli sfollati a seguito del crollo del viadotto Morandi e, al termine del periodo di proroga dell'emergenza previsto per il 14/08/2021, si renderà necessario definire le modalità di permanenza di coloro che sceglieranno di continuare a condurre gli alloggi, stipulando appositi contratti.

3.3 Gestione immobili ad uso non abitativo

Nel corso del 2021, mediante il rafforzamento della campagna pubblicitaria, proseguiranno le attività finalizzate ad incrementare la locazione degli immobili ad uso non abitativo tramite procedura a trattativa diretta, come disciplinato dall'apposito Regolamento aziendale, approvato con Decreto A.U. 31703 del 24/05/2019.

3.4 Morosità diversa da E.R.P.

Anche per quanto riguarda il patrimonio "non ERP" si ipotizza permanga qualche difficoltà di incasso derivante dalla situazione contingente che, ovviamente, influenza negativamente gli equilibri aziendali ed il mantenimento di standard minimi di risorse da destinare alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Si prevede di incentivare ulteriormente l'attività di recupero delle morosità già emerse e di quelle che emergeranno nel corso dell'anno.

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



Come già accaduto nel 2020, verrà effettuato un sempre più frequente monitoraggio delle posizioni degli inquilini al fine di individuare tempestivamente le situazioni di morosità. Al riguardo, le nuove procedure aziendali prevedono una contestazione del debito anticipata rispetto al passato, con immediato trasferimento degli atti all'Area Professionale Legale per il recupero coatto della morosità, nonché una stretta collaborazione finalizzata all'individuazione di beni aggredibili per il recupero coattivo delle somme dovute.

3.5 Vendite

Per quanto concerne la vendita di alloggi di ERP realizzati col contributo dello Stato, si prevede di effettuare un'asta di alloggi sfitti inseriti nel Piano di vendita basato sui dettami della Legge n. 80/2014, con introiti previsti in 160 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, a fronte di tali introiti, sono attese plusvalenze per 43 mila euro circa e minusvalenze per circa 29 mila euro.

Nel 2021, inoltre, è prevista l'asta pubblica per la vendita di alloggi di ERP con caratteristiche di "pregio" a fronte della quale è stato prudenzialmente previsto di ricavare un introito di soli 790 mila euro, con una previsione di plusvalenze pari a 595 mila euro.

Per quanto riguarda il patrimonio di libero mercato, nell'anno 2021 si provvederà a mettere all'asta n. 6 aree site nel Comune di Mele per un valore complessivo di circa 457 mila €: a fronte di tale valore, è stato prudenzialmente previsto di ricavare un introito di soli 177 mila €. Sempre sul fronte delle aree, sono previsti altri 200 mila € derivanti dalle aree site in Via San Bartolomeo del Fossato ed ulteriori 180 mila € derivanti dalle aree di Via Terpi. L'introito ricavato dalla vendita di tali aree, per complessivi 557 mila €, per l'azienda rappresenta in toto una plusvalenza. Con riferimento, invece, alle vendite del patrimonio "ex ASL", è prevista la vendita di un unico cespite per un introito di circa 140 mila € ed una plusvalenza di 51 mila €.

Inoltre nel corso del 2021 è prevista la vendita dei seguenti immobili merce: n. 2 box in Via Sertoli (per un introito di complessivi 50 mila € e plusvalenze per 26 mila € circa) ed un appartamento nel complesso dell'ex Manifattura Tabacchi (per un introito di 167 mila € circa ed una plusvalenza di 25 mila € circa).

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

Per quanto attiene le vendite del patrimonio L.R. n. 22/10 si rimanda al paragrafo 1.6 della presente Relazione.

F.to Il Responsabile
Rag. R. Oberti

4. 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 segretaria che cura la formazione delle pratiche, nonché l'attività di protocollazione e archiviazione e da una funzionaria preposta alla verifica della morosità in via stragiudiziale 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.

Occorre evidenziare che l'attività esercitata dall'Area Professionale Legale ha subito un incremento dovuto in particolar modo anche alla trattazione del recupero della morosità riferita agli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

In particolare, sempre con riferimento al patrimonio E.R.P., l'attività dell'Area si concretizza con la richiesta all'autorità giudiziaria competente di emissione di decreti relativamente sia agli utenti E.R.P. sia per quelli già decaduti dall'assegnazione ma non ancora eseguiti, sia per quelli ex assegnatari E.R.P. morosi che in base alla verifiche reddituali effettuate, risultino titolari di pensioni o percepenti redditi da lavoro dipendente.

L'Area fornisce, inoltre, attività di consulenza giuridica per l'Amministratore Unico e per le varie Strutture dell'Azienda, provvedendo altresì alla gestione di tutte le questioni precontenziose e del contenzioso avanti le varie giurisdizioni.

L'Area, inoltre, tratta 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 diritto del lavoro per ovvi motivi di opportunità.

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

L'Area Legale si impegnerà oltre a promuovere 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 che risultano occupate sine titolo o abusivamente quest'ultime mediante la predisposizione ed il successivo deposito di denunce penali all'autorità competente.

L'attività di recupero della morosità si svolge anche mediante il conferimento a Professionisti esterni all'Azienda, attraverso l'attivazione di affidamento di specifici incarichi. Al personale interno all'Area viene affidato il compito di controllo e gestione dei rapporti con i suddetti Professionisti incaricati.

5. AREA SISTEMI GESTIONALI E INFORMATICI

Prima di illustrare gli aspetti salienti svolti nel 2020 ed il programma di attività per l'anno 2021, è opportuno precisare che l'Area Sistemi Gestionali e Informatici è stata istituita a seguito dell'accorpamento dell'Ufficio Qualità e Controllo Gestione con l'Area Sistemi Informatici, a conclusione di un profondo riassetto organizzativo dell'Azienda che, con decreto dell'Amministratore Unico n. 32395 del 29/09/2020, ha approvato un nuovo organigramma in un'ottica di una più efficiente e funzionale organizzazione delle proprie attività.

5.1 Sistemi Gestionali

Nel corso del 2020 la gestione del sistema integrato aziendale è stata fortemente condizionata dall'emergenza sanitaria tutt'ora in corso; l'Area Sistemi Gestionali e Informatici ha provveduto a recepire tutte le indicazioni previste dai vari DPCM emanati nel periodo, supportando l'Azienda ad adeguare la propria operatività nel pieno rispetto delle misure di prevenzione richieste, con conseguenti adeguamenti del protocollo aziendale di regolamentazione, che è diventato parte integrante del sistema gestionale. In considerazione dell'attività che l'Area Sistemi Gestionali e Informatici è stata ed è tutt'ora chiamata a svolgere in tale ambito, l'Amministrazione ha previsto l'inserimento di una risorsa dell'Area stessa quale membro del Comitato appositamente istituito per l'applicazione e la verifica di tale protocollo di regolamentazione.

Nel corso del 2020 è stata predisposta la nuova revisione della Carta dei Servizi per la quale l'Area Sistemi Gestionali e Informatici ha coordinato l'aggiornamento e si è occupata della redazione, della parte grafica e della stampa.

Per quanto riguarda gli aspetti strettamente legati alla gestione del sistema integrato Qualità e Salute e Sicurezza sul Lavoro, annualmente l'Area Sistemi Gestionali e Informatici effettua tutte le attività connesse alle visite di sorveglianza da parte dell'ente certificatore RINA S.p.a. per il mantenimento delle certificazioni di conformità agli standard previsti dalle norme internazionali UNI EN ISO 9001:2015 e UNI ISO 45001:2018.

In particolare le attività più rilevanti riguardano la conduzione di un ciclo completo di audit interni sia in materia di qualità che di salute e sicurezza sul lavoro, con attività di follow-up per la definizione dei piani di azione conseguenti ai rilievi riscontrati; contestualmente viene predisposta tutta la documentazione obbligatoria per le verifiche dell'ente certificatore.

Procede, inoltre, sempre con cadenza annuale, all'estrapolazione e contestualizzazione dati gestionali statistici aziendali al 31/12 dell'anno precedente con monitoraggio degli indicatori, da allegare al documento di riesame.

L'Area Sistemi Gestionali e Informatici elabora, altresì, alle estrapolazioni da inviare all'Osservatorio Federcasa e collabora con Bocconi SDA per l'elaborazione di analisi statistiche nell'ambito dell'ERP.

Infine, monitora l'andamento delle attività intraprese per il raggiungimento degli obiettivi assegnati dall'Amministrazione ai vari Uffici dell'azienda, con particolare attenzione al rispetto delle tempistiche previste; relaziona periodicamente la Direzione aziendale sullo stato di avanzamento di tali attività e, a consuntivo, sul grado di raggiungimento dei summenzionati obiettivi.

5.2 Sistemi Informatici

Per quanto riguarda gli aspetti strettamente legati all'infrastruttura tecnologica nel corso dell'esercizio 2020 una parte dei personal computer in dotazione agli utenti sono stati rinnovati sostituendo alcune componenti

mentre per quelli più obsoleti si è provveduto a sostituirli integralmente. Su tutti i personal computer è in corso l'aggiornamento a Windows 10 ed inoltre si è proseguito nelle attività di consolidamento dei server anche tramite l'acquisto di un nuovo server fisico per supportare la sempre crescente richiesta di server virtuali per le necessità dell'azienda.

Il servizio di manutenzione ed assistenza delle stampanti multifunzione di rete è stato rinnovato ribilanciando il rapporto del numero di copie nero/colore previste a canone in considerazione anche delle copie/stampe realmente effettuate nell'anno precedente; è stato inoltre introdotto un sistema di autenticazione sulle stampanti del tipo "follow me" in cui l'utente non deve preventivamente selezionare su quale stampante operare ma può recarsi presso una qualsiasi stampante dell'azienda e, previa autenticazione con il badge aziendale, ottenere le sue stampe.

In generale l'Area Sistemi Gestionali ed Informatici ha proseguito 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, nella estrazione di informazioni e creazione di prospetti estemporanei, nell'invio agli inquilini delle fatture mensili (documento cartaceo, fatturazione elettronica e SEPA bancario), nell'invio dei solleciti per gli utenti morosi ERP/non ERP/ex utenti. Sono state mantenute ed aggiornate funzionalità applicative sviluppate internamente quali ad esempio la gestione della morosità, l'analisi degli immobili e la creazione dei flussi per i contratti pubblici da trasmettere all'ANAC; introdotte quelle per la creazione di fatture in formato elettronico ed attivato tramite Poste Italiane il servizio accessorio al conto corrente aziendale per i relativi invio e conservazione sostitutiva a norma. Sono inoltre state realizzate diverse nuove procedure informatiche per lo snellimento dei flussi di lavoro sulle indicazioni delle diverse strutture ed aree aziendali accorpate su un unico portale accessibile tramite la intranet aziendale previa autenticazione con le credenziali di rete (single sign on).

Nel corso del 2020 sono stati inviati tramite il servizio di postalizzazione circa 3.400 contratti ERP per il rinnovo ai sensi della Legge Regionale n. 13/2017, predisponendo lo schema di contratto in modalità informatica e rendendolo disponibile nella procedura gestionale GELIM8. Tale attività proseguirà anche nel corso del 2021. Sono stati implementati in azienda un nuovo sistema di protocollo (Folium) per una gestione completamente informatizzata della posta in ingresso ed in uscita e una nuova procedura completamente digitale (Civilia) per l'approvazione degli atti, Decreti e Provvedimenti, dell'azienda. Le due procedure in oggetto permettono una maggior efficienza e minimizzano la circolazione di carta in azienda.

Nell'ambito del progetto Easy Home è stato effettuato con successo il collaudo del sistema ContaWEB relativo alla parte di contabilità ed sono in corso le prove riguardanti la migrazione dei dati, calcolo canoni e bollettazione per quanto riguarda la parte SepaWEB per cui è previsto il collaudo per la verifica dell'adempimento contrattuale tra Liguria Digitale e Sistemi e Soluzioni nei prossimi mesi.

La struttura del sito web istituzionale è stata rivista tramite l'utilizzo di tecnologie open source per consentire migliore accessibilità "completezza dell'informazione, chiarezza di linguaggio, affidabilità, semplicità di consultazione, qualità, omogeneità ed interoperabilità anche da mobile (art. 53, comma 1, Codice dell'Amministrazione Digitale); l'introduzione di tali tecnologie sta consentendo da diverso tempo ad alcuni uffici la pubblicazione di contenuti in modo autonomo e senza il ricorso a competenze di carattere tecnologico-informatico.

La centrale telefonica analogica è stata sostituita con un centralino basato su tecnologia VoIP che permette una più semplice gestione dei telefoni aziendali, funzioni avanzate disponibili per tutti gli utenti (quali ad esempio deviazione di chiamata, visualizzazione del numero chiamante, rubrica telefonica e IVR) ed un notevole abbattimento dei costi di manutenzione.

Circa le attività in corso per l'anno 2021, oltre alle già citate 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 sono in programma le seguenti attività:

- ✓ aggiornamento del sito Vendite e Locazioni (venloc.arte.ge.it) con tecnologia HTML5 in modo da supportare correttamente la visualizzazione sulle diverse tipologie di dispositivo (smarthpone, tablet e pc) e rendere autonomi gli uffici per la pubblicazione ed aggiornamento dei contenuti del sito in maniera semplice ed intuitiva;
- ✓ completamento dell'aggiornamento hardware e software (Windows 10) dei personal computers in uso presso l'azienda e cessione, previa reinstallazione del sistema operativo ed eliminazione sicura dei dati ivi presenti, dei personal computers dismessi al personale che ne ha fatto richiesta come da decreto 32333 del 06/08/2020;
- ✓ collaudo della parte SepaWEB relativa al progetto EasyHome riguardante le funzionalità previste dal capitolato concordato con Regione Liguria ed analisi e sviluppo delle funzionalità mancanti sebbene necessarie per l'adozione del software gestionale in sostituzione dell'attuale Gelim8 fornito da TecnoSYS;
- ✓ implementazione dell'autenticazione tramite SPID secondo i protocolli specificati da AGID per l'accesso dell'utenza ai servizi web forniti tramite il sito web di ARTE Genova quali la consultazione dei dati relativi al proprio alloggio, stato di pagamento delle bollette e componenti del nucleo familiare.

F.to Il Responsabile
Rag. M. Anelli Pinasco