


Arte
SAVONA

Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Savona
 Via Aglietto 90, Savona - tel. 019/84101 - fax 019/8410210 - P.IVA 00190540096
<http://www.artesv.it> - info@artesv.it posta@cert.artesv.it

RELAZIONE DEL REVISORE UNICO DEI CONTI

al Conto Economico di Previsione per le annualità 2026-2027-2028

Il sottoscritto Revisore dei Conti di A.R.T.E. Savona, Dott. Fabrizio Vigo, nominato con deliberazione n. 6323 del 29/08/2025 della Regione Liguria, ha proceduto all'esame del Conto Economico di Previsione per gli anni 2026, 2027 e 2028 predisposto in conformità con quanto prescritto dalla Delibera di Giunta Regionale n.° 1746 del 27/12/2004 in relazione agli schemi-tipo di Conto Economico e Stato Patrimoniale, tenuto conto delle novità normative introdotte dal D.lgs. n.° 139/2015 attuativo della Direttiva U.E. n.° 34/2013. Inoltre, il documento ha provveduto a recepire anche il D.lgs. n.° 118/2011 in materia di armonizzazione contabile.

Il Conto Economico di Previsione 2026, 2027 e 2028 è così rappresentato:

Conto	Descrizione	Previsione 2025	Variazione	Previsione 2026	Previsione 2027	Previsione 2028
VALORE DELLA PRODUZIONE		8.429.474	262.370	8.691.844	7.966.739	8.367.939
4101	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.434.000	120.400	5.554.400	4.128.300	4.033.600
410101	Ricavi delle vendite	1.462.400	59.600	1.522.000	110.000	0
410102	Ricavi delle prestazioni gestione immobiliare	3.936.200	32.400	3.968.600	4.018.300	4.033.600
410103	Ricavi delle prestazioni per c/terzi	35.400	28.400	63.800	0	0
4102	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	-1.336.031	-115.770	-1.451.801	3.534	3.534
4103	Variazioni di lavori in corso su ordinazione	0	0	0	0	0
4104	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0	0	0
4105	Altri ricavi e proventi	4.331.505	257.740	4.589.245	3.834.905	4.330.805
PROVENTI FINANZIARI		34.000	-14.800	19.200	19.200	19.200
4315	Proventi da partecipazioni	0	0	0	0	0
4316	Altri proventi finanziari	34.000	-14.800	19.200	19.200	19.200
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0	0	0
4418	Rivalutazioni	0	0	0	0	0
TOTALE RICAVI DI ESERCIZIO		8.463.474	247.570	8.711.044	7.985.939	8.387.139

Conto	Descrizione	Previsione 2025	Variazione	Previsione 2026	Previsione 2027	Previsione 2028
COSTI DELLA PRODUZIONE		7.838.605	318.600	8.157.205	7.435.405	7.893.805
5206	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	180.600	275.900	456.500	0	0
5207	Costi per servizi	2.468.950	55.050	2.524.000	2.549.000	2.511.500
5208	Costi per godimento beni di terzi	23.400	4.400	27.800	27.800	27.800
5209	Costi per il personale	2.011.450	39.550	2.051.000	2.040.800	2.040.800
5210	Ammortamenti e svalutazioni	83.200	3.300	86.500	89.800	89.800
5211	Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0	0	0
5212	Accantonamento per rischi	100.000	0	100.000	100.000	100.000
5213	Altri accantonamenti	4.000	0	4.000	4.000	4.000
5214	Oneri diversi di gestione	2.967.005	-59.600	2.907.405	2.624.005	3.119.905
ONERI FINANZIARI		546.400	-27.000	519.400	493.700	467.400
5317	Interessi su mutui ed altri oneri	546.400	-27.000	519.400	493.700	467.400
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0	0	0
5419	Svalutazioni	0	0	0	0	0
5522	Imposte sul reddito di esercizio	21.501	-12.065	9.436	15.572	7.106
TOTALE COSTI DI ESERCIZIO		8.406.506	279.535	8.686.041	7.944.677	8.368.311
5523	UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO	56.968	-31.965	25.003	41.262	18.828

Considerato che:

- Il Conto Consuntivo relativo all'esercizio 2024 adottato con Decreto n. 180 del 24/07/2025 è stato approvato tacitamente, in quanto non è pervenuta risposta, da parte dei competenti organi regionali;
- Il Bilancio di Previsione per il triennio 2025/2027 è stato adottato con Decreto n. 148 del 11/06/2025 ed approvato dalla Regione Liguria con D.G.R. n. 349/2025 del 17/07/2025.

vista la normativa che presiede alla formazione del bilancio di previsione degli Enti strumentali della Regione Liguria, nonché i principi e le norme generali che riguardano la formazione dei bilanci di previsione degli Enti pubblici

Il Revisore dei Conti

in merito alla legittimità ed alla congruità delle previsioni contenute nel progetto di Bilancio di Previsione per gli anni 2026/2028, evidenzia quanto segue con riferimento alle voci più rilevanti:

Per quanto concerne i ricavi di esercizio:

Per quello che riguarda i “*Ricavi delle vendite di interventi costruttivi*”, è stata prevista la cessione:

- nel corso dell'esercizio 2026 si procederà all'alienazione delle sei villette “duplex” facenti parte del lotto “C” site in loc. Lerrone Villanova d'Albenga per € 950.000.
Nel corso del 2026 si prevede la cessione di un'unità immobiliare ad uso abitativo sita in Albenga, Via Pagliari collocata a trattativa diretta ad esito di asta pubblica andata deserta e di un'altra unità immobiliare sita in Celle Ligure, Via Biestri, anch'essa a trattativa diretta.
- nel corso del 2027 si prevede la cessione di un terreno a carattere residuale e derivante da precedenti interventi costruttivi sito in Finale Ligure, P.zza Deledda.

Non si prevedono cessioni per l'esercizio 2028.

Le suddette ipotesi di realizzo di vendite di immobili nel corso del triennio 2026-28 tengono conto, prudenzialmente, del persistente stallo del mercato immobiliare, nonché del riscontro che l'Azienda sta registrando dal mercato, nonostante l'attività di promozione e pubblicità delle vendite.

- **Anno 2026:** € 1.522.000,00
- **Anno 2027:** € 110.000,00
- **Anno 2028:** € 0,00

Le previsioni di entrata relative ai “*Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare*”, per quanto attiene ai canoni di locazione degli alloggi di E.R.P./E.R.S. gestiti, risultano conformi alle consuete modalità di conteggio ovvero, assumendo quale base di partenza l'attuale fatturato da canoni di locazione, è stato determinato detto importo tenendo conto dell'adeguamento ISTAT annualmente applicato.

Il canone E.R.P. medio attuale è pari a circa € 112,74.

- **Anno 2026:** € 3.155.600,00
- **Anno 2027:** € 3.152.800,00
- **Anno 2028:** € 3.167.700,00

Per quanto riguarda il Conto n.° 4101020102 - **Canoni di locazione di alloggi e/o locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione**, il conto prevede il ricavo derivante dalla

gestione del patrimonio di natura commerciale di proprietà dell'Azienda, quali immobili ad uso autorimessa/box, magazzini/depositi e locali per l'esercizio di attività commerciali. Considerato il persistere della negativa congiuntura economica che ha colpito in particolare le attività commerciali medio - piccole, prudenzialmente la voce è stata valorizzata ipotizzando il mantenimento dei contratti in essere al 31.12.2025 precedentemente sottoscritti dall'Azienda con il solo inserimento nell'esercizio 2026 e seguenti della locazione del locale commerciale in diponibilità dell'Azienda collocato in Corso Ricci – Savona, area ex “Balbontin” e per il quale è già stata espletata una procedura ad evidenza pubblica che ha condotto all'aggiudicazione provvisoria a favore di soggetto giuridico.

- **Anno 2026:** € 195.000,00
- **Anno 2027:** € 240.600,00
- **Anno 2028:** € 240.600,00

Per ciò che concerne il conto n.° 4101020104 - **Canoni di alloggi e locali di proprietà di terzi**, il conto comprende il gettito derivante dai canoni di locazione degli alloggi di proprietà dei Comuni di Savona, Varazze, Cairo Montenotte, Cerialle, Vado Ligure e Quiliano gestiti dall'Azienda con le modalità proprie dell'ERP in virtù delle convenzioni con essi stipulate. Detta previsione è stata sviluppata sulla base delle considerazioni precedentemente illustrate al conto n.° 41.01.20101 – “Canoni di locazione di alloggi di proprietà” ed, in particolare, si ribadisce che al momento non è agevole sapere quali alloggi di proprietà di terzi saranno recuperati nel corso del triennio, per cui le variazioni sugli incassi da canoni di locazione sono state totalmente imputate agli alloggi di proprietà non andando tale scelta ad incidere sul risultato economico complessivo 2026-2028.

- **Anno 2026:** € 270.000,00
- **Anno 2027:** € 270.000,00
- **Anno 2028:** € 270.000,00

Per quanto riguarda il conto n.° 4101020204 - **Compensi per gestioni condominiali**, il conto contiene il previsto incasso a titolo di compenso spettante ad A.R.T.E. Savona per le attività di contabilizzazione e rendicontazione dei servizi a rimborso erogati. L'importo richiesto agli assegnatari per il singolo anno di gestione varia da un minimo di € 25,00 ad un massimo di € 50,00 ad alloggio – come concordato a suo tempo con le OO.SS. di riferimento dell'utenza – ed è calcolato in proporzione alle spese condominiali che essi sono chiamati a versare. La previsione è stata sviluppata considerando anche le nuove sfittanze, gli alloggi di risulta che verranno reinseriti nel circuito delle locazioni e le vendite attese, mentre, in applicazione del principio di

prudenza, non sono stati inseriti gli alloggi di cui eventualmente l'Ente riassumerà l'amministrazione e che ad oggi, di fatto, sono gestiti da soggetti esterni.

Si rileva ancora che il conto include anche i compensi applicati per la rendicontazione delle spese dei condomini misti di cui A.R.T.E. Savona ha assunto l'amministrazione tra cui le quattro Torri ed il Supercondominio che compongono il complesso "Balbontin". Detti proventi sono stati calcolati applicando il corrispettivo concordato in sede di assemblea condominiale all'atto di nomina e di norma risulta essere omnicomprensivo anche di eventuali compensi per la gestione dei lavori di manutenzione straordinaria.

- **Anno 2026:** € 70.000,00
- **Anno 2027:** € 69.600,00
- **Anno 2028:** € 70.000,00

Per quanto attiene al conto n.° 4101020206 - **Rimborso per stipulazione contratti**, la voce riguarda principalmente il rimborso dell'imposta che si prevede di addebitare agli assegnatari per la registrazione dei contratti di locazione che, come da normativa di riferimento, per metà rimane a carico della proprietà e, quindi, di A.R.T.E. Savona, nonché le eventuali tasse per risoluzione contrattuale (si veda il conto n.° 52.14.501).

Il conto è stato valorizzato includendo anche gli alloggi sfitti che si intende ricollocare a reddito, le dismissioni del patrimonio considerando le scadenze alle quali occorre procedere con i rinnovi (fiscali) contrattuali che possono anche determinare un andamento non costante nel tempo di detto conto di ricavo, nonché l'adeguamento dei contratti in scadenza (4+4) alla nuova durata prevista dalla L.R. 13/2017 (8+8).

- **Anno 2026:** € 40.000,00
- **Anno 2027:** € 40.000,00
- **Anno 2028:** € 40.000,00

Per il conto n.° 4101020208 - **Rimborso per attività connesse all'assegnazione degli alloggi**, questo è dedicato ai compensi percepiti dall'Azienda per l'attività di gestione dell'Ufficio Casa già esercitata per conto dei Comuni di Savona, Albenga, Cerialle, Albisola Superiore, Vado Ligure, Cengio, Quiliano, Finale Ligure, Celle Ligure, Andora, Bormida, Alassio sulla base di apposite convenzioni sottoscritte dalle parti. La reciproca collaborazione con i sopracitati Comuni prosegue ormai da molto tempo in un'ottica di dialogo e scambio di idee volte al miglioramento delle attività di assegnazione e gestione degli alloggi ed è obiettivo dell'Azienda continuare a proporsi anche ad altri Comuni ponendo così a loro servizio il know-how e

l'esperienza maturati nel tempo. Si prevede di attivare dall'esercizio 2026 le convenzioni anche al Comune di Varazze.

- **Anno 2026:** € 208.000,00
- **Anno 2027:** € 215.300,00
- **Anno 2028:** € 215.300,00

Per il conto n.° 4101020209 - **Indennità di mora**, in questo conto viene previsto l'importo degli interessi derivanti dall'applicazione dell'art. 31, Legge Regionale n.° 10/94 e s.m.i. calcolati sui canoni di locazione e sulle rate dei servizi a rimborso pagati in ritardo in ragione del tasso d'interesse legale maggiorato di tre punti.

- **Anno 2026:** € 10.000,00
- **Anno 2027:** € 10.000,00
- **Anno 2028:** € 10.000,00

Per quanto riguarda il conto n.° 4101020304 - **Rimborsi per esecuzione lavori di miglioria e danni**, il conto attiene al rimborso per danni subiti o per interventi di piccola manutenzione ordinaria, lavori di miglioria e riparazioni eseguiti dall'Azienda per il tramite delle proprie ditte appaltatrici ma che, sulla base della "Carta dei Servizi" in vigore, sono posti a carico degli assegnatari.

- **Anno 2026:** € 20.000,00
- **Anno 2027:** € 20.000,00
- **Anno 2028:** € 20.000,00

I **"Ricavi delle prestazioni per conto terzi per interventi di manutenzione straordinaria"** comprendono i compensi tecnici riconosciuti all'Azienda e regolarmente calcolati all'interno dei quadri economici di progetto sviluppati per gli interventi di cui al Piano Triennale dei Lavori 2026-2028 allegato al presente bilancio.

In particolare si riporta la somma impegnata dal Comune di Savona con Atto Aggiuntivo alla convenzione per la gestione del patrimonio ERP tra il Comune di Savona ed ARTE Savona e di cui al Decreto A.U. n.° 290/2024 per c.a. € 56.800 a favore di ARTE Savona per l'intervento di recupero di alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, al fine di renderli idonei all'assegnazione. Trattasi nel dettaglio di risorse accantonate dal Comune di Savona ai sensi della L.R. n.° 38/2007, art. 26 bis a fronte della compiuta attuazione dell'intervento edilizio di nuova costruzione afferente all'edificio residenziale denominato "Crescent 2".

- **Anno 2026:** € 56.800,00
- **Anno 2027:** € 0,00
- **Anno 2028:** € 0,00

L'importo appostato al conto “**Variazioni delle rimanenze d'interventi costruttivi destinati alla vendita**” è dedicato alle rimanenze presunte a partire dal 01/01/2026 di immobili non di ERP (alloggi, box/posti moto e locali commerciali) destinati alla vendita; in particolare, esse sono rappresentate da:

Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.261.291,44
Loano, Loc. Fornaci	€ 95.187,61
Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 1.736.241,25
Albenga, Via Pagliari	€ 95.339,93
Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
Rimanenze varie nei Comuni di Albenga, Reg. Doria - Celle Ligure, Via Biestri 3 -Pietra Ligure Via Piani	€ 145.600,00
RIMANENZE INIZIALI 01.01.2026	€ 4.420.795,00

Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.264.825,50
Loano, Loc. Fornaci	€ 95.187,61
Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 492.946,57
Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
Rimanenze varie nei Comuni Albenga, Reg. Doria - Pietra Ligure Via Piani	€ 28.900,00
RIMANENZE FINALI 31.12.2026=RIMANENZE INIZIALI 01.01.2027	€ 2.968.994,00

Analogamente per gli esercizi a seguire:

Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.698.359,56
Loano, Loc. Fornaci	€ 95.187,61
Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 492.946,57
Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01

Rimanenze varie nei Comuni Albenga, Reg. Doria -

Pietra Ligure Via Piani € 28.900,00

RIMANENZE FINALI 31.12.2027=RIMANENZE INIZIALI 01.01.2028 € 2.972.528,00

Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele € 2.271.893,62

Loano, Loc. Fornaci € 95.187,61

Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone € 492.946,57

Albenga, Reg. Rapalline € 40.333,49

Pietra Ligure, Via Piani € 46.801,01

Rimanenze varie nei Comuni Albenga, Reg. Doria -

Pietra Ligure Via Piani € 28.900,00

RIMANENZE FINALI 31.12.2028 € 2.976.062,00

Il conto “*Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato*” registra le cessioni degli alloggi di ERP che l'Ente presume di concludere con i soggetti già assegnatari oppure attraverso asta pubblica.

L'importo con cui è stato valorizzato il presente conto è coerente con il volume di vendita oggetto del piano ex L.R. n.° 10/2004 e s.m.i., adottato da ARTE Savona con Decreto n.° 114 del 14.05.2024 ed approvato da Regione Liguria con D.G.R. n.° 517 del 28.05.2024, tenuto conto delle relative cessioni già realizzate e delle aggiudicazioni allo stato provvisorie/definitive avvenute nel corso dell'esercizio 2025 e del piano di cui alla L. n.° 80/2014 già approvato dalla Regione Liguria ormai concluso.

Altresì infine concorrono a formare il presente conto la cessione di un fabbricato composto da numero quattro unità immobiliari ad uso abitativo situato nel Comune di Cairo Montenotte in Località Borgo Gramsci, unitamente ai terreni attigui di pertinenza.

Gli incassi derivanti dalle dismissioni di alloggi di ERP potranno essere utilizzati a favore dell'E.R.P. ed in quota parte per il solo piano di ammortamento relativo all'acquisto del complesso immobiliare in area ex “Balbontin” nella percentuale condivisa con la Regione pari al 30%.

Infine, si specifica che la voce include sia il costo di costruzione che la plusvalenza attesa, poiché ad oggi non possiamo conoscere con esattezza quali immobili saranno di fatto ceduti e, comunque, trattasi di un valore che non incide sul risultato economico dell'esercizio in quanto deve essere accantonato al relativo Fondo Vendite ERP.

- **Anno 2026:** € 1.771.200,00
- **Anno 2027:** € 1.487.800,00

- **Anno 2028: € 1.983.700,00**

Il conto “**Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti senza contributi**” registra le plusvalenze realizzate dalla cessione degli alloggi destinati al libero mercato di proprietà di A.R.T.E.

Per gli esercizi 2026 si prevede la cessione di due alloggi e dei correlati posti auto in disponibilità presso il complesso residenziale Balbontin, e un alloggio ad esercizio per gli anni 2027 e 2028 sempre presso il sopracitato complesso.

- **Anno 2026: € 22.100,00**
- **Anno 2027: € 7.700,00**
- **Anno 2028: € 7.700,00**

Per quanto riguarda il conto n.° 41050104 - **proventi per estinzione diritti di prelazione**, questo riguarda il previsto introito derivante dall'estinzione del diritto di prelazione in favore di A.R.T.E. Savona che deve essere necessariamente versato da coloro che in passato hanno acquistato alloggi con contributo dello Stato e che ad oggi intendono procedere alla loro vendita, come previsto dall'art. 25 della Legge n.° 513/77. Dette somme, inoltre, rientrano nella contabilizzazione del Fondo per gli Interventi di ERP e, pertanto, vanno accantonate.

- **Anno 2026: € 84.800,00**
- **Anno 2027: € 84.800,00**
- **Anno 2028: € 84.800,00**

Per il conto n.° 41050107 – “**Rimborso da assicurazioni per danni ai fabbricati**”

La voce di ricavo si riferisce all'ammontare complessivo dell'indennizzo che si presume verrà versato dalla Compagnia di Assicurazione per danni verificatesi negli alloggi di proprietà e/o gestiti da A.R.T.E. Savona, come stabilito dalla polizza globale fabbricati in corso stipulata per il tramite della Regione Liguria ad esito di opportuna gara europea centralizzata sviluppata per l'affidamento dei servizi assicurativi necessari alla Regione stessa, agli Enti Regionali ed alle altre Pubbliche Amministrazioni Liguri. La corrispondente voce di costo si ritrova in contropartita al conto n.° 52.7.20202 – “Corrispettivi di appalto”.

- **Anno 2026: € 24.100,00**
- **Anno 2027: € 24.100,00**
- **Anno 2028: € 24.100,00**

Il conto “**Altri proventi e ricavi**” presenta carattere residuale poiché in esso vanno registrate tutte quelle voci di ricavo che non possono trovare un’adeguata collocazione nello schema di piano dei conti in uso così come approvato dalla Regione Liguria; nel caso specifico, ad esempio, include introiti derivanti dal rimborso delle spese di istruttoria per vendite di alloggi ERP, dal recupero delle spese contrattuali per l’appalto dei lavori, dal rilascio di copie in caso di accesso agli atti, da eventuali sopravvenienze attive, ecc.. Sono, inoltre, ricompresi eventuali compensi per il servizio di lettura contatori e contabilizzazione del calore (in ossequio alla Direttiva Europea n.° 2012/27/UE recepita con D.lgs. n.° 102/2014 e s.m.i.).

In particolare, il conto registra il contributo in conto esercizio derivante dal riparto del fondo decennale istituito con L.R. n.° 20/2023 - per la copertura degli oneri di operazioni di valorizzazione e dismissione del proprio patrimonio immobiliare - i cui proventi netti sono finalizzati al finanziamento delle attività istituzionali, nonché allo svolgimento delle attività istituzionali di cui alla sopra citata L.R. n.° 9/1998 e per la copertura degli oneri finanziari relativi ai mutui e ai prestiti in ammortamento al 31 dicembre di ogni esercizio coerentemente con quanto stabilito dalla L.R. n.° 20/2023 – “Disposizioni collegate alla legge di stabilità per l’anno 2024” all’art. n.° 23; in particolare, per l’anno 2026 è stato riconosciuto un importo pari ad € 2.028.371,51 come da DGR n.° 1092 del 12.02.2026.

Tale somma risulta essenziale per la continuità di gestione, dovendo A.R.T.E. Savona concretizzare i propri obiettivi istituzionali in una condizione di evidente discrepanza tra i costi sostenuti e le tariffe che è autorizzata ad applicare a titolo di canone di locazione, circostanza questa che genera una fisiologica e costante sofferenza della gestione caratteristica.

- **Anno 2026:** € 2.150.500,00
- **Anno 2027:** € 2.150.500,00
- **Anno 2028:** € 2.150.500,00

Per il conto n.° 41050110 – **Entrate varie**, questo attiene principalmente al rimborso dell’imposta di bollo addebitata agli assegnatari in sede di fatturazione mensile dei canoni di locazione ed alle imprese aggiudicatrici degli appalti pubblici per la registrazione dei contratti. La relativa voce di costo, sulla base della quale tale rimborso è preteso, si trova al conto n.° 52.14.504.

Inoltre, poiché il D.Lgs. n.° 139/2015, attuativo della Direttiva Europea n.° 34/2013, prevede l’eliminazione dell’area straordinaria del Conto Economico con conseguente riclassificazione delle voci ivi inserite negli altri conti di bilancio, in “Entrate varie” possono confluire anche eventuali sopravvenienze attive derivanti da rimborsi/recupero di somme riconosciute all’Azienda la cui competenza risale ad esercizi precedenti non riconducibili ad altre voci presenti a conto economico.

- **Anno 2026:** € 80.000,00
- **Anno 2027:** € 80.000,00
- **Anno 2028:** € 80.000,00

Per ciò che concerne il conto n.° 41050111 – **Arrotondamenti attivi**, la voce include gli arrotondamenti attivi che di norma vengono eseguiti in particolare su versamenti di tasse, imposte e contributi attraverso il modello F24.

- **Anno 2026:** € 5,00
- **Anno 2027:** € 5,00
- **Anno 2028:** € 5,00

Il conto n.° 43160102 – **Contributi in c/esercizio da altri Enti** registra i contributi in conto esercizio ricevuti dall'Azienda da parte di altri Enti Pubblici. La voce comprende il contributo in conto esercizio impegnato dal Comune di Savona con atto aggiuntivo alla convenzione tra il comune di Savona ed Arte Savona per l'intervento di recupero di alloggi sfitti del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, al fine di renderli idonei all'assegnazione e di cui precedentemente conto n.° 4101030104.

- **Anno 2026:** € 456.540,00
- **Anno 2027:** € 0,00
- **Anno 2028:** € 0,00

Per quanto riguarda il conto n.° 43160401 – **Interessi su depositi presso banche**, esso registra gli interessi attivi calcolati sulla base della giacenza media presunta delle somme depositate presso Banca BPER sui c/c diversi da quello dedicato al servizio di cassa aziendale.

- **Anno 2026:** € 5.000,00
- **Anno 2027:** € 5.000,00
- **Anno 2028:** € 5.000,00

Per il conto n.° 43160403 – **Interessi su depositi presso Tesoreria Provinciale**, il conto registra gli interessi attivi calcolati sulla base della giacenza media presunta delle somme depositate presso Banca BPER sul c/c dedicato al servizio di cassa aziendale.

- **Anno 2026:** € 8.000,00
- **Anno 2027:** € 8.000,00

- **Anno 2028: € 8.000,00**

Per ciò che concerne il conto n.° 43160405 – **Interessi su crediti diversi (e su crediti v/clienti)**, prevede gli interessi attivi sui crediti vantati dall’Azienda verso i propri utenti e verso altri quali, ad esempio, interessi su affitti arretrati, interessi riconosciuti in sede giudiziale a seguito di contenzioso ed interessi maturati dal fondo assicurativo Athora Italia (ex Amissima Vita) al quale è stata vincolata parte del T.F.R. maturato dai dipendenti in servizio e che, ad oggi, ne rappresenta la voce principale.

- **Anno 2026: € 6.200,00**
- **Anno 2027: € 6.200,00**
- **Anno 2028: € 6.200,00**

Per quanto concerne i costi di esercizio:

Prima di trattare le voci di costo più rilevanti si precisa quanto segue: l’Azienda ha provveduto a variare la propria metodologia di “capitalizzazione” dell’attività di costruzione/manutenzione applicando un metodo diretto, per cui tra gli oneri della produzione rimangono solamente i costi a carico dell’Ente che per loro natura non possono essere in alcun modo capitalizzati. Di seguito, comunque, al fine garantire la più ampia illustrazione degli interventi di prossima realizzazione di cui al Piano Triennale 2026-2028 e di quelli già avviati inseriti nei precedenti Piani saranno oggetto di trattazione anche i cantieri i cui costi andranno interamente ad aumentare l’attivo patrimoniale dell’Ente.

Il conto “*Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita*” riporta i costi di costruzione di alloggi di edilizia convenzionata da destinare alla vendita e che, quindi, andranno a confluire nelle “Rimanenze di prodotti finiti, in corso di lavorazione, semilavorati e finiti” di cui ai conti n.° 41.02.01 e 41.02.21.

Nello specifico, ci si riferisce al cantiere di Albenga, loc. San Fedele ovvero al completamento dei n.° 33 alloggi di cui n.° 19 destinati alla vendita e n.° 14 alla locazione a canone moderato (Social Housing).

Come noto, i lavori relativi all’intervento di nuova costruzione in Albenga loc. San Fedele sono stati sospesi nel dicembre 2012 e non sono stati ripresi a causa di un lungo contenzioso instauratosi nel 2012 con l’impresa appaltatrice a seguito della risoluzione contrattuale operata dall’Azienda.

Gli interventi inerenti alla nuova costruzione in Albenga, località San Fedele, presenti nella programmazione triennale dell'Azienda degli anni precedenti, non sono stati ricompresi nell'attuale programmazione triennale 2026-2028; ciò anche in coerenza con le previsioni del bilancio, ai sensi dell'articolo 37 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., non sussistendo allo stato le risorse economico-finanziarie necessarie al saldo dei corrispettivi di appalto o, in alternativa, necessarie alla restituzione di eventuale capitale di credito, al netto dei fondi di finanziamento esistenti (finanziamento Social Housing 2006 – Accordo di Programma con il Comune di Albenga per fabbricato in Albenga San Fedele) e pur confermando l'impegno dell'Azienda nel prosieguo allo sviluppo dell'intervento, sempre che il compendio non possa essere collocato sul mercato.

Infatti facendo riferimento alla predetta nuova costruzione in località San Fedele Albenga l'Azienda ha rappresentato la volontà di cedere l'operazione e nel corso dell'anno 2023 ARTE ha emanato un Avviso pubblico (approvato con decreto dell'Amministratore Unico n. 334 del 30.12.2022) per la presentazione di manifestazioni di interesse all'acquisto del fabbricato in costruzione rivolto sia a soggetti pubblici sia privati per il subentro nell'intervento e di conseguenza negli impegni assunti nei confronti del Comune di Albenga e della Regione. La procedura concorsuale, nonostante una proroga, è tuttavia andata deserta, nonostante l'interessamento di diversi operatori economici. Allo stato l'Azienda, in assenza delle risorse finanziarie necessarie a realizzare il completamento dell'intervento, ritiene di proseguire con la pubblicazione di un ulteriore bando ad evidenza pubblica per l'alienazione e la cessione del cantiere ad un operatore economico che mantenga le attuali destinazioni di edilizia sociale e convenzionata e subentri ad ARTE Savona quale soggetto attuatore dell'intervento.

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 0,00

Anno 2028: € 0,00"

Il conto **“Corrispettivi di appalto per lavori di recupero e risanamento”** riporta la previsione di spesa che si dovrà sostenere per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria su stabili in locazione ed in particolare:

- a) Intervento di recupero alloggi sfitti di E.R.P. ed efficientamento energetico nel fabbricato sito in Savona, Via Fontanassa civ. 17.

Con D.G.R. n.° 910/2023 del 25.09.2023 Regione Liguria ha approvato l'Accordo per la Coesione FSC 2021/2027 con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, nella cui lista degli interventi è ricompreso quello per il recupero di alloggi sfitti di ERP e contestuale

efficientamento energetico dell'immobile sito in Savona, via Fontanassa civ. 17 di cui al CUP E52D23000120007.

Infatti, con nota del 06.08.2024 (recepita al prot. ARTE n.° 0011118 del 13.08.2024) il competente Assessore Regionale comunicava l'importo del finanziamento degli interventi a valere sul Fondo di Sviluppo e Coesione 2021-2027 tra i quali quello sull'immobile di via Fontanassa civ. 17 per € 800.000,00.

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di riqualificare e preservare l'immobile attraverso:

- a. interventi di efficientamento energetico da attuare sull'involucro edilizio;
- b. interventi di ripristino dei balconi sui quali l'Azienda con l'impresa affidataria degli interventi di manutenzione è dovuta ripetutamente intervenire per la messa in sicurezza mediante lo spicconamento dei frontalini ammalorati;
- c. recupero degli alloggi sfitti per la riassegnazione.

L'intervento prevede dunque la realizzazione degli interventi di manutenzione di natura edile ed impiantistica - elettrica, termotecnica, idricosanitaria - necessari alla riassegnazione degli alloggi vuoti del patrimonio di proprietà dell'Azienda siti nel fabbricato sopra indicato. Sono altresì compresi i lavori di messa in sicurezza dei balconi (allo stato interdetti) mediante rifacimento dei frontalini, cielini e della impermeabilizzazione e pavimentazione e di efficientamento energetico del fabbricato ovvero gli interventi sull'involucro edilizio quali sostituzione serramenti, posa sistema a cappotto sulle facciate, da individuare e progettare di concerto con il professionista termotecnico incaricato della redazione della Relazione energetica (ex Legge n.° 10/91 e s.m.i.) in conformità alla specifica normativa in materia energetica.

Il costo complessivo dell'intervento ammonta a euro 1.126.200,00, di cui euro 800.000,00 finanziati con Fondo di Sviluppo e Coesione ed euro 326.200,00 coperti con fondi propri dell'Azienda (fondo ERP), con riserva di fare ricorso agli incentivi Conto termico del GSE al fine di ridurre la quota a proprio carico. I lavori sono iniziati nel 2025 e verranno ultimati nel corso del 2026.

Gli interventi saranno capitalizzati.

Anno 2026: €	0,00
Anno 2027: €	0,00
Anno 2028: €	0,00

b) Intervento di efficientamento energetico del fabbricato sito in Savona, località Mongrifone, Via Fontanassa civ. 13-15.

Con nota prot. 3070 del 08.03.2025 è stata inviata a Regione Liguria la scheda dell'intervento di efficientamento energetico del fabbricato sito in Via Fontanassa civ. 13-15, di cui al CUP E54F25000000007, per la richiesta del finanziamento a valere sul Fondo Strategico Regionale 2025.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 141-2025 tale intervento è stato ammesso al finanziamento "Fondo Strategico Regionale".

I lavori in oggetto consistono nel rifacimento delle facciate mediante la posa del sistema di isolamento a cappotto; sono previsti inoltre la sostituzione degli infissi esterni, il rifacimento dei balconi (revisione e tinteggiatura delle ringhiere, rifacimento impermeabilizzazione e pavimentazione, ripristino frontalini e cielini), la revisione del manto di copertura con la sostituzione delle tegole ammalorate, il rifacimento del cornicione e impermeabilizzazione del canale di gronda, il ripristino della pavimentazione del porticato e la manutenzione di due alloggi sfitti.

L'obiettivo dei lavori proposti è quello di migliorare le oggettive condizioni del fabbricato, visto il precario stato manutentivo dei balconi e delle facciate. Gli alloggi sfitti presenti nel fabbricato ad oggi risultano non locabili e necessitano di lavori volti a garantire la riassegnazione degli stessi agli aventi diritto.

Il costo complessivo dell'intervento ammonta a euro 1.100.000,00, di cui euro 1.045.000,00 finanziati con il Fondo di Strategico Regionale ed euro 55.000,00 coperti con fondi propri dell'Azienda.

L'intervento in oggetto è stato inserito in aggiornamento al programma triennale dei lavori pubblici 2025-2027 con Decreto n. 87 del 03.04.2025.

I lavori verranno iniziati nel 2026 e verranno ultimati nel corso del 2027.

Gli interventi saranno capitalizzati.

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 0,00

Anno 2028: € 0,00

c) Intervento di recupero alloggi sfitti di E.R.P. ed adeguamento impianti nel fabbricato E.R.P. sito in Savona, Via Milano civv. 11 – 13, Via Fiume civ. 4.

Con D.G.R. n.° 910-2023 del 25.09.2023 Regione Liguria ha approvato l'Accordo per la Coesione FSC 2021/2027 con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, nella cui lista di

interventi è ricompreso quello di recupero degli alloggi sfitti di ERP con contestuale adeguamento degli impianti presso il fabbricato E.R.P. sito in Savona, via Milano civv. 11-13 di cui al CUP E52D23000110007.

Con nota del 06.08.2024 (recepita al prot. ARTE n.° 0011118 del 13.08.2024) il competente Assessore Regionale comunicava il finanziamento degli interventi a valere sul Fondo di Sviluppo e Coesione 2021-2027 tra i quali quello sull'immobile di via Milano per euro 800.000,00.

Con decreto dell'Amministratore Unico n.° 21 del 24.01.2025 è stato nominato il gruppo di lavoro dell'intervento di recupero alloggi sfitti di ERP ed adeguamento impianti nel predetto fabbricato, disponendo di affidare a professionista esterno l'incarico di progettista, coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, Direttore dei lavori e collaudo (certificato di regolare esecuzione). Al fine di predisporre il Documento di Indirizzo alla Progettazione e di fornire supporto tecnico di alta qualificazione al RUP in relazione ai lavori impiantistici ed alla loro presentazione agli stakeholder coinvolti, si è ritenendo opportuno affidare uno specifico incarico professionale di supporto al RUP e con provvedimento dirigenziale n.° 18 del 10.06.2025 è stato affidato detto incarico professionale.

Con decreto dell'Amministratore Unico n.° 290 del 20.11.2025 è stata affidato a professionista esterno l'incarico relativo ai servizi di progettazione esecutiva, coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, Direzione dei Lavori e collaudo (certificato di regolare esecuzione) ed attualmente è in corso la verifica della progettazione esecutiva. Pertanto l'intervento, già inserito nell'Elenco Annuale 2025, viene riproposto nell'Elenco Annuale 2026 dato atto che la procedura per l'affidamento dei lavori avrà avvio nel mese di gennaio/febbraio 2026.

L'intervento prevede il recupero di parte degli alloggi sfitti, i lavori di adeguamento impiantistico relativamente alla produzione di acqua calda sanitaria con sostituzione dei moduli esistenti all'interno degli alloggi e la sostituzione delle persiane lungo il prospetto di via Zara.

Si prevede di iniziare i lavori nel 2026, nel mese di maggio non appena terminata la stagione termica in corso e di ultimarli in otto mesi dalla consegna.

Il costo complessivo dell'intervento per l'anno 2026 ammonta a euro 842.105,00, di cui euro 800.000,00 finanziati con Fondo di Sviluppo e Coesione ed euro 42.105,00 coperti con ERP dell'Azienda.

I lavori verranno iniziati nel 2026 e verranno ultimati nel corso del 2027.

Gli interventi saranno capitalizzati.

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 0,00

Anno 2028: € 0,00

d) Intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico fabbricato E.R.P. sito in Savona, Via G. Viani civv. 69-71-73-75.

Con D.G.R. n.° 910-2023 del 25.09.2023 Regione Liguria ha approvato l'Accordo per la Coesione FSC 2021/2027 con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, nella cui lista di interventi è ricompreso quello di efficientamento energetico e miglioramento sismico dell'edificio di proprietà ARTE sito in Savona, via Gnocchi Viani n.° 69-71-73-75 di cui al CUP E59J21011160001.

Con nota del 06.08.2024 (recepita al prot. ARTE n.° 00011118 del 13.08.2024) il competente Assessore Regionale comunicava il finanziamento degli interventi a valere sul Fondo di Sviluppo e Coesione 2021-2027 tra i quali quello sull'immobile di Gnocchi Viani n.° 69-71-73-75 per euro 2.000.000,00.

Trattasi di un intervento di manutenzione straordinaria da realizzarsi sull'immobile di proprietà dell'azienda, costituito da n.° 32 alloggi. I lavori consistono essenzialmente nel rifacimento delle facciate mediante posa di sistema di isolamento a cappotto, nella sostituzione degli infissi esterni, nel rifacimento della guaina impermeabilizzante della copertura piana con posa di pannello isolante sottostante, nel rifacimento delle guaine e delle scossaline dei canali di gronda e dei camini, nella sostituzione dei pluviali, nel rifacimento dei terrazzi, nella sostituzione delle caldaie singole e nell'adeguamento delle canne fumarie e delle colonne del gas e nella verifica e miglioramento sismico della struttura.

Il costo complessivo dell'intervento ammonta a euro 2.000.000 completamente finanziati con risorse del Fondo di Sviluppo e Coesione.

I lavori sono iniziati nel 2025 e verranno ultimati nel corso del 2026.

Gli interventi saranno capitalizzati.

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 0,00

Anno 2028: € 0,00

e) Lavori di rifacimento facciate e ripristino copertura dell'edificio E.R.P. di proprietà di ARTE Savona in Albenga (SV) Via Trieste civ. 20 – linea “B” Legge n.° 80/2014.

Con nota Regione Liguria prot. 2024-1614752 del 30.10.2024, recepita al prot. ARTE n.° 0015108 del 30.10.2024, è stato trasmesso il Decreto Dirigenziale n.° 7137/2024 recante: “Legge n.° 80/14. Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 3 ottobre 2018. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP interventi lettera b) - Annualità 2024. Concessione di euro 267.468,47 all'ARTE di SAVONA”. Con tale provvedimento è stato concesso all'Azienda il finanziamento di euro 267.468,47 per la realizzazione dell'intervento sull'immobile sito in Albenga, via Trieste civ. 12, a valere sulla graduatoria linea b) di cui al decreto dirigenziale Regione Liguria n.° 2914/2015 con importo riconoscibile dell'intervento pari a euro 352.848,80, dato atto che l'Azienda, con nota prot. n.° 0013758 del 07.10.2024, ha confermato il proprio interesse nella realizzazione dell'operazione indicando la disponibilità al cofinanziamento per euro 77.400,89.

Trattasi di un intervento di manutenzione straordinaria, da realizzare ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b) del decreto interministeriale del 16.03.2015, consistente nell'efficientamento energetico dell'edificio da perseguire mediante il miglioramento dei consumi di energia e l'innalzamento di una classe della prestazione energetica.

Con Decreto Dirigenziale 2 luglio 2025 n.° 4961 “Legge n.° 80/2014 recante “Legge n.° 80/2014 Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 3 ottobre 2018. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP interventi lettera b” inviato dalla Regione Liguria con nota prot. n.° 2025-0336806 del 08/07/2025 (prot. ARTE SV n.° 0009693 in pari data) veniva concesso un ulteriore finanziamento ad ARTE Savona per l'intervento “lavori di rifacimento facciate e ripristino copertura dell'edificio E.R.P. di proprietà di ARTE Savona in Albenga (SV) via Trieste civ. 20 – Linea “B”, Legge n.° 80/2014” pari ad euro 7.979,44 e venivano indicati 12 mesi dalla data del provvedimento regionale di concessione del finanziamento l'avvio dei lavori ovvero entro il 02.07.2026.

Con decreto dell'Amministratore Unico n.° 339 del 23.12.2025 è stato nominato il gruppo di lavoro dell'intervento ed approvato il documento di indirizzo alla progettazione, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

La spesa complessiva dell'intervento di euro 536.800,00 trova copertura come di seguito:

- per euro 59.382,88 nel finanziamento di cui alla D.G.R. n.° 1190 del 28.12.2018;
- per euro 267.468,47 nel finanziamento di cui al Decreto Dirigenziale Regione Liguria n.° 7137/2024;

- per euro 7.979,44 in un prossimo impegno di Regione Liguria come indicato nel citato Decreto Dirigenziale n.° 7137/2024,
- per un totale di euro 334.830,79 di finanziamento regionale;
- per euro 201.969,21 con fondi propri di ARTE Savona.

I lavori verranno iniziati nel 2026 e verranno ultimati nel corso del 2027.

Gli interventi saranno capitalizzati.

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 0,00

Anno 2028: € 0,00

f) Accordo quadro per i lavori aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione su alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Savona.

Con decreto dell'Amministratore Unico n.° 290 del 10.12.2024 è stato approvato lo schema di atto aggiuntivo alla convenzione tra il Comune di Savona ed ARTE SV ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n.° 34/1990 per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica n.° rep. 4475 del 24 maggio 1994 avente ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione su alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale.

Tale accordo prevede che l'Azienda provvederà a realizzare presso alcuni selezionati alloggi E.R.P. di proprietà del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria necessari a rendere gli stessi idonei alla successiva assegnazione. Gli alloggi oggetto di intervento verranno individuati tra quelli sfitti nei complessi di Largo Tissoni civv. 4-6-8, via Minuto civv. 4-6, via Maciocio civv. 7-9-11 e via Don Minzoni civv. 6, con la precisazione che verrà data priorità a quelli inseriti nel complesso immobiliare di Largo Tissoni civv. 4-6-8.

Tale accordo avrà efficacia dalla sottoscrizione e durata di anni due.

I lavori sono iniziati a fine esercizio 2025 e si prevede l'ultimazione nel corso dell'esercizio 2026.

Il costo complessivo dell'intervento ammonta a euro 567.840,00 (compresi compensi tecnici e IVA) completamente finanziati dal Comune di Savona.

Gli interventi saranno spesi a conto economico in base allo stato avanzamento lavori previsto.

Anno 2026: € 456.500,00

Anno 2027: € 0,00

Anno 2028: € 0,00

g) Intervento di recupero alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà ARTE Savona siti nel comune di Finale Ligure

Con decreto dell'Amministratore Unico n.° 271 del 21.11.2024 è stata approvata la bozza di accordo da stipularsi tra il comune di Finale Ligure ed ARTE Savona ai sensi dell'art.15 della L. n.° 241/90.

Tale accordo prevede che gli specifici interventi saranno di volta in volta definiti mediante la stipula di singoli atti aggiuntivi tra Comune di Finale Ligure ed A.R.T.E., che individueranno l'importo complessivo dell'intervento in funzione degli importi a disposizione del Comune.

L'Accordo con il Comune di Finale Ligure è stato sottoscritto in data 11.12.2024; il primo atto aggiuntivo, per l'importo complessivo di euro 189.000,00, è stato sottoscritto in data 23.01.2025 e prevedeva il recupero di 5 alloggi sfitti. I lavori sono stati affidati e sono iniziati in data 13.10.2025.

Con il secondo atto aggiuntivo del 05.11.2025 è stato aggiunto, all'interno della stessa somma impegnata, il recupero di un ulteriore alloggio da assegnare in emergenza abitativa secondo le necessità del comune, utilizzando le economie del ribasso d'asta dell'appalto.

Allo stato i lavori sono in corso e il termine per l'ultimazione è fissata al 15.03.2026.

Il costo complessivo dell'intervento ammonta a euro 189.000,00 completamente finanziati dal Comune di Finale Ligure.

Gli interventi saranno capitalizzati.

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 0,00

Anno 2028: € 0,00

h) PNRR

L'Azienda, in relazione al Programma Regionale del Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) - DPCM del 15.09.2021, ha approvato con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 292 del 03.12.2021 la tabella contenente l'elenco degli interventi su immobili di proprietà e/o gestiti da trasmettere a Regione Liguria per il riconoscimento dei finanziamenti di cui al suddetto Programma, rimandando a successivi ulteriori provvedimenti l'inserimento degli interventi ammessi nella

programmazione triennale dell'Azienda, essendo gli stessi subordinati all'ottenimento dei relativi finanziamenti per la copertura delle spese. Regione Liguria, con Decreto del Direttore Generale n.° 3578 del 07.06.2022, ha ripartito le risorse assegnate di cui al DPCM del 15.09.2021 sulla base di quanto disposto con DGR n.° 1280 del 30.12.2021 ed a seguito dell'approvazione del Piano degli interventi da parte del MIMS, assegnando quindi ad A.R.T.E. Savona la somma di € 7.071.803,40 ripartiti sui seguenti tre interventi: Fabbricato ERP in Savona, via Istria civv. 1A-1B-B2-1C – riqualificazione energetica e creazione nuovi alloggi - Fondo Complementare PNRR - DPCM 15.09.2021 (CUP E57H21000470006), importo finanziato € 3.730.000,00 - intervento precedentemente inserito nel “Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell'abitare” che quindi viene finanziato in alternativa con tale Fondo Complementare PNRR e diretto alla riqualificazione energetica dello stabile, nonché alla creazione di n.° 13 nuovi alloggi; Fabbricati ERP in Savona, via Bresciana civv. 13-17-21 e via Quintana civv. 3-5-7-11-13 – Intervento di manutenzione straordinaria volto all'adeguamento sismico ed all'efficientamento energetico - Fondo Complementare PNRR - DPCM 15.09.2021, (CUP E52D17000160005), importo finanziato € 1.300.000,00; Fabbricato ERP via dei Partigiani civ. da 4 a 34 in Albenga - Intervento di manutenzione straordinaria - Fondo Complementare PNRR-DPCM 15.09.2021, (CUP E59J21011040001), importo finanziato € 2.041.803,40 ed importo a carico di A.R.T.E. Savona € 288.196,50 - Intervento di manutenzione straordinaria volto all'adeguamento sismico ed all'efficientamento energetico con applicazione di cappotto termico. I cantieri di Via dei Partigiani e di Via Bresciana sono stati ultimati nel corso 2025 mentre il cantiere di Via Istria verrà concluso entro l'esercizio 2026.

I lavori verranno interamente capitalizzati.

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 0,00

Anno 2028: € 0,00

i) Fabbricati di proprietà ARTE Savona nel Comune di Savona, via Bruzzone – Intervento di manutenzione straordinaria.

In relazione all'aggiornamento del programma triennale dei lavori pubblici, con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 293 del 07.11.2023 è stato inserito un ulteriore intervento finanziato da Regione Liguria con il Fondo Strategico Regionale 2023, in esito al Decreto Dirigenziale 24.10.2023 n.° 0007033, recante “DGR n.° 906/23 - Fondo Strategico

Regionale, Edilizia Residenziale Pubblica - Impegno di euro 600.000,00 sul capitolo 1136 del bilancio 2023 a favore di ARTE Savona per intervento di recupero alloggi sfitti e adeguamento impianti in via Bruzzone a Savona”. L’intervento, inizialmente finanziato con Fondo Strategico Regionale 2023, è migrato sul Fondo di Sviluppo e Coesione 2021-2027 con decreto dirigenziale Regione Liguria n.° 6352 del 27.09.2024. Si tratta di lavori di recupero su alloggi sfitti di ERP e di adeguamento degli impianti nei fabbricati di proprietà siti in Via Bruzzone, Savona il cui progetto di fattibilità tecnico-economico è stato approvato con Decreto dell’Amministratore Unico n.° 153 del 16.06.2023 per un costo complessivo di intervento pari a Euro 631.580,00.

In data 10.05.2024 venivano consegnati con apposito verbale (recepito al prot. aziendale al n.° 0006798 del 21.05.2024) i lavori relativi all’accordo quadro di durata pari a 365 (trecentosessantacinque) giorni naturali e pertanto fino al 10.05.2025.

I lavori sono attualmente in corso e termineranno nel corso del 2026.

I lavori verranno interamente capitalizzati.

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 0,00

Anno 2028: € 0,00

All’interno dei costi per servizi, si evidenzia che si è approfondito l’importo del conto **“Corrispettivi di appalto”**.

Il conto indica l’importo di spesa presunto per far fronte alle opere necessarie al mantenimento del patrimonio immobiliare di proprietà e/o gestito dall’Azienda. In particolare, trattasi di opere edili, idrauliche, elettriche e termotecniche non predeterminate nel numero ma svolte secondo necessità della stazione appaltante, con valutazione a misura. Il costo totale di competenza presunto per interventi di manutenzione da effettuarsi sul patrimonio gestito da A.R.T.E. Savona per il periodo 2026-2028 è di Euro 2.170.000,00 esclusi imprevisti e accantonamenti di cui all’art. 60 e 120, c. 1, lett. A) del D.Lgs. n.° 36/2023 e spese tecniche ed incentivo di cui all’art. 45 del predetto D.Lgs. n.° 36/2023.

I lavori di manutenzione del patrimonio gestito dall’Azienda, costituito da circa 2.900 alloggi, riguardanti opere edili, idrauliche, elettriche e termotecniche da effettuarsi con puntuali interventi non predeterminati nel numero, ma resi necessari secondo la necessità della stazione appaltante, individuati dai tecnici dell’ufficio manutenzione su segnalazione degli assegnatari o degli organi preposti o degli stessi tecnici di cui all’accordo quadro biennale stipulato nel 2024, sono in corso.

L'ultimazione dell'accordo quadro è fissata contrattualmente al 20.10.2026 ma, alla luce dell'andamento dell'appalto, si presume che si concluda in anticipo ovvero indicativamente nei mesi di marzo/aprile 2026 per il raggiungimento dell'importo contrattuale. A conclusione del suddetto contratto di manutenzione del patrimonio gestito dall'Azienda 2024-2026, previa gara d'appalto per l'individuazione dell'impresa affidataria, si procederà alla stipula del nuovo accordo quadro per il biennio 2026-2028.

In relazione al nuovo appalto per la manutenzione del patrimonio gestito dall'azienda per le annualità 2026-2028, con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 338 del 23.12.2025 è stato nominato il gruppo di lavoro dell'intervento ed approvato il documento di indirizzo alla progettazione, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

Il costo globale dell'intervento ammonta ad Euro 2.170.000,00.

Tenuto conto della necessità di interventi, considerata anche la vetustà del patrimonio vengo impuntati gli importi sotto indicati.

Si specifica che l'importo totale previsto per la "manutenzione del patrimonio gestito" comprende anche i "materiali utilizzati" - conto n.° 52.7.20201, il "rimborso quote manutenzione alloggi autogestiti" - conto n.° 52.7.20204 e le "quote manutenzione per alloggi in condominio" - conto n.° 52.7.20205.

Si ricorda, ancora, che tale stanziamento rappresenta la somma che consente all'Azienda, anche se con difficoltà, il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario, considerato l'attuale volume di costi e ricavi, mentre, di fatto, sarebbero necessarie somme ben più elevate per poter far fronte alle esigenze di un patrimonio vetusto che per lo più risale agli anni '60-'70.

Infine per l'esercizio 2026 è stata inclusa nel costo la spesa relativa alla messa in sicurezza di una falesia in Varigotti, bene ex ASL n.° 2 Savona per a € 120.000. Per gli esercizi successivi, 2027 e 2028 si è convenuto di imputare la cifra prevista per l'esercizio 2026 in modo tale da considerare eventuali lavori extra appalto con carattere di urgenza che presumibilmente si verificheranno nel biennio. La quantificazione di tali extra costi è stata effettuata considerando gli ultimi contratti biennali d'appalto chiusi valutando tutte le attività manutentive svolte non previste dal contratto stesso e/o dettate da ordinanze Comunali.

- **Anno 2026:** € 1.290.000,00
- **Anno 2027:** € 1.290.000,00
- **Anno 2028:** € 1.290.000,00

Il conto "**Costi per il Personale**" attiene agli oneri del personale in servizio per i quali è stata calcolata la spesa in aderenza al CCNL Federcasa 2016-2018 che, in sede di rinnovo in data

06.11.2024 per il periodo 2022-2024, oltre al riconoscimento dell'indennità di vacanza contrattuale, ha sancito un aumento sul tabellare pari al 7,5%.

Per le annualità seguenti, quindi, ci si attende un ulteriore adeguamento economico, seppur di minore entità.

Nel 2024 in virtù della modifica alla macrostruttura organizzativa di cui al Decreto A.U. n.° 117 del 08.05.2023, che ha comportato una differente articolazione delle funzioni e delle mansioni all'interno dei Servizi e quindi una razionalizzazione ed ottimizzazione dei servizi tramite il migliore utilizzo delle risorse umane-tecniche e tramite una nuova collocazione di parte di queste in settori maggiormente coerenti, sono stati trasformati due contratti di livello B3 in A3 e tre contratti Q2 in Q1.

Nel corso del 2025 è avvenuta la cessazione per pensionamento di due rapporti lavorativi, rispettivamente un contratto B1 e un contratto A3, i quali sono stati sostituiti rispettivamente con due contratti B3. Inoltre per l'esercizio 2026, considerate le economie di spesa derivanti dai sopra indicati collocamenti a riposo, si sono realizzate le condizioni per poter inserire un'ulteriore risorsa assunta con contratto a tempo indeterminato B3.

Con riferimento al sopracitato rinnovo contrattuale la voce di costo è stata adeguata ai nuovi parametri tabellari.

- **Anno 2026:** € 2.051.000,00
- **Anno 2027:** € 2.040.800,00
- **Anno 2028:** € 2.040.800,00

Gli “**Ammortamenti**” relativi alle immobilizzazioni immateriali e materiali sono stati conteggiati in conformità alle norme di settore tenuto conto della residua possibilità di utilizzazione.

- **Anno 2026:** € 86.500,00
- **Anno 2027:** € 89.800,00
- **Anno 2028:** € 89.800,00

Il conto “**Altri Accantonamenti**”, nel quale far affluire eventuali rischi di natura determinata ed esistenza probabile, di passività potenziali connesse a situazioni caratterizzate da stato di incertezza (ad es. rischi legali, accertamenti fiscali, spese impreviste obbligatorie, ...), è stato alimentato principalmente in seguito ai vari contenziosi che l'Ente ha in essere per quanto concerne il pagamento dell'IMU.

Il fondo “Debiti IMU da ravvedere” è stato costituito nel 2012 per eventuali ed ulteriori somme dovute ai Comuni in base all'aliquota da essi deliberata rispetto a quanto effettivamente versato

sulla base degli indirizzi e dei pareri di Federcasa, nonché della corretta interpretazione delle delibere comunali di fissazione delle aliquote.

L'Azienda ha dovuto affrontare numerosi contenziosi relativi ad avvisi di accertamento per IMU-TASI inviati da parte di alcuni Comuni. In particolare con Decreto n.° 162 del 03.07.2024 e n.° 276 del 22.11.2024 si è proceduto con la definizione mediante conciliazione fuori udienza ex art. 48 D.Lgs. n.° 546/1192 dei contenziosi con il Comune di Savona per le annualità oggetto di accertamento ed in fase di contenzioso anno 2022 e dall'anno 2014 all'anno 2018 nonché per le annualità ancora da accertare dal Concessionario dall'anno 2019 all'anno 2023 e con il Comune di Albisola Superiore per l'annualità dal 2014 al 2020.

Al momento non sussistono ulteriori contenzioni e pertanto si ritiene di non procedere con ulteriori accantonamenti al fondo rischi.

Il conto "altri accantonamenti" accoglie altresì le economie derivanti dalla differenza tra lo stanziamento del premio dipendenti e l'effettivo importo erogato andando così ad incrementare il "Fondo oneri aggiornamento e formazione personale", istituito nel bilancio consuntivo dell'esercizio 2021, come in precedenza rappresentato, in ragione di quanto previsto dal Verbale di Accordo sottoscritto con le OO.SS. per il riconoscimento ed il riparto del premio di risultato annuale.

- **Anno 2026:** € 4.000,00
- **Anno 2027:** € 4.000,00
- **Anno 2028:** € 4.000,00

La voce "**Oneri diversi di gestione – Costi ed oneri diversi**" prevede quali voci principali la quota da contabilizzare al Fondo Vendite E.R.P. alla luce dei corrispondenti aumenti previsti nei ricavi, per le stesse annualità, delle "Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato", precedentemente analizzate, da utilizzarsi integralmente a sostegno dell'attività di manutenzione straordinaria, recupero/risanamento e nuova costruzione di patrimonio E.R.P. gestito dall'Ente e per la sola quota del 30% per l'acquisizione di patrimonio E.R.S.

- **Anno 2026:** € 2.907.405,00
- **Anno 2027:** € 2.624.005,00
- **Anno 2028:** € 3.119.905,00

Il Conto “**Interessi su mutui**” registra, gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari a carico dell’Azienda per l’acquisto dei beni ASL n.° 2 Savona (tasso di interesse pari al 2,25%) e per l’acquisto del complesso immobiliare “Balbontin” (tasso di interesse pari al 1,50%).

- **Anno 2026:** € 503.000,00
- **Anno 2027:** € 485.300,00
- **Anno 2028:** € 467.400,00

Le altre voci di spesa che non sono state richiamate puntualmente non evidenziano particolari scostamenti con i precedenti esercizi preventivi e consuntivi o, comunque, non sono passibili di osservazioni o approfondimenti di rilievo.

A.R.T.E. Savona prevede di chiudere gli esercizi in oggetto con un utile come di seguito indicato:

- **Anno 2026:** € 25.003,00
- **Anno 2027:** € 41.262,00
- **Anno 2028:** € 18.828,00

A corredo dell’esame della gestione si riporta il seguente schema rappresentativo del progetto di bilancio in esame.

Conto Economico di Previsione 2026 della sola Gestione Ordinaria:

Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare	3.968.600,00 €	
Ricavi delle prestazioni per conto terzi	63.800,00 €	
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	- €	
Altri ricavi e proventi	116.200,00 €	
Proventi finanziari	19.200,00 €	
		4.167.800,00 €
 Materie prime sussidiarie, di consumo e merci	 456.500,00 €	
Costi per servizi	2.524.000,00 €	
Costi per godimento beni di terzi	27.800,00 €	
Costi per il personale	2.051.000,00 €	
Ammortamenti e svalutazioni	86.500,00 €	
Accantonamenti per rischi	100.000,00 €	
Oneri diversi di gestione	574.205,00 €	
Interessi ed altri oneri finanziari	0,00 €	
		5.820.005,00 €
 RISULTATO DERIVANTE DALLA GESTIONE ORDINARIA		 -1.652.205,00 €

Conto Economico di Previsione 2026 della sola Gestione
Straordinaria
(Attività Costruttiva Edilizia Convenzionata):

Ricavi delle vendite non E.R.P.	1.522.000,00 €	
Variazione delle rimanenze di prodotti ...	-1.451.801,00 €	
Altri ricavi e proventi		
* Ricavi di vendita di alloggi costruiti con contr. Stato	1.771.200,00 €	
* Proventi per estinzione diritti di prelazione	84.800,00 €	
* Altri	2.617.045,00 €	
		4.543.244,00 €
Materie prime sussidiarie, di consumo e merci	- €	
Altri accantonamenti	4.000,00 €	
Oneri diversi di gestione		
* Accantonamenti ai fondi E.R.P.	2.003.200,00 €	
* IVA indetraibile	330.000,00 €	
Oneri finanziari	519.400,00 €	
Imposte sul reddito di esercizio	9.436,00 €	
		2.866.036,00 €
UTILE DERIVANTE DALLA GESTIONE STRAORDINARIA		1.677.208,00 €
UTILE DI ESERCIZIO		25.003 €

Come già per l'esercizio precedente, la riclassificazione sopra esposta mette in evidenza che la gestione tipica di A.R.T.E. Savona, ovvero quella strettamente afferente alla gestione del patrimonio edilizio, è di norma caratterizzata da uno sbilancio derivante dall'esiguità dei canoni di locazione fissati per legge rispetto ai costi per l'acquisizione di beni e servizi che di fatto si muovono in un libero mercato.

La copertura delle perdite derivanti dalla gestione ordinaria, non può che derivare da attività extra-caratteristiche come la cessione dell'eventuale patrimonio di E.R.P./E.R.S. in libera vendita a disposizione, oltre che da fonti di finanziamento di altra natura quali il contributo dal fondo decennale finalizzato alle operazioni di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare, istituito dapprima con L.R. n. 18/2015 e adesso dalla L.R. 20/2023 della Regione Liguria.

Osservazioni:

Il revisore ribadisce le osservazioni già formulate in occasione delle precedenti relazioni ai bilanci e dei verbali delle verifiche periodiche, con particolare riguardo al costante monitoraggio e aggiornamento delle valutazioni del patrimonio immobiliare.

Corre altresì l'obbligo di segnalare le difficoltà gestionali e finanziarie dell'Ente che sono dovute non a cattiva gestione ma a problematiche intrinseche legate al settore in cui opera, al tipo di utenza cui sono concessi in uso gli immobili di proprietà e alle ridotte manovre di azione sui prezzi e sulle politiche commerciali cui l'ente deve sottoporsi. Peraltro le criticità sono dettagliatamente illustrate nella relazione dell'Amministratore Unico dr. Alessandro Revello allegata al bilancio, così come la relazione della dirigente dr.ssa Sabrina Petroni.

Conclusioni:

Lo scrivente Revisore Unico:

- **Preso atto** delle relazioni illustrative redatte dall'amministratore unico e dalla dirigente,
 - **Considerato che**
 - o dal Bilancio di previsione per l'esercizio 2026 e triennale 2026/2028
 - o e dall'annessa relazione,
- risulta il sostanziale equilibrio gestionale,

esprime parere favorevole

all'approvazione dello stesso, nella stesura predisposta dall'Amministratore Unico dell'Azienda".

Il Revisore Unico dei Conti
f.to Dott. Fabrizio Vigo