



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

Il Dirigente

***RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE
TRIENNIO 2023-2025***

4 - RICAVI DI ESERCIZIO

A) 41- VALORE DELLA PRODUZIONE

4101 – RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

410101 -RICAVI DELLE VENDITE

Conto n.° 41010101 – Di interventi costruttivi

Nel conto sono registrate in primo luogo le vendite dei “beni merce” ovvero degli immobili costruiti in passato dall’Azienda per poter attrarre maggiori risorse a sostegno delle sue attività istituzionali (si veda il conto n.° 41.02.21 – “Rimanenze finali d’interventi costruttivi destinati alla vendita”).

In particolare, con la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Villanova d’Albenga si ritiene di vendere nel triennio 2023-2025 tre “villette” e tre box facenti parte del lotto “C” siti in loc. Lerrone. Le vendite avverranno sulla base della “Relazione relativa al più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà A.R.T.E. siti nel Comune di Villanova d’Albenga lotti A e C del P.E.E.P loc. Lerrone” redatta in data 02.03.2021. A seguito della suddetta revisione dei prezzi l’attuale plusvalenza complessiva per la vendita di tutte le unità immobiliari residuali facenti parte del lotto A e C è pari ad € 121.316,00 in conseguenza del doveroso allineamento dei prezzi con l’andamento di mercato.

Nel corso del 2023 si ritiene inoltre di procedere con la cessione del solo terreno sito in Loano - loc. Fornaci senza il relativo progetto per la costruzione di n.° 36 alloggi di edilizia convenzionata ad oggi non più praticabile per le criticità urbanistiche-edilizie sorte in un secondo tempo.

Nel corso del 2024 si ritiene di procedere con la cessione di un box situato in Tovo San Giacomo.

Le suddette ipotesi di realizzo di vendite di immobili nel corso del triennio 2023-25 tengono conto, prudenzialmente, del notevole stallo del mercato immobiliare.

Anno 2023: € 648.000,00

Anno 2024: € 242.100,00

Anno 2025: € 219.200,00

4101 – RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

410102 -RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

Conto n.° 4101020101 - Canoni di locazione di alloggi di proprietà

La voce attiene alle previsioni di entrata relative ai canoni di locazione degli alloggi costruiti o acquisiti con il contributo dello Stato, senza contributo dello Stato, degli alloggi di cui all’art. 8 della Legge n.° 179/92 e degli alloggi ex Stato (a seguito del definitivo il passaggio di proprietà dallo Stato all’Azienda) facenti parte del patrimonio di A.R.T.E. Savona.

In attesa di un aggiornamento delle norme di riferimento che tenga conto dell’evoluzione economico-sociale registrata nell’ultimo ventennio, il gettito al momento continua ad essere calcolato applicando la L.R. n.° 50/1983 e la L.R. n.° 27 del 1996, art. 14 e s.m.i. - al fine di conseguire l’ammontare necessario al raggiungimento del limite di cui al punto n.° 8/6 del provvedimento CIPE del 13/3/1995 - e, quindi, viene determinato sulla base di elementi oggettivi e soggettivi

quali il reddito complessivo del nucleo familiare assegnatario e la redditività degli alloggi.

Si specifica che la previsione di entrata per il triennio 2023-2025 è stata sviluppata in coerenza con i precedenti esercizi considerando:

- il patrimonio ERP – ERS attualmente concesso in locazione;
- il presunto numero di immobili ERP/ERS che si renderanno liberi nel corso del periodo di riferimento sulla base delle statistiche registrate, il numero di alloggi di risulta sfitti a disposizione dell'Ufficio Assegnazioni dell'Azienda, nonché le unità abitative che si ipotizza di ripristinare annualmente sulla base dei piani di manutenzione ordinaria/straordinaria inseriti nel Programma Triennale dei Lavori 2023-2025, cercando di limitare al massimo i periodi di sfittanza, il relativo mancato incasso degli affitti, nonché l'esborso per spese condominiali. In particolare sono stati gradualmente inseriti, sulla base dei vigenti cronoprogrammi, gli alloggi che saranno oggetto di recupero grazie al "Fondo Strategico Regionale 2019-2021", al "Fondo Strategico Regionale 2020", alla chiusura del Piano Renzi Linea A – L.80/2014 ed alla riallocazione delle economie di spesa di cui al D.L. n.° 159/2007.
- le ulteriori locazioni a canone moderato di alloggi facenti parte del complesso immobiliare "Balbontin" originariamente destinate alla vendita convenzionata; infatti, nel corso dell'anno 2023 verranno assegnati n. 5 alloggi a seguito del bando sviluppato nel corso dello stesso esercizio, che inizieranno a produrre reddito presumibilmente da luglio 2023; oltre a ciò, verrà pubblicato un nuovo bando per l'assegnazione di n. 10 alloggi, sempre nel complesso Balbontin, riservato alle forze armate che si ipotizza prudenzialmente produrranno reddito anch'essi a partire da metà esercizio 2023;
- cinque vendite in modalità "rent to buy" che permettono l'entrata di altrettanti cinque canoni di locazione;
- il canone medio - attualmente pari a circa € 100,73 – che, come già abbiamo avuto modo di sottolineare più volte, ha subito negli ultimi anni un'importante riduzione determinata in primo luogo dall'impoverimento dei redditi in conseguenza della crisi economica e delle difficoltà affrontate da parte dei nuclei familiari.

Anno 2023: € 3.030.000,00

Anno 2024: € 3.090.600,00

Anno 2025: € 3.078.400,00

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 31.12.2022 precedentemente sottoscritti dall'Azienda, fino alla loro naturale scadenza, tenuto conto anche del

patrimonio non abitativo di recente acquisizione collocato in Corso Ricci – Savona, area ex “Balbontin”.

Anno 2023: € 172.300,00

Anno 2024: € 178.300,00

Anno 2025: € 178.300,00

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, Ceriale, 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 2023-2025.

Anno 2023: € 258.900,00

Anno 2024: € 258.900,00

Anno 2025: € 258.900,00

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 2023: € 71.400,00

Anno 2024: € 71.400,00

Anno 2025: € 70.400,00

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 2023: € 30.200,00

Anno 2024: € 35.250,00

Anno 2025: € 48.300,00

Conto n.° 4101020208 - Rimborso per attività connesse all'assegnazione degli alloggi

Il conto è dedicato ai compensi percepiti dall'Azienda per l'attività di gestione dell'Ufficio Casa già esercitata per conto dei Comuni di Savona, Albenga, Ceriale, Albisola Superiore, Vado Ligure, Cengio, Quiliano, Finale Ligure sulla base di apposite convenzioni sottoscritte dalle parti. La reciproca collaborazione con i sopraccitati 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. Nel 2023 sono previste la sottoscrizione di ulteriori convenzioni con i Comuni Cairo Montenotte, Varazze, Balestrino, Andora, Alassio e Bormida che proseguiranno anche per gli esercizi 2024 e 2025.

Anno 2023: € 211.400,00

Anno 2024: € 211.400,00

Anno 2025: € 211.400,00

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 2023: € 3.000,00

Anno 2024: € 3.000,00

Anno 2025: € 3.000,00

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 2023: € 18.300,00

Anno 2024: € 18.300,00

Anno 2025: € 18.300,00

410103 -RICAVIDELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI

Conto n.° 4101030104 - Attività costruttiva per interventi di manutenzione straordinaria

La voce comprende i cosiddetti 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 2023-2025* allegato al presente bilancio.

In particolare si riporta la somma impegnata dal Comune di Savona per c.a. € 133.900 onnicomprensivi a favore di A.R.T.E. 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, in ottemperanza al DGR 565/2016, con Determinazione Dirigenziale n. 4438 del 15.11.2022.

Anno 2023: € 133.900,00

Anno 2024: € 0,00

Anno 2025: € 0,00

Conto n.° 4101030202 - Attività patrimoniale per conto terzi per compensi derivanti dalla gestione società partecipate

Il conto si riferisce alla remunerazione riconosciuta per l'attività prestata dai dipendenti dell'Ente ai fini della gestione delle società partecipate da A.R.T.E. Savona - "Progetto Ponente" S.r.l. ed "A.R.T.E. S.I." S.r.l. - costituite ai sensi dell'art. 4 lettera b), L.R. n.° 9/98 successivamente modificata ed integrata dalla L.R. n.° 10 del 29/06/04 e s.m.i.. Come noto, dette società sono state sciolte e collocate in liquidazione (rispettivamente in data 07.12.2016 ed in data 17.07.2017) non esistendo più i presupposti e/o la convenienza alla prosecuzione delle relative attività economiche.

In relazione ad A.R.T.E. SI S.r.l., in data 05.10.2022 l'assemblea dei soci ha approvato il bilancio finale di liquidazione e il relativo piano di riparto, pertanto l'attività svolta da A.R.T.E. Savona in favore di tale Società è cessata.

In relazione a Progetto Ponente S.r.l. il personale dell'Azienda sta affiancando il professionista all'uopo nominato nella gestione della liquidazione societaria di Progetto Ponente S.r.l. e per tale motivo si prevedono i sotto elencati proventi.

Il Liquidatore della suddetta Società con nota prot. n. 15587 del 22.12.2022 ha comunicato che la crisi economica e lo stallo pressoché totale del mercato delle compravendite immobiliari intervenuto fin dal mese di febbraio 2020 a causa della pandemia Covid-19, che pareva in via di soluzione nei primi mesi del 2022, è purtroppo proseguito a causa dell'insorgere del conflitto Russia-Ucraina, e non ha consentito il realizzo della liquidità negli importi e nel rispetto delle tempistiche quali previste originariamente dal piano. A causa di tali circostanze straordinarie e imprevedibili, il Liquidatore ha previsto che la liquidazione possa ragionevolmente concludersi entro la fine dell'anno 2024, a condizione che si riesca ad uscire dalla crisi economica tutt'ora perdurante, con conseguente stabilizzazione e ripresa dell'economia. Pertanto l'attività svolta da A.R.T.E. Savona, in favore di Progetto Ponente SRL in liquidazione, si ipotizza che continuerà sino a dicembre 2024.

Anno 2023: € 5.460,00

Anno 2024: € 5.460,00

Anno 2025: € 0,00

4102 - VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI, FINITI.

Conto n.° 410201 - Rimanenze iniziali d'interventi costruttivi destinati alla vendita

Il conto è dedicato alle rimanenze presunte a partire dal 01/01/2023 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	€ 2.250.689,26
- Loano, Loc. Fornaci	€ 95.187,61
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 1.756.08425
- Albenga, Via Pagliari	€ 95.339,93
- Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
- Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
- Rimanenze varie nei Comuni di Tovo San Giacomo, Loc. Poggio - Albenga, Reg. Doria - Celle Ligure, Via Biestri 3 - Pietra Ligure Via Piani	
	€ 155.600,00
RIMANENZE INIZIALI 01.01.2023	€ 4.440.036,00

Conto n.° 410221 - Rimanenze finali d'interventi costruttivi destinati alla vendita

La voce attiene alle rimanenze finali presunte a partire dal 31/12/2023, tenuto conto delle attività inserite nel Programma Triennale dei Lavori 2023-2025. Nello specifico, si ipotizzano:

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.294.223,32
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 1.529.025,47
- Albenga, Via Pagliari	€ 95.339,93

- Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
- Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
- Rimanenze varie nei Comuni di Tovo San Giacomo, Loc. Poggio - Albenga, Reg. Doria - Celle Ligure, Via Biestri 3 - Pietra Ligure Via Piani	
	€ 155.600,00
RIMANENZE FINALI 31.12.2023=RIMANENZE INIZIALI 01.01.2024	€ 4.161.323,00

Analogamente per gli esercizi a seguire:

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.687.563,38
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 1.301.966,69
- 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 FINALI 31.12.2024=RIMANENZE INIZIALI 01.01.2025	€ 4.317.605,00

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 5.491.097,44
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 1.074.907,91
- 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 FINALI 31.12.2025	€ 6.894.080,00

4104 - INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONE DI LAVORI INTERNI

410401 - CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA

410402 - CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA

Per quanto attiene ai costi sostenuti per l'attività di nuova costruzione, recupero/risanamento e per la manutenzione straordinaria, a partire dal Bilancio Consuntivo 2017, su invito formale della Regione Liguria, l'Azienda ha provveduto a variare le proprie scritture per la contabilizzazione delle cosiddette "capitalizzazioni" utilizzando un metodo diretto ovvero portando immediatamente ad incremento del valore del bene oggetto dell'intervento il costo sostenuto senza transitare dal conto economico, per lo meno per quanto attiene agli oneri di diretta imputazione. In tal modo, il risultato finale non cambia, ma tra i costi della produzione rimangono in evidenza solamente gli oneri a carico dell'Azienda che per loro natura non possono essere in alcun modo capitalizzati. Di conseguenza da allora i conti del piano di cui al n.° 41.04.01 e n.° 41.04.02 non sono stati più movimentati.

Anno 2023: € 0,00

Anno 2024: € 0,00

Anno 2025: € 0,00

4105 - ALTRI RICAVI E PROVENTI

Conto n.° 41050101 – Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato

Il conto registra le cessioni degli alloggi di ERP che si presume di concludere con i soggetti già assegnatari oppure attraverso asta pubblica e che di norma sono sempre state identificate nei Piani di Vendita aziendali sulla base di specifici criteri regionali. Si rammenta che, dopo un lungo periodo di inattività conseguente al conflitto di attribuzioni fra Stato e Regioni in quest'ambito legislativo, la Regione Liguria con nota prot. n.° PG/2018/333952 del 04.12.2018 ha individuato quale soluzione da adottarsi da parte delle quattro A.R.T.E. liguri lo sviluppo di n.° 2 piani di vendita distinti, uno in attuazione della L. n.° 80/2014 ed uno in linea con la L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. e relativi indirizzi/criteri.

L'importo con cui è stato valorizzato il presente conto è coerente con il volume di vendita oggetto del futuro piano ex L.R. n.° 10/2004 e s.m.i., che verrà formalizzato nel 2023 e del piano di cui alla L. n.° 80/2014 già approvato dalla Regione Liguria ed in fase di conclusione.

Gli incassi derivanti dalle dismissioni di alloggi di ERP potranno essere utilizzati a favore dell'E.R.S. (e quindi per il 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 2023: € 1.271.000,00

Anno 2024: € 2.141.500,00

Anno 2025: € 2.141.500,00

Conto n.° 41050103 – Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti senza contributi

Il conto registra le plusvalenze realizzate dalla cessione degli alloggi destinati al libero mercato di proprietà di A.R.T.E..

Per l'esercizio 2023 si prevede la cessione di sette alloggi e posti auto del complesso residenziale Balbontin consentendo plusvalenza pari c.a. € 89.700 e per gli esercizi 2024 e 2025 si prevede la cessione di due alloggi all'anno del complesso residenziale Balbontin che consentendo una plusvalenza annua media pari c.a. € 13.300.

Anno 2023: € 102.200,00

Anno 2024: € 13.300,00

Anno 2025: € 13.300,00

Conto n.° 41050104 - Proventi per estinzione diritti di prelazione

Il conto 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 2023: € 99.800,00

Anno 2024: € 99.800,00

Anno 2025: € 99.800,00

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 SUAR sta predisponendo nuova gara d'appalto centralizzata da aggiudicare entro il 30.06.2023 (data di scadenza degli attuali contratti assicurativi). La corrispondente voce di costo si ritrova in contropartita al conto n.° 52.7.20202 – "Corrispettivi di appalto".

Da segnalare che nell'esercizio 2023 verrà corrisposto all'Azienda un indennizzo stimabile in € 48.000 relativo a danni subiti ad un ascensore a seguito di incendio facente parte un complesso ERP di proprietà di A.R.T.E. Savona.

Anno 2023: € 62.900,00

Anno 2024: € 15.000,00

Anno 2025: € 15.000,00

Conto n.° 41050109 – Altri proventi e ricavi

Il conto 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 i 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.) che si svolgono all'interno dell'Azienda avendo a disposizione il know-how occorrente.

In particolare, il conto registra il contributo in conto esercizio derivante dal riparto del fondo decennale istituito con L.R. n.° 18/2015 - per la copertura degli oneri derivanti dalle operazioni di valorizzazione e dismissione del proprio patrimonio

immobiliare i cui proventi netti sono finalizzati al finanziamento delle attività istituzionali di cui alla L.R. n.° 9/1998 e s.m.i. – per un importo pari ad € 1.600.000,00 ad anno coerentemente con quanto stabilito dalla L.R. n.° 31/2019– “Disposizioni collegate alla legge di stabilità per l’anno 2020” all’art. n.° 26 e dalla DGR n.° 90-2021. L’art. 52 della Legge Regione Liguria n. 16/2022 ha disposto che per gli anni 2023/24 la quota riservata ad A.R.T.E. Savona sarà pari a Euro 1.600.000,00 a seguito di apposita istanza di questa Azienda - nota prot. n. 14660 del 01.12.2022 – con cui sono state rappresentate le difficoltà economico-finanziarie dell’Ente. 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.

Anno 2023: € 1.670.000,00

Anno 2024: € 1.670.000,00

Anno 2025: € 1.670.000,00

Conto n.° 41050110 – Entrate varie

Il conto 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 2023: € 70.000,00

Anno 2024: € 70.000,00

Anno 2025: € 70.000,00

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 2023: € 5,00

Anno 2024: € 5,00

Anno 2025: € 5,00

C) 43- PROVENTI FINANZIARI

4316 - ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Conto n.° 43160102 – Interessi da cessionari di alloggi costruiti con contributo dello Stato e ceduti

Trattasi di norma degli interessi attivi incassati dall'Azienda a fronte delle rateizzazioni a suo tempo concesse per l'acquisto degli alloggi di ERP e che si sono esauriti nel corso dell'esercizio 2019; per il futuro, considerato anche il ridotto costo del denaro attualmente applicato sui mutui ipotecari, si ipotizzano cessioni di alloggi con integrale versamento di quanto dovuto ad A.R.T.E. Savona a titolo di corrispettivo.

Anno 2023: € 0,00

Anno 2024: € 0,00

Anno 2025: € 0,00

Conto n.° 43160401 – Interessi su depositi presso banche

L'importo previsto è pari a zero tenuto conto degli attuali tassi d'interesse.

Anno 2023: € 2.500,00

Anno 2024: € 2.500,00

Anno 2025: € 2.500,00

Conto n.° 43160403 – Interessi su depositi presso Tesoreria Provinciale

Questo importo è stato calcolato sulla base della giacenza media presunta delle somme depositate presso Banca BPER (a seguito di fusione tra tale Banca e CA.RI.GE.) sul c/c dedicato al servizio di cassa aziendale. Su tale giacenza media è stato applicato il tasso d'interesse attivo previsto dall'art. 7 della convenzione per il servizio di cassa stipulata con la Banca Carige (aggiudicataria di gara regionale) che prevede comunque un minimo dello 0,01%.

Anno 2023: € 1.000,00

Anno 2024: € 1.000,00

Anno 2025: € 600,00

Conto n.° 43160405 – Interessi su crediti diversi (e su crediti v/clienti)

Il conto 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 2023: € 6.000,00

Anno 2024: € 6.000,00

Anno 2025: € 6.000,00

5 - COSTI DI ESERCIZIO

B) 52 - COSTI DELLA PRODUZIONE

5206 - MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI

Conto n.° 520603 - Corrispettivi di appalto per interventi edilizi destinati alla vendita

Il conto 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 ed in particolare al completamento dei n.° 33 alloggi di cui n.° 19 destinati alla vendita, e n.° 14 alla locazione a canone moderato (Social Housing) ed i valori inseriti nel budget oggetto della presente relazione illustrativa sono stati desunti dal Programma Triennale dei Lavori 2023-2025.

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.

Nelle more della redazione della progettazione esecutiva dell'intervento (Programma Regionale per il Social Housing 2006) comprensiva della rivalutazione del costo di completamento attraverso il computo metrico estimativo delle opere necessarie con l'applicazione dei prezzi correnti, restano in corso le valutazioni in ordine alla cessione del cantiere ad un operatore economico che mantenga le attuali destinazioni di edilizia sociale e convenzionata.

A tal fine l'Azienda sta provvedendo alla pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato alla sollecitazione del mercato ed all'individuazione di un soggetto al quale cedere l'operazione di completamento del cantiere, nel rispetto delle destinazioni di edilizia sociale e convenzionata.

Allo stato si ritiene di poter ancora considerare congruo il costo complessivo dell'intervento di cui al quadro economico a seguito perizia suppletiva e di variante, redatto nel 2012, pari ad Euro 8.236.349,18, in considerazione della somma accantonata per imprevisti di Euro 2.658.109,57, in cui può trovare capienza l'aumento fisiologico del costo di costruzione determinato dall'aggiornamento dei prezzi.

Il costo del completamento si stima pari a Euro 3.229.806,60, con copertura della relativa spesa nel residuo finanziamento Social Housing per Euro 429.786,60 (60% del finanziamento totale di Euro 716.311,00) e per la restante parte di Euro 2.800.020,00 attingendo al fondo ERP.

Prudenzialmente, nel caso in cui non si possa procedere alla vendita del cantiere programmata da questa Azienda anche tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, la spesa da sostenersi nel 2023 è stimata in Euro 40.000,00, prevedendo di affidare eventualmente i lavori nel 2024 e di completarli nel 2025 con spesa di Euro 389.806,60 nel 2024, di Euro 2.800.000,00 nel 2025.

Anno 2023: € 40.000,00

Anno 2024: € 389.806,60

Anno 2025: € 2.800.000,00

Come già anticipato ai conti n.° 41.04.01 e n.° 41.04.02, 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 2023-2025 saranno oggetto di trattazione anche i cantieri i cui costi andranno interamente ad aumentare l'attivo patrimoniale dell'Ente.

Conto n.° 520606 - Corrispettivi di appalto per lavori per alloggi destinati alla locazione.

Non si prevede per il triennio 2023-2025 alcuna nuova costruzione di immobili da destinare alla locazione ERP/ERS.

Anno 2023: € 0,00

Anno 2024: € 0,00

Anno 2025: € 0,00

Conto n.° 520607 - Corrispettivi di appalto per lavori per alloggi di recupero destinati alla locazione

I lavori di ristrutturazione edilizia nell'ambito del P.R.U. in Savona Lavagnola, consistenti nel recupero dell'ex centrale Enel, con realizzazione di n. 88 alloggi di ERP, sono iniziati nel terzo trimestre 2012 e non sono proseguiti a causa del lungo contenzioso instauratosi nel 2012 con l'impresa appaltatrice a seguito della risoluzione contrattuale operata dall'Azienda.

Nel 2019 si è provveduto all'intervento di messa in sicurezza della facciata dell'ex centrale prospiciente la via Santuario, con posa di rete di nylon su tutta la superficie per scongiurare la caduta al suolo di calcinacci.

Allo stato occorre procedere alla richiesta di nuovo titolo abilitativo, in quanto quello originario risulta scaduto, provvedendo alla revisione del progetto in relazione alle sopravvenute modifiche delle normative sia sulla parte strutturale che su quella impiantistica.

Con nota prot. A.R.T.E. n. 6535 del 30.05.2022 A.R.T.E. Savona comunicava a Regione Liguria l'intenzione di rinnovare le interlocuzioni con il Comune di Savona volte a rivalutare il progetto anche alla luce delle considerazioni svolte in relazione ai nuovi orientamenti delle politiche abitative nazionali e del modificato contesto urbano esistente e tenuto conto delle sopravvenute modifiche normative relative alla parte strutturale ed impiantistica e dell'importanza dell'intervento con valenza non solo a livello provinciale ma anche regionale. Dette interlocuzioni con il Comune di Savona sono allo stato in corso.

Si evidenzia che nel corso dell'anno 2022 è stato affidato il servizio del rilievo dell'immobile ex centrale Enel con laser scanner e droni, propedeutico all'aggiornamento della progettazione anche in funzione dell'utilizzo della tecnologia BIM, visto l'elevato importo dei lavori.

L'intervento di recupero sull'ex centrale Enel è dunque inserito nella programmazione dei lavori 2023-2025, con avvio della procedura di affidamento dei lavori prevista nell'ultima annualità 2025 nelle more del reperimento delle risorse finanziarie necessarie per il completamento e dell'aggiornamento della progettazione.

Per quanto attiene il Costo Complessivo dell'intervento, premesso che quello indicato nel Quadro Economico in fase di approvazione del progetto esecutivo ammontava a Euro 21.217.537,23 (rif.to decreto n. 168 del 07.06.2011) mentre quello a seguito dell'espletamento della gara d'appalto del 2012 risultava pari ad Euro 14.751.390,26 (rif.to decreto n. 266 del 05.12.2012) che trovavano copertura per Euro 4.553.000,00 tramite apertura di credito, attualmente non rinnovata e non rinnovabile, presso la Banca Nazionale del Lavoro oltre alle risorse di cui al fondo ERP dedicato (vendite alloggi e L. 560/93) ed al finanziamento 457 pari a Euro 6.043.062,18, è stato rivalutato nello studio di fattibilità semplificato, approvato con decreto dell'Amministratore Unico n. 68 del 12.03.2021 e redatto ai sensi ai sensi dell'articolo 7 comma 5 del decreto interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 285 del 16.11.2020 per l'attuazione delle azioni di cui al "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare".

Il quadro economico prevede un costo di costruzione pari a Euro 15.403.973,58, che al netto di Euro 530.000 per lavori a carico di privati a scomputo oneri, risulta pari a Euro 14.873.973,58, ovvero il prezzo originario di cui al progetto esecutivo (rif.to decreto n. 168 del 07.06.2011) rapportato con coefficiente ISTAT pari a 1,064 al marzo 2021.

Il costo di intervento, comprensivo delle voci aggiornate relative ad imprevisti, accertamenti, allacciamenti, accantonamenti per contenziosi, prove di laboratori, spese tecniche ed IVA risulta di Euro 19.953.653,05 che, al netto dei lavori dei privati, diventa pari ad Euro 19.423.653,05 complessivi a carico di A.R.T.E. per i lavori di recupero dell'ex centrale Enel, escluse le spese già sostenute dall'Azienda.

Occorre dunque reperire le risorse finanziarie necessarie alla copertura dell'intervento al netto dei fondi di cui al finanziamento 457 ovvero Euro 3.977.234,58 già erogati, Euro 2.065.827,60 da erogare ed Euro 3.348.961,37 utilizzati e liquidati per l'acquisto della ex Centrale Enel e delle relative pertinenze, per la progettazione, bonifica dei luoghi, realizzazione cabina Enel, ecc.

Nell'ipotesi di un efficace reperimento della copertura finanziaria, si prevede una spesa indicativa di Euro 35.000 nel 2023 e di Euro 35.000 nel 2024, rinviando la progettazione esecutiva e la gara d'appalto con affidamento ed avvio dei lavori al 2025, con una spesa pari a Euro 500.000,00 e la quota parte rimanente da ripartire nelle annualità successive.

Si precisa altresì che sono attualmente in corso le procedure di monitoraggio delle acque sotterranee prescritte in occasione della conferenza.

Al momento si ritiene di poter capitalizzare interamente gli oneri previsti in sede di Piano Triennale dei Lavori 2023-2025.

Anno 2023: € 0,00

Anno 2024: € 0,00

Anno 2025: € 0,00

Conto n.° 520608- Corrispettivi di appalto per lavori di recupero e risanamento

La voce riporta la previsione di spesa che si dovrà sostenere per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria su stabili in locazione ed in particolare:

- 1) Rifacimento di cornicione, frontalini, ciellini e pavimenti dei balconi del fabbricato ERP in Cengio, Via 2 Giugno 2-16 – 16 alloggi - a seguito di ripetuti interventi di messa in sicurezza con spicconamento delle parti pericolanti. Si prevede il ripristino delle parti ammalorate, con rifacimento dei pavimenti e dei ciellini dei balconi e del cornicione, adeguata impermeabilizzazione e sostituzione delle basi dei piantoni delle ringhiere. L'intervento, inserito già nell'elenco annuale 2022 di cui al decreto dell'Amministratore Unico n. 25 del 15.02.2022, è riproposto nell'elenco annuale 2023 poiché, in esito all'aggiornamento della programmazione disposto con decreto n. 146 del 30.06.2022 che ha comportato l'inserimento di tre interventi finanziati con il Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) per un importo totale pari a circa 7 milioni di euro, gli uffici sono stati impegnati in tali interventi, le cui procedure di gara sono avviate entro il 31.12.2022 secondo le stringenti tempistiche previste dal cronoprogramma del Ministero e di Regione Liguria. Altresì si è dovuto far fronte alla gestione delle numerose urgenze intervenute sul patrimonio dell'Azienda e delle procedure per la progettazione, affidamento e conduzione dei lavori realizzati nel corso dell'anno 2022 per sopravvenuti finanziamenti. I lavori verranno affidati e realizzati nel 2023. Gli interventi non saranno capitalizzati.

Anno 2023: € 195.5000,00

Anno 2024: € 0,00

Anno 2025: € 0,00

- 2) Recupero 19 alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda in Savona e provincia (n. 3 alloggi in via Magnano civ. 19-23 e n. 16 alloggi in Albenga, via Rusineo civ. 13) per un costo pari a Euro 551.220,59 (rif.to note prot. A.R.T.E. n. 7952 del 30.06.2021, n. 11468 del 20.09.2021 e n. 5555 del 09.05.2022). Tale costo di intervento è coperto per il 50%, pari a Euro 275.610,29, con il cofinanziamento regionale in base alla nota 2022/11.6.4/8 recepita al prot. aziendale n. 13662 del 02.11.2022, dove Regione Liguria ha trasmesso la deliberazione n. 1060 del 28.10.2022 con la quale la Giunta Regionale ha approvato il Programma Speciale di recupero e riqualificazione del patrimonio immobiliare sfitto di edilizia residenziale sociale in regime di locazione permanente che le aziende regionali A.R.T.E. avevano individuato nelle ricognizioni operate nel corso degli anni 2021 e 2022, e per il 50%, pari a Euro 275.610,29, con fondi propri dell'Azienda. Si prevede pertanto di affidare i lavori nel corso dell'anno 2023, previa redazione ed approvazione della relativa progettazione ed avvio della procedura di affidamento.

La spesa prevista per l'anno 2023 ammonta ad Euro 367.480,39, di cui Euro 183.740,20 coperti dal finanziamento regionale ed Euro 183.740,20 con fondi propri ERP; per l'anno 2024 la spesa prevista ammonta ad euro 183.740,20, di cui Euro 91.870,10 coperti dal finanziamento regionale ed Euro 91.870,10 con fondi propri ERP. I lavori verranno interamente capitalizzati.

Anno 2023: € 0,00

Anno 2024: € 0,00

Anno 2025: € 0,00

3) Manutenzione straordinaria alloggi patrimonio ERP di proprietà A.R.T.E. Savona – 3° Lotto “Fondo Strategico Regionale 2019-2021”.

A.R.T.E. Savona, a seguito della redazione del Progetto di fattibilità tecnico economica, ha ottenuto dalla Regione Liguria, giusto D.D. n. 3857/2019, in attuazione della D.G.R. n. 236/2019, il contributo di Euro 1.800.000,00 a valere sulle risorse del “Fondo Strategico Regionale 2019-2021” per l'intervento di manutenzione straordinaria su 198 alloggi del patrimonio ERP di proprietà A.R.T.E. Savona del costo complessivo stimato in Euro 2.000.000,00 di cui Euro 200.000,00 a carico dell'azienda.

Nel 2019 sono stati affidati e realizzati i lavori dell'importo finanziato di Euro 270.000 relativamente al primo lotto di 22 alloggi distribuiti nei Comuni di Millesimo, Bormida e Savona. Detti lavori sono stati conclusi nel gennaio 2020.

Per i lavori di recupero degli altri 176 alloggi, distribuiti in vari comuni della provincia, al fine di poter procedere alla riassegnazione in tempi brevi e per motivi logistici, si è suddiviso l'intervento in due lotti, denominati “Ponente” e “Levante”, rispettivamente di 93 e 83 alloggi di cui all'elenco allegato al Progetto di fattibilità tecnico economica di cui sopra, situati a ovest e ad est del torrente Letimbro. Il “Lotto Levante” è stato affidato nel luglio 2020 ed i lavori sono terminati nell'ultimo trimestre del 2021, mentre il “Lotto Ponente” è stato affidato nell'aprile 2020 ed i lavori sono attualmente in corso.

Con nota recepita al prot. A.R.T.E. al n. 10035 del 19.03.2021 Regione Liguria, in esito alla richiesta inoltrata dall'azienda circa il riutilizzo del ribasso d'asta per il finanziamento sopracitato, ha espresso il proprio nulla osta; pertanto nella precedente programmazione, elenco annuale 2022, si prevedeva di affidare un ulteriore lotto di completamento per la manutenzione straordinaria degli alloggi residuali per un costo globale dell'intervento stimato in Euro 540.000,00, con copertura della spesa complessiva per l'90% ovvero per Euro 486.000,00 con il finanziamento regionale e per il 10%, Euro 54.000,00 con i fondi propri A.R.T.E..

Nel corso dell'anno 2022 è stata affidata una prima parte dell'intervento mediante l'accordo quadro per l'esecuzione dei lavori non programmabili necessari per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria di natura edile ed impiantistica – elettrica, termotecnica, idricosanitaria – secondo le esigenze della stazione appaltante, finalizzati alla rassegnazione degli alloggi

vuoti del patrimonio di proprietà e/o gestito da A.R.T.E. Savona ubicati in diversi Comuni della Provincia di Savona, per l'importo di Euro 300.000,00, categoria lavori OG1. I lavori sono stati consegnati nel mese di novembre 2022 e sono attualmente in corso.

Il completamento dell'intervento relativo al riutilizzo del ribasso d'asta per il finanziamento sopracitato "Fondo Strategico Regionale 2019-2021" previsto nell'Elenco annuale 2022 viene riportata nell'annualità 2023 per le medesime motivazioni riportate nel paragrafo precedente in relazione ai lavori nell'immobile in Cengio, via 2 Giugno.

Nello specifico si evidenzia che, tra gli alloggi residuali inseriti nell'elenco di cui al finanziamento sopracitato, sono presenti otto alloggi, che l'Azienda intende locare, inseriti nell'immobile denominato "Complesso di due fabbricati in via Fiume, 12 e via Trieste 20", ritenuto di interesse culturale ai sensi dell'art.10, comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii., con Decreto del Presidente della Commissione Regionale 08/04/2019, notificato ad A.R.T.E. Savona, ai sensi dell'art.15, comma 1 del D.Lgs.42/2004 con Comunicazione prot. 1685 del 17/04/2019. Per tale motivo è necessario affidare i lavori di recupero ad un'impresa dotata di qualifica SOA OG2 con appalto inerente tale categoria di lavori e puntuale documentazione tecnica relativa al recupero di alloggi vincolati.

Con nota prot. interno n. 1435 del 22.12.2022, il progettista dei lavori ha trasmesso la documentazione tecnica da porre a base di gara in relazione all'accordo quadro per i lavori non programmabili necessari per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria di natura edile ed impiantistica – elettrica , termotecnica, idricosanitaria – secondo le esigenze della stazione appaltante, finalizzati alla riassegnazione degli alloggi vuoti del patrimonio di proprietà e/o gestito da A.R.T.E. Savona nel Comune di Albenga, categoria lavori OG2, di importo pari ad Euro 250.000,00 di cui Euro 240.000,00 per lavorazioni ed Euro 10.000,00 per oneri di sicurezza.

Il costo dell'intervento è pari a Euro 287.417,96 così ripartiti: Euro 258.676,16 con il finanziamento regionale e Euro 28.741.80 con i fondi propri A.R.T.E..

I costi connessi saranno interamente capitalizzati.

Anno 2023: € 0,00

Anno 2024: € 0,00

Anno 2025: € 0,00

4) Intervento di recupero sul patrimonio del Comune di Savona di Edilizia Residenziale Pubblica – DGR N. 565/2016.

In ottemperanza alla DGR 565/2016, il Comune di Savona con Determinazione Dirigenziale n. 4438 del 15.11.2022 ha impegnato la somma complessiva di Euro 133.943,99 onnicomprensivi a favore di A.R.T.E. 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.

Con nota del 24.11.2022, recepita al prot. A.R.T.E. n. 14437 del 24.11.2022, il Comune di Savona comunicava all'Azienda il suddetto impegno di spesa e trasmetteva lo schema di atto aggiuntivo alla convenzione del 24.05.1994, rep. 4475 per la formalizzazione dell'accordo tra il Comune ed A.R.T.E. Savona e i Quadri Tecnici Economici, redatti e sottoscritti da A.R.T.E. Savona, trasmessi a Regione Liguria nel 2016 relativi a 4 alloggi all'epoca individuati, ovvero via Maciocio civ. 9 int. 2; via Natarella civ. 5 int. 3 e 4; Largo Tissoni civ. 6 int. 1; via Maciocio civ. 7 int. 8.

Allo stato, come anticipato al Comune di Savona ed a Regione Liguria, la somma complessiva impegnata consente il recupero di n. 3 alloggi in considerazione degli aumenti dei costi di ristrutturazione registrati negli ultimi anni e della vetustà delle seguenti unità immobiliari:

- alloggio sito in Via Maciocio civ. 9 int.2;
- alloggio sito in Via Natarella civ.5 int. 3 e 4;
- alloggio sito in Via Maciocio civ. 7 int.8.

Nelle more del perfezionamento degli accordi con il Comune di Savona si è inserito l'intervento nell'elenco annuale 2023, prevedendo di affidare e realizzare i lavori in tale annualità.

Anno 2023: € 118.900,00

Anno 2024: € 0,00

Anno 2025: € 0,00

5207 - COSTI PER SERVIZI

520701 - SPESE GENERALI

Conto n.° 52070101 - Indennità, compensi e rimborsi Amministratore, Sindaci

Sono imputate in questo conto le spese relative al compenso da corrispondere all'Amministratore Unico, unitamente al premio di produzione (calcolato sulla base della percentuale precedentemente applicata dalla Regione Liguria), alla quota contributiva a carico dell'Azienda e ad eventuali rimborsi.

Inoltre, nella voce sono inseriti il compenso a favore del Revisore dei Conti per l'attività prestata quale Sindaco dell'Azienda con il corrispondente rimborso per spese di viaggio.

Anno 2023: € 124.000,00

Anno 2024: € 124.000,00

Anno 2025: € 110.000,00

Conto n.° 52070102 - Spese di rappresentanza

Il conto si riferisce alle spese per la partecipazione dell'Azienda a meeting, incontri e rapporti con enti esterni.

Anno 2022: € 1.500,00

Anno 2023: € 1.500,00

Anno 2024: € 1.500,00

Conto n.° 52070103 - Spese e servizi per manutenzione uffici

Nel conto sono ricompresi le polizze assicurative, il servizio di vigilanza, gli interventi ordinari di pulizia dei locali della sede, le utenze, la piccola manutenzione ordinaria di tali locali (manutenzione serramenti, pulizia impianti di riscaldamento e condizionamento, manutenzione impianto ascensore, manutenzione estintori, ecc..) e, comunque, tutti gli interventi di adeguamento alla normativa vigente e/o necessari a mantenere in stato di efficienza gli uffici aziendali.

Per detti servizi, nel perseguire il contenimento dei relativi costi di gestione, l'Azienda continua a far riferimento in primo luogo alle convenzioni sviluppate in ambito C.O.N.S.I.P o per il tramite della S.U.A.R. attivata dalla Regione Liguria.

Gli importi sono stati adeguati tenendo conto del periodo inflattivo in essere.

Anno 2022: € 66.900,00

Anno 2023: € 66.400,00

Anno 2024: € 67.900,00

Conto n.° 52070104 - Postali e telefoniche

Nel conto sono inseriti i costi per l'invio della corrispondenza insieme ai costi della telefonia mobile e fissa ed alle spese di mantenimento del servizio ADSL, delle caselle di posta elettronica certificata.

Le spese relative alla telefonia mobile e fissa fanno riferimento alle tariffe convenienti derivanti dall'adesione a convenzioni Consip.

Anno 2023: € 34.300,00

Anno 2024: € 34.300,00

Anno 2025: € 34.300,00

Conto n.° 52070105 - Cancelleria e stampati

Il conto rappresenta la previsione di spesa per materiale di cancelleria, carta, consumabili per stampanti e fax, stampati ad uso ufficio, stampa di progetti tecnici di grande formato e di modelli e bandi per l'assegnazione degli alloggi.

A.R.T.E. Savona, come per i precedenti esercizi, intende proseguire con l'adesione ai contratti stipulati per il tramite della Regione Liguria ove disponibili.

Anno 2023: € 3.000,00

Anno 2024: € 3.000,00

Anno 2025: € 3.000,00

Conto n.° 52070106 - Gestione automezzi

Il conto prevede le spese per assicurazione, tassa di proprietà, eventuali collaudi, pedaggi autostradali e carburante delle n.° 3 auto in dotazione all'Azienda – n.° 1 Fiat Punto, n.° 1 Fiat Panda e n.° 1 Chevrolet Spark - nonché le spese per la manutenzione ordinaria/straordinaria da effettuare su tali mezzi.

Anno 2023: € 6.000,00

Anno 2024: € 6.000,00

Anno 2025: € 6.000,00

Conto n.° 52070107 - Manutenzione macchine da calcolo

La voce attiene alle spese di manutenzione degli strumenti di calcolo in uso presso gli uffici aziendali.

Tale conto è ormai in disuso – non sostenendo l’Azienda spese per le macchine da calcolo - e pertanto si è ritenuto di non imputare alcun costo per il triennio 2023-2025.

Anno 2023: € 0,00

Anno 2024: € 0,00

Anno 2025: € 0,00

Conto n.° 52070108 - Gestione sistema informativo

Il conto include le spese per la gestione e l’aggiornamento del sistema informatico aziendale. L’Azienda ha affidato a Liguria Digitale l’assistenza tecnica al sistema informativo ed eventuali servizi di attività aggiuntive di supporto specialistico a consumo e tale servizio è stato prorogato per il primo semestre 2023. Sono in corso valutazioni relative all’affidamento di tale servizio alla scadenza della proroga anche al fine di valutare la possibilità di un eventuale riduzione dei costi. Liguria Digitale S.p.A. gestisce anche il servizio di Server Farm che comprende anche la sicurezza perimetrale del sistema informativo unitamente alla fornitura di ulteriori servizi quali accesso ad Internet ed hosting (dominio windows, caselle di posta elettronica, backup quotidiano dei dati, ecc.).

Anno 2023: € 40.000,00

Anno 2024: € 40.000,00

Anno 2025: € 40.000,00

Conto n.° 52070109 - Partecipazione a concorsi, seminari, convegni e corsi professionali

In tale conto sono registrate le somme necessarie per la partecipazione a corsi obbligatori e non, a seminari di aggiornamento e di specializzazione da parte dei dipendenti.

Le cifre imputate per le annualità 2023-2024-2025 sono riportate al netto dell’accantonamento al fondo oneri di cui al conto n° 521304. La somma complessiva che è quindi disponibile per la formazione dei dipendenti è pari a Euro 11.000,00.

Anno 2023: € 7.000,00

Anno 2024: € 7.000,00

Anno 2025: € 7.000,00

Conto n.° 52070110 - Consulenze e prestazioni professionali

Tale voce attiene alle spese da sostenere per la richiesta di consulenze a professionisti esterni esclusivamente nei casi in cui il know-how necessario non sia reperibile all’interno dell’Azienda. Trattasi soprattutto di consulenze in materia di assistenza fiscale e di Bilancio ed elaborazione dei cedolini per i dipendenti e consulenza in

materia di lavoro, di privacy, e di eventuali pareri che di volta in volta si rendesse necessario acquisire. In tale conto è compreso il compenso riconosciuto all'Organismo di Vigilanza nominato ai sensi del D.L. 231/2001 s.m.i..

Anno 2023: € 79.500,00

Anno 2024: € 44.500,00

Anno 2025: € 44.500,00

Conto n.° 52070111 - Spese bancarie no IRAP

Il conto si riferisce principalmente all'esborso per commissioni su messa a disposizione dei fondi da parte degli istituti di credito che, sulla base della normativa vigente, non sono deducibili ai fini IRAP.

Anno 2022: € 8.500,00

Anno 2023: € 8.500,00

Anno 2024: € 8.500,00

Conto n.° 52070112 - Spese su depositi bancari e postali

Si tratta degli oneri deducibili ai fini fiscali sostenuti per la gestione dei conti correnti bancari/postali e del servizio di cassa dell'Azienda (in particolare, spese per imposta di bollo, tenuta conto e servizi on-line).

Anno 2023: € 3.000,00

Anno 2024: € 3.000,00

Anno 2025: € 3.000,00

Conto n.° 52070113 - Costo e buoni pasto al personale

Il conto riguarda l'esborso per i buoni pasto in favore del personale dipendente in forza all'Azienda, così come previsto dal contratto di lavoro applicato.

La fornitura del sostitutivo di mensa è stata affidata tramite convenzione Consip.

Anno 2023: € 32.000,00

Anno 2024: € 32.000,00

Anno 2025: € 32.000,00

Conto n.° 52070118 – Costi indeducibili

La voce attiene a tutti quei costi che l'Azienda, sulla base della normativa vigente, prevede di non poter sottrarre dal proprio reddito allo scopo di ridurre la base imponibile.

Anno 2023: € 8.000,00

Anno 2024: € 8.000,00

Anno 2025: € 8.000,00

520702- SPESE DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

52070201 - SPESE DI AMMINISTRAZIONE

Conto n.° 5207020101 - Assicurazione degli alloggi e locali

Il conto attiene alle spese necessarie alla copertura assicurativa r.c. – cosiddetta “polizza globale fabbricati” - stipulata per tutti gli stabili di proprietà dell’Azienda e gli stabili di proprietà dei Comuni gestiti dall’Ente in conseguenza dell’adesione alla relativa gara centralizzata indetta dalla S.U.A.R. Regione Liguria; in particolare, l’Ente, in adempimento alla vigente normativa in merito alla fornitura di beni e servizi, ha aderito con Decreto n. 42 del 24.02.2021 alla Convenzione Quadro di Regione Liguria servizio di consulenza e brokeraggio sottoscritto tra Regione Liguria e Marsh S.p.A. per il periodo 01.03.2021-28.02.2024 senza alcun onere diretto a suo carico (come anche per il Contratto derivante dalla precedente convenzione). A.R.T.E. ha sottoscritto polizza assicurativa dall’1.7.2017 e anche a seguito di rinnovo, come da indicazione delle Regione Liguria, fino al 30.06.2023, e il nuovo affidamento dei servizi assicurativi a seguito di nuova gara centralizzata della SUAR è previsto dal 01.07.2023. L’importo stimato pari a circa € 121.000,00 anche tenuto conto dell’implementazione dell’elenco dei fabbricati da assicurare (importo di larga presunzione in quanto i contratti assicurativi sono soggetti a indicizzazione ISTAT e ad appendici di regolazione dei premi di anno in anno - di importo non predeterminabile con certezza; inoltre nel periodo contrattuale è possibile l’emissione di altre appendici in base alle esigenze Aziendali).

La valorizzazione di detta voce tiene conto delle variazioni che il patrimonio potrà subire in conseguenza di eventuali nuove costruzioni, recuperi/risanamenti, vendite di immobili e di eventuali nuove acquisizioni in programma.

Per quanto riguarda il complesso di nuova acquisizione “Balbontin” Savona il condominio ha individuato autonomamente una propria copertura assicurativa e le relative spese di assicurazione sono state inserite nelle “Quote di amministrazione per alloggi in condominio” – conto n.° 52.7.20105.

Anno 2023: € 121.000,00

Anno 2024: € 121.000,00

Anno 2025: € 121.000,00

Conto n.° 5207020102 - Bollettazione e riscossione canoni

Il conto prevede le somme richieste per la gestione del servizio di composizione, stampa, imbustamento, postalizzazione e recapito all’utenza di note informative, fatture mensili e relativi avvisi di pagamento.

Anno 2023: € 19.500,00

Anno 2024: € 19.500,00

Anno 2025: € 19.500,00

Conto n.° 5207020104 - Procedimenti legali

Il conto riporta le spese necessarie per l’avvio e/o la gestione dei procedimenti giudiziari nell’ambito dell’attività tipica di gestione immobiliare dell’Azienda.

Anno 2023: € 27.000,00

Anno 2024: € 27.000,00

Anno 2025: € 27.000,00

Conto n.° 5207020105 - Quote amministrazione per alloggi in condominio

Nel conto sono registrate le spese dovute dall'Azienda quale soggetto proprietario di alloggi presenti in condomini cosiddetti "esterni". Tali spese vengono rendicontate annualmente dagli amministratori dei fabbricati mediante riparto consuntivo regolarmente approvato dall'assemblea dei condomini/assegnatari.

L'importo stanziato tiene conto dell'attuale numero di immobili amministrati esternamente, dell'incremento dei costi dei necessari servizi in relazione al periodo inflattivo in essere (utenze gas, telefoniche, manutenzione ascensori, compensi di gestione, assicurazioni, ecc.) resi ai fabbricati organizzati in condominio, nonché della politica aziendale orientata alla graduale riassunzione della gestione diretta degli stabili compatibilmente con le risorse umane a disposizione.

Anno 2022: € 180.000,00

Anno 2023: € 180.000,00

Anno 2024: € 180.000,00

Conto n.° 5207020106 - Rimborsi quote amministrazione alloggi autogestiti

Trattasi delle spese corrisposte da A.R.T.E. Savona per gli alloggi presenti in condomini totalmente di proprietà aziendale ed amministrati in autogestione direttamente da parte degli assegnatari che sono tornati ad essere seguiti direttamente dall'Ente proprietario in conseguenza della numerosità e della complessità degli adempimenti ad oggi richiesti dalla normativa vigente. Tale conto, per le motivazioni sopra esposte, è ormai in disuso e pertanto si è ritenuto di non imputare alcun costo per il triennio 2023-2025.

Anno 2023: € 0,00

Anno 2024: € 0,00

Anno 2025: € 0,00

Conto n.° 5207020107 - Istruttoria pratiche diverse

La voce comprende le spese afferenti all'istruttoria di pratiche di vario genere per la gestione e l'alienazione degli alloggi e di altri beni immobili di proprietà dell'Ente quali, ad esempio, spese per notifica atti, per diritti di cancelleria, per APE, ecc.

Anno 2023: € 8.600,00

Anno 2024: € 8.600,00

Anno 2025: € 8.600,00

Conto n.° 5207020109 - Indennità e rimborsi per attività connesse all'assegnazione degli alloggi

Tale conto riguarda spese afferenti ad eventuali rimborsi riconosciuti ai dipendenti per le attività correlate all'assegnazione degli alloggi (sopralluoghi, spese di accesso, ecc.), nonché eventualmente ai membri della C.R.E.R. – Commissione Regionale per l'Edilizia Residenziale per l'attività istituzionale svolta. Essendo la retribuzione dei

dipendenti dell'Azienda omnicomprensiva ai sensi del CCNL applicato, tale conto è ormai in disuso e pertanto si è ritenuto di non imputare alcun costo per il triennio 2023-2025.

Anno 2023: € 0,00

Anno 2024: € 0,00

Anno 2025: € 0,00

Conto n.° 5207020110 - Spese traslochi e custodia mobili

Tale conto si riferisce alle spese necessarie per lo sgombero degli alloggi di norma riacquisiti per decesso dell'unico assegnatario o ad esito di procedura coattiva di rilascio per le quali, laddove ne sussistono i presupposti, viene attivata la procedura per il recupero legale. Per il servizio di sgombero si è aderito nel 2020 alla Convenzione della S.U.A.R. della Regione Liguria con validità 01.04.2020-01.04.2024. Si prevede una nuova adesione ad analoga Convenzione.

Sono imputati a conto economico esclusivamente gli importi a carico esclusivo dell'Azienda,

Anno 2023: € 10.700,00

Anno 2024: € 10.700,00

Anno 2025: € 10.700,00

Conto n.° 5207020111 - Spese per danni (ai fabbricati) da rimborsare agli inquilini

La voce attende la previsione di spesa per gli eventuali rimborsi riconosciuti agli assegnatari degli alloggi in conseguenza di danni originati da cause diverse. Dette spese, di norma, risultano per buona parte compensate dagli indennizzi ricevuti da parte della compagnia di assicurazione.

Anno 2023: € 2.000,00

Anno 2024: € 2.000,00

Anno 2025: € 2.000,00

Conto n.° 5207020112 - Spese diverse per la gestione immobiliare

Trattasi di spese diverse non collocabili all'interno degli altri conti del piano, inerenti soprattutto alla gestione immobiliare degli alloggi sfitti e/o sostenute, ad esempio, per utenze, pulizia, disinfezione/derattizzazione, manutenzione aree verdi, rimozione guano, sostituzione serrature ed altri oneri di piccola entità.

L'importo è stato calcolato tenendo conto del fisiologico aumento dei costi.

Anno 2023: € 130.000,00

Anno 2024: € 130.000,00

Anno 2025: € 130.000,00

52070202 - SPESE DI MANUTENZIONE

Conto n.° 5207020201 – Materiali utilizzati

La voce si riferiva alla previsione di spesa relativa al materiale che l'Azienda acquistava e riconosceva agli assegnatari per i piccoli lavori di manutenzione ordinaria. Tali costi attualmente sono ricompresi nelle varie voci relative ai corrispettivi d'appalto di manutenzione e pertanto si è ritenuto di non imputare alcun costo per il triennio 2023-2025.

Anno 2023: € 0,00

Anno 2024: € 0,00

Anno 2025: € 0,00

Conto n.° 5207020202 - Corrispettivi d'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 presunto per interventi di manutenzione da effettuarsi sul patrimonio gestito da A.R.T.E. Savona per il periodo 2023-2024 è di Euro 1.974.000,00. L'importo è previsto dal decreto n. 252 del 26.10.2022 di aggiudicazione dell'accordo quadro delle prestazioni e somministrazioni occorrenti per interventi di manutenzione da effettuarsi sul patrimonio gestito da A.R.T.E..

Si è ritenuto in relazione alla manutenzione del patrimonio di A.R.T.E. biennio 2023-2024 e per meglio organizzare e gestire le esigenze manutentive di affidare i lavori tramite sottoscrizione, a seguito di procedura di gara e ai sensi della vigente normativa, di apposito accordo quadro.

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 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.

Anno 2023: € 987.000,00

Anno 2024: € 987.000,00

Anno 2025: € 987.000,00

Conto n.° 5207020204 - Rimborso quote manutenzione alloggi autogestiti

Anno 2023: € 1.000,00

Anno 2024: € 1.000,00

Anno 2025: € 1.000,00

Conto n.° 5207020205 – Quote manutenzione per alloggi in condominio

Anno 2023: € 50.000,00

Anno 2024: € 50.000,00

Anno 2025: € 50.000,00

I sopraccitati conti si riferiscono al rimborso agli stabili di proprietà dell’Azienda in autogestione o ai cosiddetti condomini “misti” per l’esecuzione di piccoli interventi di manutenzione sui fabbricati che per loro natura non possono essere capitalizzati.

Conto n.° 5207020207 – Manutenzione ordinaria su impianti ascensore

La voce evidenzia le spese a carico dell’Ente per manutenzione da svolgere sugli impianti ascensore a servizio dei fabbricati di proprietà e/o gestiti non ricomprese nei contratti in essere sottoscritti per la verifica di dette installazioni.

Con decreto n. 286 del 23/11/2022 è stata avviata la procedura volta all’affidamento dei lavori di rifacimento completo dell’impianto ascensore a servizio dello stabile sito in Savona Via Bresciana 25 non più funzionante a causa dei danni riportati a seguito di incendio. L’importo complessivo dell’appalto è stimato per circa € 59.000 e verrà sostenuto nel 2023.

In relazione alla conduzione sono in corso singoli contratti relativi ai diversi immobili gestiti e/o di proprietà di A.R.T.E. Savona per € 125.000,00 circa annuali oltre IVA (costi anticipati da A.R.T.E. e soggetti a rimborso per servizi a carico degli assegnatari e in minima parte a carico di A.R.T.E.). È stato chiesto alla SUAR di espletare gara per A.R.T.E. Savona per l’affidamento del servizio di conduzione ascensori e manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli immobili di proprietà o gestiti da A.R.T.E. L’importo presunto complessivo dell’appalto biennale - con eventuale proroga di 180 giorni - è pari a circa Euro 519.822 di cui solo c.a. un 10% a carico dell’Azienda.

Anno 2023: € 91.500,00

Anno 2024: € 32.500,00

Anno 2025: € 32.500,00

520703 - SPESE DELL’ATTIVITA’ TECNICA

Conto n.° 52070303 - Commissioni e collaudi

Il conto attiene ai costi che si prevede di sostenere per commissioni e collaudi sulla base delle attività inserite nei Programmi Triennali e dei relativi crono-programmi. Tali costi sono ricompresi nelle varie voci relative ai corrispettivi d’appalto e pertanto si è ritenuto di non imputare alcun costo per il triennio 2023-2025.

Anno 2023: € 0,00

Anno 2024: € 0,00

Anno 2025: € 0,00

Conto n.° 52070304 - Consulenze tecniche

Il conto è dedicato ai costi che si prevede di sostenere per eventuali consulenze tecniche da richiedere all’esterno con riferimento all’attività tecnica aziendale e

limitatamente ai soli casi in cui il know-how indispensabile non sia reperibile all'interno dell'Azienda. Il conto non viene movimentato in conseguenza della politica di gestione del personale dell'Azienda volta al miglioramento ed ottimizzazione delle professionalità interne all'Ente. Tale conto essendo pertanto ormai in disuso si è ritenuto di non imputare alcun costo per il triennio 2023-2025.

Anno 2023: € 0,00

Anno 2024: € 0,00

Anno 2025: € 0,00

Conto n.° 52070305 - Procedimenti legali

La voce prevede i costi che si dovranno eventualmente sopportare per i procedimenti legali strettamente correlati all'attività tecnica dell'Azienda.

Anno 2023: € 35.000,00

Anno 2024: € 35.000,00

Anno 2025: € 35.000,00

5208 - COSTI PER GODIMENTO BENI DEI TERZI

Conto n.° 520801 - Canoni di locazione

Il conto attiene alle spese che si prevede di sostenere per le locazioni finanziarie di macchinari aziendali e, in particolare, per i n.° 3 fotocopiatori multifunzione in dotazione agli uffici per i quali si è aderito alla convenzione Consip Apparecchiature Multifunzione 31 Lotto 1 per una durata di 60 mesi e di un ulteriore fotocopiatore il cui contratto è acquistato nel 2021 tramite adesione a Convenzione Consip.

Anno 2023: € 3.500,00

Anno 2024: € 3.500,00

Anno 2025: € 3.500,00

Conto n.° 520802 - Canoni per software

Tale voce comprende le spese per canoni di assistenza e manutenzione dei softwares utilizzati dall'Azienda quali, in particolare, il protocollo elettronico Folium, il programma INAZ per la gestione dei cartellini dei dipendenti. Nel corso del 2020 si è adottato il nuovo software modulare "Easy Home", unico per le quattro A.R.T.E. liguri che gestisce in modo organico contabilità, anagrafe aziendale, bollettazione canoni, servizi condominiali, morosità e manutenzioni e sul quale è trasferita la banca dati previgente. L'Ente, per tale innovazione, deve corrispondere un canone annuale, mentre il costo di acquisto del prodotto è stato sostenuto direttamente dalla Regione Liguria, fatte salve eventuali personalizzazioni e/o implementazioni. Inoltre nel 2021 è stata attivata la conservazione dei documenti gestiti attraverso il software di protocollo informatico (pec, registro di protocollo e contratti di appalto) – che comporta, oltre ad un costo iniziale per l'attivazione del servizio, un canone annuale di gestione.

Anno 2023: € 14.400,00

Anno 2024: € 14.400,00

Anno 2025: € 14.400,00

5209 - COSTI PER IL PERSONALE

520901 - SALARI E STIPENDI

Conto n.° 52090101 - Retribuzioni

Il conto attiene agli oneri del personale in servizio per i quali è stata calcolata la spesa in aderenza al CCNL Federcasa 2016-2018 rinnovato in data 04/10/2022 per il periodo 2019-2021 e in ulteriore fase di rinnovo per il periodo 2022-2024.

Per le annualità seguenti, quindi, ci si attende un ulteriore adeguamento economico, seppur minimo.

Nel 2021 sono stati assunti a tempo indeterminato n. 5 dipendenti a copertura di posti vacanti nella pianta organica aziendale - di cui uno part time per 25 ore.

Nel corso del 2023 si prevede l'assunzione di un dipendente in area B livello economico B3 per sostituzione dipendente A3 dimissionario nell'esercizio 2021 tenuto conto degli adempimenti tecnici relativi alla gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

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

Anno 2023: € 1.164.800,00

Anno 2024: € 1.164.800,00

Anno 2025: € 1.164.800,00

Conto n.° 52090102 - Indennità e premi

La voce fa riferimento agli oneri per indennità e premi versati in favore dei dipendenti diretti ad incentivare la produttività del lavoro.

Si sottolinea che rientra in detto conto il premio di risultato ex art. 70 CCNL, per il quale nel corso dell'esercizio 2017 è stato sviluppato un nuovo sistema di riparto basato su dati oggettivi e misurabili ed improntato all'incremento di efficienza, redditività e qualità dell'operato del singolo dipendente. Nel 2019 con Decreto n. 152 del 7.10.2019 è stato approvato un nuovo verbale di accordo. A tal proposito, il conto è stato valorizzato sulla base dell'importo massimo di premio erogabile riconosciuto per le precedenti annualità che comprende anche il premio di risultato dei livelli Quadro.

La voce, inoltre, registra la retribuzione variabile incentivante del Dirigente e le indennità di reperibilità e maneggio denaro riconosciute ad alcuni dipendenti.

Anno 2023: € 109.000,00

Anno 2024: € 109.000,00

Anno 2025: € 109.000,00

Conto n.° 52090103 - Lavoro straordinario

L'importo del conto riguarda le spese previste per il lavoro straordinario che si rende necessario per far fronte al continuo aumento degli adempimenti e delle incombenze di legge.

Anno 2023: € 17.000,00
Anno 2024: € 17.000,00
Anno 2025: € 17.000,00

Conto n.° 52090104 - Indennità di trasferta

Il conto raccoglie le spese relative al rimborso viaggi sostenute dai dipendenti per la sorveglianza dei cantieri per manutenzione ordinaria/straordinaria e nuove costruzioni in tutta la provincia, nonché le spese di viaggio per la partecipazione a seminari di studio e di aggiornamento fuori provincia, all'indennità chilometrica per l'impiego di mezzo proprio per il quale il CCNL ha assunto a riferimento le tariffe ACI. Si specifica che nessuna indennità oraria compete al dipendente in missione durante l'orario di lavoro.

Anno 2023: € 1.000,00
Anno 2024: € 1.000,00
Anno 2025: € 1.000,00

520902 - ONERI SOCIALI

Conto n.° 52090201 - Enti previdenziali

In detto conto sono ricomprese tutte le spese afferenti ai contributi obbligatori INPS, INPDAP ed ENPDEP per il personale in servizio a carico dell'Azienda, secondo le aliquote di legge vigenti, considerati gli eventuali pensionamenti ed eventuali assunzioni in programma.

Anno 2023: € 348.800,00
Anno 2024: € 348.800,00
Anno 2025: € 348.800,00

Conto n.° 52090202 - Enti assicurativi

Nella voce sono inserite le spese afferenti al trattamento obbligatorio per gli infortuni sul lavoro INAIL a carico dell'Azienda, calcolate applicando le aliquote di legge vigenti, considerati gli eventuali pensionamenti e le eventuali assunzioni in programma.

Anno 2023: € 5.600,00
Anno 2024: € 5.600,00
Anno 2025: € 5.600,00

520903 - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO (TFR)

Conto n.° 52090301 - Maturato ai dipendenti in servizio

La spesa contabilizzata in detto conto è stata determinata secondo i criteri in vigore al 31/12/2022 sulla base della pianta organica in essere al 01/01/2023 e dell'assunzione di un ulteriore dipendente in Area B, livello economico B3 per la gestione del patrimonio immobiliare dell'Azienda.

Anno 2022: € 129.200,00

Anno 2023: € 129.200,00

Anno 2024: € 129.200,00

520905 - ALTRI COSTI DEL PERSONALE

Conto n. 52090501 – Altre forme di contratto

A supporto dell'operatività aziendale si prevede per ogni esercizio del triennio 2023-2025 l'attivazione di un contratto annuale di tirocinio. Per il triennio 2023-2025 si prevedere inoltre la continuazione del contratto di collaborazione coordinata e continuativa attivato nell'esercizio 2022 avente per oggetto l'attività volta alla promozione, alla vendita e/o locazione di immobili di proprietà di A.R.T.E. Savona in quanto l'alienazione di immobili rientra nelle priorità strategiche dell'Azienda.

Anno 2023: € 26.400,00

Anno 2024: € 26.400,00

Anno 2025: € 26.400,00

Conto n.° 52090503 - Iscrizione ad albi professionali

Il conto attiene al rimborso riconosciuto ai dipendenti per quanto versato per l'iscrizione in specifici albi, associazioni e collegi per l'esercizio di attività professionale all'interno del contesto aziendale.

Anno 2023: € 2.700,00

Anno 2024: € 2.700,00

Anno 2025: € 2.700,00

Conto n.° 52090504 - Visite mediche

Detta voce si riferisce alle spese per le previste visite mediche obbligatorie di controllo dedicate al personale in servizio.

Anno 2023: € 1.600,00

Anno 2024: € 1.600,00

Anno 2025: € 1.600,00

5210 - AMMORTAMENTI SVALUTAZIONI

521001 – AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

52100102 – Quota dei software in licenza d'uso

Anno 2023: € 2.000,00

Anno 2024: € 2.000,00

Anno 2025: € 2.000,00

5210502 – Quota licenze software

Anno 2023: € 800,00

Anno 2024: € 800,00

Anno 2025: € 800,00

Le due voci indicano la quota di ammortamento – pari al 20% – che si prevede di applicare per i softwares (e per eventuali loro personalizzazioni) in uso presso l’Azienda a vario titolo quali, ad esempio, Autocad per la progettazione tecnica, Folium per la gestione del protocollo aziendale, Edilclima per il calcolo delle prestazioni energetiche degli immobili. I nuovi software Contaweb e Sepaweb non sono oggetto di ammortamento da parte della nostra Azienda in quanto sarà acquisito direttamente dalla Regione Liguria. Saranno oggetto di ammortamento eventuali personalizzazioni e/o implementazioni non previste nel capitolato di appalto ritenute necessarie al fine di una migliore organizzazione e dell’efficientamento delle attività aziendali.

Conto n.° 5210505 – manut. straord. piano casa DGR 1320/2010

La voce indica la quota di ammortamento – pari al 10% – applicata al costo capitalizzato delle manutenzioni straordinarie sui beni di proprietà di terzi. In particolare il conto attiene alla manutenzione degli alloggi sfitti ex D.G.R. n.° 1320/2010.

Anno 2023: € 17.200,00

Anno 2024: € 17.200,00

Anno 2025: € 17.200,00

Conto n.° 5210506 – Quota ammortamento manut. straord. DL 159/2007

La voce indica la quota di ammortamento – pari al 10% – applicata al costo capitalizzato delle manutenzioni straordinarie sui beni di proprietà di terzi. In particolare il conto attiene alla manutenzione degli alloggi sfitti D.L. n.° 159/2007.

Anno 2023: € 4.500,00

Anno 2024: € 4.500,00

Anno 2025: € 4.500,00

Conto n.° 5210507 – Quota ammortamento manut. straord. genitori separati e ultra 65enni

La voce indica la quota di ammortamento – pari al 10% – applicata al costo capitalizzato delle manutenzioni straordinarie sui beni di proprietà di terzi. In particolare il conto attiene alla manutenzione degli alloggi ex D.G.R. n.° 1507/2012 riservato a genitori separati ed anziani ultrasessantacinquenni.

Anno 2023: € 21.700,00

Anno 2024: € 21.700,00

Anno 2025: € 21.700,00

521002 – AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Conto n.° 52100211 – Quota ammortamento mobili

Anno 2023: € 450,00

Anno 2024: € 450,00

Anno 2025: € 450,00

Conto n.° 52100212 – Quota ammortamento arredi

Anno 2023: € 500,00

Anno 2024: € 500,00

Anno 2025: € 500,00

Le due voci attengono all'ammortamento annuale effettuato sui beni mobili ed arredi dell'Azienda tenuto conto delle dismissioni e/o nuove acquisizioni che potrebbero intervenire nel corso del triennio 2023-2025 e calcolato rispettivamente al 12% e 15% come previsto dalla vigente normativa fiscale.

Conto n.° 52100213 – Quota ammortamento macchine ufficio elettroniche

La voce indica la quota di ammortamento – pari al 20% - delle diverse tipologie di macchine (personal computer, monitor, ecc.) in dotazione agli uffici per lo svolgimento delle loro attività istituzionali.

Anno 2023: € 5.500,00

Anno 2024: € 7.700,00

Anno 2025: € 7.700,00

Conto n.° 52100215 – Quota ammortamento autovetture

Detta voce attiene all'ammortamento dell'anno calcolato per le autovetture aziendali utilizzate dai dipendenti per l'attività strumentale (ad esempio, sorveglianza cantieri, presenza presso gli Uffici Casa dei Comuni convenzionati, sopralluoghi presso gli alloggi di proprietà e/o gestiti, partecipazione a corsi, riunioni o assemblee di condominio, ...); in particolare, ci si riferisce all'imputazione del costo di competenza afferente n.° 1 Fiat Panda.

Inoltre, poiché gli ammortamenti sulle autovetture sono attualmente deducibili ai fini IRES solo per il 20%, la restante quota dell'80% è imputata al successivo conto n.° 52.10.0499.

Anno 2023: € 750,00

Anno 2024: € 750,00

Anno 2025: € 750,00

Conto n.° 52100217 – Quota ammortamento altri beni

La voce si riferisce all'ammortamento annuale del 15% calcolato sulle centrali termiche cedute dalla partecipata A.R.T.E. SI S.r.l. in liquidazione e che ad oggi sono gestite direttamente dall'Ente al suo interno.

Anno 2023: € 5.100,00

Anno 2024: € 5.100,00

Anno 2025: € 5.100,00

Conto n.° 52100499 – Ammortamenti indeducibili

La voce registra tutti quegli ammortamenti che l'Azienda, sulla base della normativa vigente, presume di non poter sottrarre dal proprio reddito allo scopo di ridurre la base imponibile.

Anno 2023: € 3.000,00

Anno 2024: € 3.000,00

Anno 2025: € 3.000,00

Conto n.° 52100501 – Quota ammortamento macchine diverse

La voce indica la quota di ammortamento – pari al 20% – delle macchine elettroniche non incluse nelle precedenti voci.

Anno 2023: € 310,00

Anno 2024: € 310,00

Anno 2025: € 310,00

5212 – ACCANTONAMENTO PER RISCHI

Conto n.° 521203 – Accantonamento per spese impreviste obbligatorie e di manutenzione

Il conto racchiude gli accantonamenti per spese di manutenzione non prevedibili dall'Ente in sede di programmazione triennale/annuale e, quindi, in sede di redazione del presente Bilancio, derivanti di norma da Ordinanze Sindacali aventi carattere di eccezionalità e/o estrema urgenza, nonché altre spese inattese ed obbligatorie.

Anno 2023: € 100.000,00

Anno 2024: € 100.000,00

Anno 2025: € 100.000,00

5213 - ALTRI ACCANTONAMENTI

Conto n.° 521304 – Altri accantonamenti

Il conto in oggetto viene approntato per rappresentare in modo chiaro, veritiero e corretto la situazione aziendale ovvero prende atto di 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, ...).

Scendendo nel dettaglio, innanzitutto si ritiene di non dover prevedere ulteriori accantonamenti al “**Fondo svalutazione crediti verso utenti**”, in quanto quello esistente appare congruo nonostante l'utilizzo di parte dello stesso avvenuto nel consuntivo 2021 ed al “**Fondo svalutazione crediti verso partecipate**”, poiché tale fondo è stato incrementato nel consuntivo 2021 per la situazione di Progetto Ponente S.r.l. in liquidazione in virtù delle nuove ipotesi in termini di grado di soddisfazione dei creditori come comunicate dal Liquidatore (al di sotto del 30%).

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 in essere diversi contenzioni relativi ad avvisi di accertamento IMU-TASI di alcuni Comuni per gli importi di cui la seguente tabella:

ACCERTAMENTI IMU-TASI -COMPRESIVI DI INTERESSI E SANZIONI-								
ANNUALITA'	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
IMPORTO ACCERTATO	€ 946.757,22		€ 922.784,55	€ 1.015.955,75	€ 1.157.645,86	€ 1.211.143,02	€ 14.184,00	€ 14.253,00

Per quanto riguarda i suddetti contenziosi le cause sono pendenti in parte dinnanzi alla CTP e in parte, in secondo grado, nanti la CTR.

Per l'accertamento IMU 2014 il contenzioso è pendente nanti la Corte di Cassazione.

Tenuto conto che in relazione alla problematica del riconoscimento degli immobili ERP quali alloggi sociali non sussiste una giurisprudenza univoca, che il tema dibattuto a livello nazionale e considerata quindi l'aleatorietà dei giudizi sopra descritti in assenza allo stato di una pronuncia della Suprema Corte di Cassazione e l'elevato ammontare degli importi contestati, si ritiene in virtù delle note dei Legali incaricati prot. int. n. 1423 del 20.12.2022, prot. n. 15491 del 20.12.2022 e prot. int. n. 130 del 30.01.2023 di accantonare prudenzialmente per l'esercizio 2023 la somma di Euro 357.100, tenuto conto degli accantonamenti già disposti nelle precedenti annualità.

Per avvisi d'accertamento pervenuti a fine esercizio 2022, per i quali è stato presentato ricorso, prudenzialmente si è accantonato per l'esercizio 2024 l'importo pari a Euro 67.500 come indicato dai Legali incaricati.

Il conto "altri accantonamenti" accoglie altresì le economie derivanti dalla differenza tra lo stanziamento del premio dipendenti e l'effettivo erogato andando ad incrementare il "**Fondo oneri aggiornamento e formazione personale**", istituito nel bilancio consuntivo dell'esercizio 2021."

Anno 2023: € 361.100,00

Anno 2024: € 71.500,00

Anno 2025: € 4.000,00

5214 - ONERI DIVERSI DI GESTIONE

521404 – COSTI ED ONERI DIVERSI

Conto n.° 52140104 – Quota derivante dall'alienazione di alloggi ceduti

La voce prevede la quota da contabilizzare al fondo vendite di ERP, in contropartita al precedente conto n.° 41.5.101, da utilizzarsi integralmente a sostegno dell'attività di manutenzione straordinaria, recupero/risanamento e nuova costruzione di patrimonio ERP gestito dall'Ente e per la sola quota del 30% per l'acquisizione di patrimonio ERS.

Anno 2023: € 1.271.000,00

Anno 2024: € 2.141.500,00

Anno 2025: € 2.141.500,00

Conto n.° 52140401 – Contributi associativi

Il conto attiene all'importo da versare annualmente quale contributo associativo a Federcasa e a Confservizi-Cispel.

Anno 2023: € 16.000,00

Anno 2024: € 16.000,00

Anno 2025: € 16.000,00

Conto n.° 52140403 – Abbonamenti a giornali, riviste e pubblicazioni

Il conto si riferisce al costo sostenuto per abbonamento banca dati contabile e giuridica, pubblicazioni, nonché a riviste diverse a contenuto specialistico (Legislazione Tecnica, Aste ed Appalti, ecc.).

Anno 2023: € 5.300,00

Anno 2024: € 5.300,00

Anno 2025: € 5.300,00

Conto n.° 52140404 – Costi di acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie

La voce registra il costo per l'acquisto occasionale di quotidiani, pubblicazioni, manuali e riviste diverse per i quali l'Azienda non necessita la sottoscrizione di alcun abbonamento.

Anno 2023: € 500,00

Anno 2024: € 500,00

Anno 2025: € 500,00

Conto n.° 52140405 – Quote da contabilizzare nel fondo per interventi E.R.P.

La voce prevede l'accantonamento al fondo per gli interventi di ERP contabilizzato seguendo i criteri indicati dalla Giunta Regionale con Deliberazione n.° 960 del 04.08.2003.

Anno 2023: € 268.700,00

Anno 2024: € 268.700,00

Anno 2025: € 268.700,00

Conto n.° 52140406 – Altre spese diverse

Tale conto include gli oneri di gestione a carattere residuale non riconducibili alle classificazioni di cui ai conti precedenti, nonché le presumibili sopravvenienze passive precedentemente registrate nell'area straordinaria e non riconducibili ad altre voci di conto economico.

Anno 2023: € 40.000,00

Anno 2024: € 40.000,00

Anno 2025: € 40.000,00

Conto n.° 52140407 – Inserzione bandi su quotidiani

Il conto riguarda i costi da sostenersi, come da normativa vigente, per la pubblicità dei bandi di gara e delle aste di vendita del patrimonio ERP e non ERP.

Anno 2023: € 6.500,00

Anno 2024: € 6.500,00

Anno 2025: € 6.500,00

Conto n.° 52140408 – Arrotondamenti passivi

La voce include principalmente gli arrotondamenti passivi che di norma vengono eseguiti sui versamenti di tasse, imposte e contributi attraverso il modello F24.

Anno 2023: € 5,00

Anno 2024: € 5,00

Anno 2025: € 5,00

521405 – IMPOSTE DIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI

Conto n.° 52140501 – Imposta di registro

Il conto attiene principalmente all'importo totale del versamento d'imposta dovuta per la registrazione dei contratti di locazione sulla base della normativa di riferimento e che, come già anticipato al conto n.° 41.1.20206, rimane per metà a carico dell'Ente: detta voce, quindi, è stata valorizzata considerando gli alloggi sfitti che si intende ricollocare a reddito, le dismissioni del patrimonio, nonché l'andamento delle scadenze alle quali occorre procedere ai rinnovi contrattuali.

Anno 2023: € 60.400,00

Anno 2024: € 70.500,00

Anno 2025: € 96.600,00

Conto n.° 52140503 – Tassa concessioni governative

La voce prevede l'importo di costo afferente eventuali altre tasse per concessioni governative.

Anno 2023: € 1.000,00

Anno 2024: € 1.000,00

Anno 2025: € 1.000,00

Conto n.° 52140504 – Imposta di bollo

Il conto registra i costi sostenuti dall’Azienda per l’imposta di bollo essenzialmente relativa ai contratti di appalto, ai contratti di locazione ed alla fatturazione dei canoni di locazione. Tale imposta, di cui si è già trattato al conto n.° 41.5.110, viene per la maggior parte rimborsata con addebito diretto ad assegnatari o ditte appaltatrici. Anche in questo caso, per la valorizzazione del conto, sono stati considerati in particolare gli alloggi sfitti che si intende ricollocare a reddito e le dismissioni del patrimonio come da relativi piani di vendita.

Anno 2023: € 56.500,00

Anno 2024: € 57.000,00

Anno 2025: € 57.000,00

Conto n.° 52140505 – Altre imposte e tasse

La voce contiene l’importo previsto per gli adempimenti di legge inerenti altre imposte e tasse collegate, ad esempio, all’estrazione di visure, affissioni manifesti, bollatura registro verbali, diritto annuale CCIAA, contributi per le gare di appalto, contributi unificati.

Anno 2023: € 16.000,00

Anno 2024: € 16.000,00

Anno 2025: € 16.000,00

Conto n.° 52140506 – IMU/TASI

Il conto attiene agli importi che l’Azienda dovrà versare a titolo di IMU/TASI o di altra eventuale tassazione avente analoghe caratteristiche che l’Ente sarà chiamato a corrispondere nel corso del triennio con riferimento al proprio patrimonio ERP e non E.R.P, compreso quello di recente acquisizione.

Anno 2023: € 260.000,00

Anno 2024: € 260.000,00

Anno 2025: € 260.000,00

Conto n.° 52140507– I.V.A. Indetraibile

Il conto accoglie l’importo per il pagamento dell’IVA non detraibile in applicazione al cosiddetto “pro rata” poiché l’Azienda pone in essere contemporaneamente operazioni esenti ai fini I.V.A. ed operazioni imponibili; la previsione di spesa per l’anno 2023 è stata sviluppata considerando che per l’anno 2021 - per il quale è disponibile il dato definitivo - la percentuale di indetraibilità si è attestata al 91%.

Anno 2023: € 260.000,00

Anno 2024: € 260.000,00

Anno 2025: € 260.000,00

C) 53 - ONERI FINANZIARI

5317 - INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

531704 – INTERESSI SU MUTUI

Conto n.° 53170403 – A carico dell’Azienda per nuove acquisizioni ed interventi contratti con istituti di credito

Il conto registra, innanzitutto gli interessi passivi relativi al mutuo ipotecario - tasso di interesse pari al 2,25% - a carico dell’Azienda per l’acquisto dei beni ASL n.° 2 Savona tra i quali continua a rivestire particolare importanza l’ex Ospedale Marino Piemontese; Il mutuo è stato stipulato a dicembre 2021- in sostituzione della precedente apertura di credito - e prevede un periodo di preammortamento sino al 31.12.2022. Per cautela, al momento non sono stati contabilizzati introiti da eventuali alienazioni dei sopraccitati beni ASL n.° 2 Savona (e, quindi, riduzioni di capitale mutuato e di oneri passivi da restituire) in quanto eventuali plusvalenze potrebbero essere compensate da minusvalenze e/o svalutazioni di detto patrimonio in conseguenza del difficoltoso andamento di mercato.

Come concordato con la banca Carige S.p.A., ora BPER S.p.A., A.R.T.E. ha chiesto con note prot. n. 7570 del 23.06.2022 e n. 13345 del 24.10.2022 la prosecuzione del preammortamento del mutuo sino al 18.12.2024.

BPER S.p.A. ha informato l’Azienda, per le vie brevi, che valuterà la concessione del preammortamento sino al 30.06.2024.

Prudenzialmente nel presente Preventivo non si tiene conto dell’eventuale concessione della prosecuzione dell’ammortamento.

Nel conto in oggetto è ricompresa anche la quota interessi da corrispondere in relazione ai mutui per la compravendita di “Balbontin” a partire dall’esercizio 2019 con rate semestrali posticipate ed in coerenza con il piano di ammortamento di cui alla nota prot. n.° 12903 del 18.12.2018 regolarmente approvato da Regione Liguria con note prot. n.° 12990 del 20.12.2018 e n.° 13040 del 21.12.2018.

Inoltre, poiché gli interventi di nuova costruzione in San Fedele, Albenga e di recupero/risanamento in loc. Lavagnola, Savona rappresentano operazioni particolarmente rilevanti dal punto di vista monetario, per il loro finanziamento a partire dall’esercizio 2025 relativamente alla costruzione in Albenga, loc. San Fedele e per l’intervento in Savona, loc. Lavagnola si sono previste prudenzialmente nuove aperture di credito e/o mutui ipotecari e, quindi, sono stati registrati nel conto anche i relativi oneri passivi sulla base di un interesse medio di mercato e dei costi di costruzione inseriti nel Piano Triennale dei Lavori 2023-2025. Si tratta di imputazione prudenziale tenuto conto del mercato immobiliare attuale, essendo in corso per il cantiere di Albenga, Loc. San Fedele la pubblicazione di apposito Bando pubblico per l’alienazione dello stesso ad operatore economico munito dei necessari requisiti di legge. Con riferimento al cantiere di Savona, a seguito di interlocuzioni con il Comune in ordine alla stessa fattibilità attuale del relativo progetto di realizzazione di n. 88 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in un unico blocco, risalente all’anno 2011 e ritenuto non più confacente alle esigenze del Territorio alla luce dei nuovi orientamenti delle politiche abitative nazionali e del modificato contesto urbano esistente, al fine del corretto inserimento nel contesto e nel tessuto economico e sociale della Città per favorire il processo di integrazione sociale,

l'Azienda ha intenzione di rinnovare le interlocuzioni con il Comune di Savona volte a rivalutare il progetto anche tenuto conto delle sopravvenute modifiche normative relative alla parte strutturale ed impiantistica dell'intervento in relazione ad un cantiere molto importante con valenza non solo a livello provinciale ma anche regionale.

Anno 2023: € 547.000,00

Anno 2024: € 530.500,00

Anno 2025: € 642.200,00

5522 – IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO

Conto n.° 552201 – IRES

Il conto racchiude la previsione di spesa relativa all'IRES di competenza dei singoli esercizi sulla base di un'aliquota ridotta del 12%; ricordiamo che, dopo l'abrogazione in sede di Legge di Stabilità 2019 dell'art. 6 del D.P.R. n.° 601/73 con conseguente applicazione dell'aliquota IRES al 24% anche per gli IACP comunque denominati, era stato approvato un emendamento per il quale detti Enti continueranno ad essere assoggettati all'imposta agevolata in via transitoria fino a quando non sarà approvato "un nuovo regime fiscale di favore, compatibile con il diritto dell'Unione Europea, nei confronti dei soggetti che svolgono con modalità non commerciali attività che realizzano finalità sociali nel rispetto dei principi di solidarietà e sussidiarietà".

La Legge di bilancio 2020 (articolo 1, commi 4, 5, 772 e 773, L. 160/2019) ha rivisitato la disciplina della deducibilità dell'Imu relativa agli immobili strumentali. Per effetto della sopra citata norma, ad oggi, l'Imu sugli immobili strumentali è deducibile dal reddito d'impresa nella misura del: 1) 50% per il periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.2018 (si tratta del periodo d'imposta 2019 per i soggetti solari); 2) 60% per i periodi d'imposta successivi a quelli in corso al 31.12.2019 e al 31.12.2020 (periodi d'imposta 2020 e 2021 per i soggetti solari); 3) 100% dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.2021 (dal periodo 2022 per i soggetti solari).

Anno 2023: € 486,00

Anno 2024: € 38.433,00

Anno 2025: € 22.478,00

Conto n.° 552202 – IRAP

Il conto contiene la spesa relativa all'IRAP di competenza secondo l'aliquota prevista dalla normativa vigente.

Anno 2023: € 154,00

Anno 2024: € 12.195,00

Anno 2025: € 7.132,00

5523 – UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO

Conto n.° 552301 – UTILE DELL'ESERCIZIO

Il Bilancio di Previsione per il triennio 2023-2025 pareggia con un utile atteso rispettivamente pari a:

Anno 2023: € 1.697,00

Anno 2024: € 134.148,00

Anno 2025: € 78.455,00

Savona, 09/02/2023

Il Dirigente

f.to Avv. Sabrina PETRONI