



RELAZIONE AMMINISTRATORE UNICO AL BUDGET DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2025-2027

Il presente documento, allegato al Bilancio di Previsione 2025-2027 congiuntamente alla relazione tecnico-illustrativa ed al piano delle attività, ha lo scopo di porre in evidenza ed illustrare le opportunità ed i rischi che l'Azienda si troverà a dover gestire nel prossimo triennio sulla base delle informazioni ad oggi disponibili.

Il Bilancio Economico di Previsione 2025-2027 è stato redatto in conformità con quanto prescritto dalla Delibera di Giunta Regionale n.° 1746 del 27/12/2004 in relazione agli schemi-tipo di Conto Economico e Stato Patrimoniale, tenuto conto delle novità normative introdotte dal D.lgs. n.° 139/2015 attuativo della Direttiva U.E. n.° 34/2013. Inoltre, il documento ha provveduto a recepire anche il D.lgs. n.° 118/2011 in materia di armonizzazione contabile.

Il Bilancio Economico di Previsione 2025-2027 evidenzia le forti difficoltà dell'Azienda al mantenimento di un equilibrio economico-finanziario in virtù della riduzione delle risorse proprie dell'Ente e dell'esiguità dei finanziamenti rispetto al reale fabbisogno.

Come si evince dai risultati economici del Bilancio di Previsione 2025-2027 continua ad assumere una rilevanza strategica vitale il contributo di cui alla L.R. n.° 20/2023.

Assumono altresì importanza strategica ed essenziale i continui finanziamenti mirati alla manutenzione ordinaria/straordinaria del patrimonio Aziendale che, come più volte segnalato in questi anni, risulta ormai vetusto ed in costante fabbisogno di interventi necessari per il mantenimento e/o il ripristino. Si precisa che negli ultimi anni sono stati erogati finanziamenti finalizzati alla manutenzione straordinaria grazie ai quali l'Ente si è potuto attivare al recupero degli immobili/alloggi di E.R.P. tra cui il "Piano Renzi" ex L. n.° 80/2014, linea "B" ed il Fondo Strategico Regionale 2020 e 2019-2021, i fondi relativi al PNRR nonché da ultimo il Fondo di Sviluppo e Coesione che sono risultati e risultano fondamentali ai fini della sostenibilità delle attività e del servizio che l'Azienda è tenuta a rendere.

Le difficoltà dell'Azienda sono ascrivibili ad una pluralità di cause tutte riconducibili all'aspetto finanziario sempre più critico, nello specifico:

- gli oneri finanziari che l'Azienda continua a sostenere per l'acquisizione degli immobili dall'ASL n.° 2 Savona e per l'acquisizione del complesso immobiliare "Balbontin", che sono circa Euro 520.000,00. Relativamente al mutuo per l'acquisizione dei beni ASL nel 2024 si è concluso il periodo di preammortamento e quindi si è iniziato a corrispondere rate semestrali posticipate pari a Euro 171.375 per un totale annuo paria a Euro 342.750.

Con riferimento all'acquisto del complesso immobiliare "Balbontin" nel corso del 2023 si è richiesto a BPER Banca di poter imputare il ricavato delle vendite in programma a riduzione delle rate del mutuo ovvero in alternativa una moratoria di almeno due anni con interruzione totale dei versamenti semestrali e con corresponsione a titolo di riduzione del capitale ed estinzione dell'ipoteca del ricavato delle vendite che si

andranno a realizzare, in modo tale da ridurre di conseguenza anche la rata semestrale al fine di una sua maggiore futura sostenibilità per l'Azienda. L'istituto bancario ha quindi concesso per il solo breve periodo all'Azienda di far fronte alla quota capitale di mutuo attraverso il corrispettivo di vendita accantonato presso un conto corrente di pegno dedicato acceso per detta finalità; tuttavia gli importanti interessi passivi, nonché parte della quota capitale debbono essere integralmente corrisposti attingendo da altre risorse dell'Ente. La rate da corrispondere semestralmente sono pari a Euro 615.910 per un totale annuo paria a Euro 1.231.820.

L'Azienda inoltre è tenuta a restituire a Regione Liguria la somma residua di Euro 2.358.522 in conseguenza dell'anticipazione di cassa erogata nel 2015 e per la quale è stata concessa nell'esercizio 2022 una rimodulazione in modo tale da poter gestire meglio la posizione finanziaria; è di fondamentale importanza quindi che tale rimodulazione possa estendersi oltre la scadenza prevista.

- si rammenta che sono state affrontate numerose gare ad evidenza pubblica/manifestazioni di interesse per la cessione dell'ex Ospedale Marino Piemontese (che rappresenta la parte più cospicua del patrimonio ASL n.° 2 SV), ma tali procedure sono andate tutte deserte.

Nel corso del 2024 si è proceduto con un ulteriore procedura ad evidenza pubblica - prevedendo quale base d'asta il valore di cui alla perizia redatta dall'Agenzia delle Entrate in data 17.04.2023 pari ad € 3.989.000 - senza tuttavia ricevere alcun riscontro da parte del mercato, trattandosi di un bene per cui sono state indicate dai competenti Enti prescrizioni alquanto vincolanti, come più volte evidenziato anche dagli operatori economici che nel tempo l'Azienda ha incontrato. Per tale motivo sono state avviate e proseguono interlocuzioni e richieste al Comune di riferimento ed alla Sovrintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio competente al fine di valutare insieme eventuali rimodulazioni di dette prescrizioni, nell'ambito di quanto ammesso dalla vigente normativa, per addivenire alla definitiva collocazione sul mercato del compendio che sta continuando a gravare in modo importante sulle casse dell'Azienda ed il cui costante degrado porterà nel tempo non solo a maggiori costi di ristrutturazione per gli operatori economici e, quindi, a maggiore difficoltà di collocazione sul mercato, ma anche ad incremento di oneri per la messa in sicurezza da parte di ARTE Savona.

In ogni caso, nel successivo triennio oggetto di Bilancio l'Azienda continuerà porre in essere tutte le procedure attuabili per concludere l'alienazione dell'immobile in questione.

Analogamente negli anni l'Ente ha riscontrato difficoltà a collocare sul mercato la restante parte dei beni ex ASL n.° 2 Savona per lo più rappresentati da terreni agricoli, boschi e pascoli. Nel corso del 2024 sono state ricevute due proposte spontanee ed irrevocabili d'acquisto di terreni agricoli ma entrambe non sono state ritenute congrue in quanto ribassate rispetto al prezzo di mercato del 30,12% e del 28,30%.

Unica eccezione di due unità commerciali in Alassio, Via Mazzini civv. 41-43: poiché anche per questi ultimi due immobili non sono mai pervenute manifestazioni di interesse, l'Azienda a dicembre 2023 ha sottoscritto per essi con il Comune di Alassio un atto di permuta con cui ha ottenuto in cambio un alloggio sempre in Alassio, Via Mazzini civ. 39 generando una minusvalenza nel Bilancio Consuntivo 2024. Attualmente l'alloggio è stato collocato a trattativa diretta ai sensi del "Regolamento per la disciplina delle acquisizioni, delle alienazioni, delle permuta e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) dell'Azienda ai sensi del Decreto A.U. n.° 204/2020.

Si evidenzia altresì che anche per detti immobili residuali, oltre a non sussistere pressoché alcun riscontro dal mercato, l'Azienda nel breve periodo sarà chiamata a corrispondere importanti somme di denaro per la relativa messa in sicurezza e, in particolare, per far fronte allo scivolamento di una falesia in Varigotti con pericoloso interessamento delle abitazioni sottostanti che, da una prima sommaria stima, dovrebbe incidere per oltre € 120.000,00 sul bilancio aziendale;

- il canone medio per gli immobili di ERP attualmente pari a circa Euro 112,34 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 - e quindi dall'abbassamento dei valori ISEE degli assegnatari che determina una bollettazione in diminuzione del canone (riduzione solo in parte compensata con l'erogazione del contributo regionale ex L.R. n.° 20/2023). Il contenuto incremento registrato nel 2024 rispetto al precedente esercizio 2023 è da imputare all'adeguamento ISTAT dei canoni ed al censimento delle fasce reddituali effettuate dall'Azienda.

Ricordiamo che il sistema di determinazione dell'affitto ERP è rimasto invariato dalla fine degli anni '90 allorquando è avvenuta la trasformazione dallo IACP ad ARTE, per cui ad oggi più che mai si renderebbe necessaria una sua revisione. Infatti detto calcolo avviene ancora sulla base della L.R. n.° 50/1983 e del regime transitorio di cui alla L.R. n.° 27 del 1996, art. 14 che, in conseguenza dell'aumento dei costi e dell'inflazione registrati, non consente più di addivenire alla formulazione di un canone di locazione idoneo a coprire gli oneri di amministrazione/gestione e manutenzione residuando addirittura un margine con cui attuare attività a carattere straordinario. Per cui allo stato di norma si evidenzia una gestione caratteristica di bilancio già in perdita che non consente una regolare attuazione delle nostre finalità istituzionali;

- in relazione all'aumento tariffario dei servizi d'utenza gas e luce, che ha assunto proporzioni allarmanti soprattutto dopo l'inizio della pandemia e del conflitto bellico tra Russia e Ucraina, l'Azienda si è ritrovata ad anticipare dette maggiori spese per conto degli assegnatari ai quali è addebitato mensilmente un acconto dei servizi oggetto di conguaglio nel successivo esercizio. Infatti, in conseguenza dell'aumento imprevisto ed imprevedibile subito da detti servizi, l'Ente per il tramite del Consorzio Energia Liguria ha necessariamente dovuto riconoscere alle ditte affidatarie una revisione dei prezzi inizialmente offerti, poiché di fatto si sono trovate a gestire un contratto in perdita in conseguenza dell'alta variabilità del costo della materia prima, fatto quindi che ha reso impossibile applicare il criterio di remunerazione precedentemente pattuito. Nel corso degli ultimi mesi il mercato dell'energia (luce e gas) non ha più registrato andamenti imprevedibili e picchi fuori norma, ma comunque si riscontra un trend in costante aumento e, al contempo, anche il mercato dell'acqua ha iniziato ad adeguare in modo considerevole le tariffe applicate. Tale situazione ovviamente rischia di generare un importante aumento delle morosità incolpevoli o comunque un rientro nel medio-lungo periodo delle somme anticipate dall'Azienda con ulteriore peggioramento della liquidità aziendale;

- in particolare conseguentemente alla speculazione registrata in concomitanza con il diffondersi dell'attività costruttiva finanziata dal cosiddetto "Super Bonus 110%" ed al correlato fenomeno inflattivo, sono aumentati altresì i costi degli appalti di lavori con conseguente adeguamento del prezzario regionale; quindi, a parità di finanziamento, l'Azienda deve inevitabilmente rimodulare/ridurre l'entità degli interventi e/o incrementare la propria quota di contribuzione.

Per ARTE Savona dunque permane la situazione di sofferenza economico - finanziaria derivante dall'attività istituzionale dell'Ente che, per sua natura, comporta una fisiologica difficoltà nel raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario che prescinde dagli impegni assunti con gli istituti bancari (mutui) e con Regione Liguria (anticipazione di cassa).

L'Azienda sta cercando con ogni mezzo di poter arginare e migliorare la propria posizione, sia agendo sui ricavi delle vendite, che sui costi aziendali.

In linea generale si registra un costante contenimento delle spese di gestione dell'Azienda, in adeguamento ai principi di costi e di razionalizzazione della spesa, come disposto dalla Regione Liguria. L'Azienda prosegue inoltre nel costante monitoraggio delle spese per il contenimento dei costi di gestione anche tramite adesione a Convenzioni/Accordi Quadro della SUAR, di CONSIP, del Consorzio Energia Liguria e comunque delle centrali

di committenza in genere. Il costante controllo consente di poter ottenere risparmi che complessivamente determinano un risultato apprezzabile.

Per quanto attiene ai ricavi, si deve rilevare l'importanza del piano vendite del patrimonio abitativo E.R.P. di proprietà ARTE ex L.R. n.° 10/2004 e s.m.i., formalizzato nel 2024 da ARTE Savona con Decreto n.° 114 del 14.05.2024 ed approvato da Regione Liguria con D.G.R. n.° 517 del 28.05.2024 e del piano di cui alla L. n.° 80/2014 già approvato dalla Regione Liguria ed in fase di conclusione.

Tale piano è stato predisposto per le finalità di cui all'art. 21 della L.R. n.° 10/2004 e s.m.i., ai sensi della predetta Legge Regionale e della relativa D.G.R. 24 gennaio 2020 n.° 32 ovvero gli introiti dalle vendite saranno destinati al recupero ed alla razionalizzazione del patrimonio esistente, in particolare alla rimessa in pristino degli alloggi di ERP attualmente sfitti che necessitano di importanti interventi di manutenzione e delle parti comuni dei fabbricati in cui sono inseriti, andando così a fronteggiare la tensione abitativa attraverso una maggiore offerta di immobili, nonché a ridurre i costi di gestione con positivo impatto sul bilancio aziendale. Detti corrispettivi di vendita saranno altresì impiegati nella misura del 30% degli incassi realizzati per la copertura delle rate che l'Azienda è chiamata a versare a titolo di rimborso del mutuo acceso per l'acquisto degli alloggi di ERS realizzati presso il complesso "Balbontin" sito in Savona, C.so Ricci – Via dei Partigiani – P.zza P. Garelli, sulla base della specifica autorizzazione concessa da Regione Liguria con prot. n.° 0013040 del 21.12.2018.

Il Piano Vendite dovrebbe quindi permettere all'Azienda di intervenire sulle principali criticità immobiliare andando così a ridurre i costi futuri di manutenzione ordinaria e straordinaria derivanti dal mantenimento dei medesimi.

Gli introiti derivanti dalle vendite, come previsto dalla normativa E.R.P., permetteranno all'Azienda di poter effettuare manutenzione straordinaria per svolgere lavori di ripristino e risanamento sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica per poi poterli rendere disponibili per future assegnazioni il che alimenterebbe i ricavi caratteristici derivanti dai canoni di locazione.

I criteri di priorità adottati dall'Azienda nell'individuazione delle unità immobiliari da collocare sul mercato si possono riassumere in due macro categorie:

1) la sussistenza all'interno del fabbricato di cessioni di alloggi già intervenute, allo scopo di una razionalizzazione del patrimonio attraverso la progressiva alienazione delle proprietà detenute presso i condomini a proprietà mista. In particolare sono stati inseriti i fabbricati nei quali l'Azienda non detiene la maggioranza millesimale e/o di "teste" ovvero laddove in sede di assemblea ordinaria/straordinaria l'Ente non può legittimamente imporre la propria volontà sulle determinazioni all'ordine del giorno con il rischio quindi di dover reperire nel corso dell'anno ulteriori fondi per le manutenzioni, oltre a quelli già programmati, con conseguente grave impatto sul bilancio di esercizio. Infatti, di norma detti alloggi sono altresì collocati in edifici che presentano un elevato livello di vetustà;

2) alloggi situati in edifici nei quali più forte si manifesta la propensione all'acquisto.

Altresì risulta importante il Programma di Cessione 2024/2025 degli alloggi di proprietà di ARTE Savona inseriti in edifici o zone di *pregio e liberi da contratti di locazione di cui alla L.R. n.° 10/2004 e s.m.i., art. 2, comma 2, lettera g) bis e comma 5 bis e D.G.R. n.° 1122/2020, adottato con decreto n° 122 del 16.05.2024 e successivamente approvato dalla Regione Liguria con D.G.R. n.° 572 del 6 giugno 2024.*

Occorre rilevare che in questi primi mesi di attuazione dei piani di vendita, l'Azienda non ha registrato importanti riscontri; in particolare l'utenza media ERP ad oggi presenta un'età anagrafica elevata che non incentiva all'acquisto; dall'altro lato, per quanto attiene agli immobili sfitti, sussiste la preoccupazione in ordine alla possibilità di sostenere le rate per l'acquisto (seppure i prezzi praticati si collochino al di sotto del valore

di mercato), la tassazione imposta sui beni di proprietà, nonché eventuali lavori straordinari da realizzarsi sulle parti comuni di un patrimonio che, come noto, è alquanto risalente nel tempo.

L'Azienda comunque sta proseguendo nella sua attività e, in caso di aste deserte, così come autorizzata da Regione Liguria, provvederà a collocare a trattativa diretta gli alloggi non acquistati in analogia alla procedura prevista dal "Regolamento per la disciplina delle acquisizioni, delle alienazioni, delle permuta e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)" di cui al Decreto A.U. n.° 204/2020.

Occorre rilevare che il metodo di calcolo del corrispettivo di vendita previsto per gli alloggi ERP dalla L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. – determinato in base al valore catastale dell'immobile rapportato al 50% dell'OMI – nelle more della riforma catastale, pur generando un importo inferiore al valore di mercato, non sempre rappresenta una quotazione equa generando disparità anche importanti tra immobili con caratteristiche simili.

Le vendite di immobili di proprietà dell'Azienda – non facenti parte dell'ERP e dell'ERS – continuano comunque a costituire un obiettivo strategico per l'Ente, ai fini di garantire la sua capacità finanziaria, anche in relazione ai beni immobili che, per la perdurante situazione di crisi del mercato immobiliare, non sono stati ancora alienati ed i cui prezzi sono stati rimodulati o necessitano di rimodulazione, al fine dell'allineamento con l'attuale situazione del mercato immobiliare.

Con Decreto A.U. n. 204 del 4.11.2020 è stato approvato il sopra indicato "Regolamento per la disciplina delle acquisizioni, delle alienazioni, delle permuta e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di proprietà dell'Azienda, improntato ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità, trasparenza e libertà di concorrenza e che garantisce, nel pieno rispetto della normativa vigente, anche la necessaria elasticità operativa statutariamente connessa all'attività di un'azienda, quale ARTE Savona, che deve muoversi sul mercato di riferimento con strumenti il più possibile comparabili con quelli utilizzati dai soggetti privati. In particolare al meccanismo di asta pubblica, sono stati affiancati altri strumenti quali la trattativa diretta con l'operatore economico o il privato, sempre nel rispetto della massima trasparenza e dell'apertura al mercato.

Nel 2020 sono stati collocati a trattativa diretta n.° 38 alloggi in libera vendita inseriti nel complesso immobiliare "Balbontin", per i quali era già stata esperita asta pubblica per la vendita o "rent to buy" andata deserta. Le trattative, ad oggi, hanno portato ad un interessamento in relazione a numerosi alloggi: nel 2021 infatti si è registrata una lieve ripresa dell'interesse all'acquisto di immobili e si è giunti all'alienazione di n. 4 unità immobiliari di libero mercato (patrimonio non vincolato) per complessivi Euro 563.476 facenti parte di tale complesso.

Nell'esercizio 2023 sono state perfezionate le proposte d'acquisto dirette o tramite la formula "rent to buy" ricevute nell'esercizio 2022 ancora pendenti e sono stati sottoscritti cinque contratti in "rent to buy" e sono stati ceduti a titolo definitivo dieci alloggi per un importo totale di € 1.403.500.

Nell'esercizio 2024 è stato sottoscritto un nuovo contratto "rent to buy" e stati alienati a titolo definitivo tre ulteriori alloggi per un importo totale pari a € 501.627. Si prevede per gli esercizi 2025-2027 di vendere ulteriori sei alloggi del complesso e perfezionare un'ulteriore proposta tramite la formula "rent to buy". Sempre presso il complesso "Balbontin" a fine esercizio 2024 sono stati opzionati undici alloggi a canone moderato a seguito del bando indetto nel corso dello stesso. Ulteriori tre alloggi di risulta si prevede possano essere assegnati nel corso dell'esercizio 2025.

Oltre a quanto rappresentato, sussistono problematiche di liquidità conseguenti anche alle cospicue somme dovute a titolo di tassazione (IMU, IVA indetraibile, IRES, IRAP).

Nei precedenti esercizi abbiamo esaurientemente illustrato le difficoltà affrontate dall'Azienda in materia di IMU in conseguenza delle ingenti somme che siamo stati chiamati a versare in particolare per il mancato riconoscimento ed applicazione agli abitativi di ERP della qualifica di "alloggio sociale" da parte dei Comuni. Si evidenzia che, con Decreto n.° 162 del 03.07.2024 e n.° 276 del 22.11.2024, si è proceduto con la definizione mediante conciliazione fuori udienza ex art. 48 D.Lgs. n.° 546/1192 dei contenziosi con il Comune di Savona per le annualità oggetto di accertamento ed in fase di contenzioso, anno 2022 e dall'anno 2014 all'anno 2018 nonché per le annualità ancora da accertare dal Concessionario dall'anno 2019 all'anno 2023 e con il Comune di Albisola Superiore per l'annualità 2014 al 2020. Al momento non sussistono ulteriori contenziosi e pertanto si ritiene di non procedere ad effettuare alcun accantonamento al fondo rischi.

Come noto, nel corso del 2023, con avvio a partire dal mese di maggio, al fine di migliorare la performance dell'Azienda, si è proceduto alla revisione della macrostruttura aziendale con modifiche ed aggiornamento della pianta organica così come approvato con Decreto A.U. n.° 117 del 08.05.2023.

In tale ambito, tra gli obiettivi aziendali principali, ha assunto rilevanza prioritaria il contenimento della morosità (intesa quale mancato pagamento dei canoni, spese accessorie, spese condominiali da parte degli assegnatari, ex assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, di locatari di immobili) unitamente al miglioramento dell'attività di recupero dei crediti.

Altro obiettivo strategico è stato rappresentato dall'attività di alienazione del patrimonio, quale fonte di finanziamento imprescindibile per il reinvestimento dei relativi introiti al fine di migliorare le condizioni del patrimonio e del servizio da rendere all'utenza.

In questa ottica si è ritenuto necessario migliorare l'organizzazione e le dotazioni degli uffici, sia con riferimento alla connessa attività amministrativa che a quella tecnico-urbanistica del patrimonio, fondamentale al fine dell'efficacia dell'azione.

Nell'esercizio 2024 in virtù della modifica alla macrostruttura organizzativa la quale ha compreso una differente articolazione delle funzioni e delle mansioni all'interno delle strutture, il che ha portato ad una razionalizzazione ed ottimizzazione dei servizi tramite il migliore utilizzo delle risorse umane-tecniche e tramite una nuova collocazione di parte di queste in settori maggiormente coerenti, sono stati trasformati due contratti B3 in A3 e tre contratti Q2 in Q1.

Inoltre, a fine esercizio 2024 si è proceduto con l'assunzione di due risorse a tempo determinato part-time con contratti B3 – che saranno in essere per quasi tutto il 2025 – con l'obiettivo di compensare la diminuzione di ore all'interno dell'Ufficio Amministrazione Condomini in ragione della concessione di un part-time e per supportare l'Ufficio Canoni e Morosità nella gestione della morosità pregressa. Inoltre è prevista per l'inizio del 2025 l'assunzione di un'ulteriore risorsa con contratto a tempo determinato B3 part-time a supporto del Servizio Tecnico al fine di condurre al meglio le attività conseguenti al riconoscimento dei vitali finanziamenti per la manutenzione straordinaria dei fabbricati.

Infine nel corso del 2025 si avrà la cessazione per pensionamento di due rapporti lavorativi, rispettivamente un contratto B1 e un contratto A3, i quali verranno sostituiti rispettivamente con due contratti B3; in questa fase l'Azienda si riserva di valutare ulteriormente i singoli carichi lavorativi dei suoi dipendenti alla luce delle numerose segnalazioni sindacali ricevute nel corso degli ultimi esercizi.

L'Azienda esercita altresì attività di Direzione e Coordinamento ex art. 2497 Codice Civile:

- della Società "Progetto Ponente s.r.l." della quale detiene il 100% del capitale sociale pari a Euro 200.000 (patrimonio netto - Euro 4.113.004,00), in liquidazione dal 07/12/2016;

L'Azienda possiede altresì quote di capitale sociale di società partecipate dalla Regione Liguria, in particolare: 0,21529% del capitale sociale di "I.R.E. s.p.a." (Infrastrutture Recupero Energia) corrispondente ad euro 10.378

– oltre a n.° 1 azione della società “Liguria Digitale s.p.a.” corrispondente ad Euro 264,00. Inoltre, l’Ente ha sottoscritto anche una quota nel Consorzio Energia Liguria per Euro 2.400,00.

In relazione al vetusto patrimonio di ARTE Savona continuano ad avere importante rilevanza i finanziamenti erogati per effettuare manutenzione straordinaria. Restano numerose criticità sulle condizioni generali del patrimonio costituito dagli edifici realizzati negli anni ‘70/’80 ed annualità precedenti, che nel tempo, per mancanza di adeguata copertura finanziaria, non sono stati oggetto di sistematici interventi di manutenzione, con conseguente aggravarsi delle condizioni generali degli involucri e degli impianti tecnologici.

In tale contesto rivestono rilevante importanza i finanziamenti di cui al PNRR – Fondo complementare e il Fondo di Sviluppo e Coesione di cui alla D.G.R. n.° 910-2023 del 25.09.2023 Regione Liguria.

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

Regione Liguria, con Decreto del Direttore Generale n.° 3578 del 07.06.2022, ha ripartito le risorse assegnate di cui al DPCM del 15.09.2021 sulla base di quanto disposto con DGR n.° 1280 del 30.12.2021 ed, a seguito dell’approvazione del Piano degli interventi da parte del MIMS, ha assegnato ad ARTE Savona la somma di € 7.071.803,40 ripartiti sulle tre seguenti linee di intervento:

- 1) *Fabbricato ERP via Istria civv. 1A-1B-B2-1C, Savona* – riqualificazione energetica e creazione nuovi alloggi - Fondo Complementare PNRR - DPCM 15.09.2021 (CUP E57H21000470006) importo finanziato 3.730.000,00 - intervento precedentemente inserito nel “Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell’abitare” che quindi viene finanziato in alternativa con tale Fondo Complementare PNRR e diretto alla riqualificazione energetica dello stabile, nonché alla creazione di n.° 13 nuovi alloggi;
- 2) *Fabbricati ERP via Bresciana civv. 13-17-21 e via Quintana civv. 3-5-7-11-13, Savona* – Intervento di manutenzione straordinaria volto all’adeguamento sismico ed all’efficientamento energetico - Fondo Complementare PNRR - DPCM 15.09.2021 (CUP E52D17000160005) - Importo finanziato € 1.300.000,00;
- 3) *Fabbricato ERP via dei Partigiani civ. da 4 a 34, Albenga* - Intervento di manutenzione straordinaria volto all’adeguamento sismico ed all’efficientamento energetico con applicazione di cappotto termico - Fondo Complementare PNRR DPCM 15.09.2021 (CUP E59J21011040001) - Importo finanziato € 2.041.803,40 ed importo a carico di ARTE Savona € 288.196,50.

I succitati interventi sono stati affidati e i lavori sono attualmente in corso in conformità al cronoprogramma trasmesso alla Regione Liguria.

Inoltre, l’azienda, in relazione al Fondo di Sviluppo e Coesione l’Azienda, ha previsto i seguenti tre interventi:

- 1) *Intervento di recupero alloggi sfitti di E.R.P. ed efficientamento energetico nel fabbricato sito in Savona, Via Fontanassa civ. 17* - Con D.G.R. n.° 910-2023 del 25.09.2023 Regione Liguria ha approvato l’Accordo per la Coesione FSC 2021/2027 con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, nella cui lista degli interventi è ricompreso quello di recupero degli alloggi sfitti di ERP e di efficientamento energetico sull’immobile sito in Savona, via Fontanassa 17 di cui al CUP E52D23000120007.

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

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

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

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

Il costo complessivo dell'intervento ammonta ad euro 842.105,00 di cui euro 800.000,00 finanziati con Fondo di Sviluppo e Coesione ed euro 42.105,00 coperti con fondi propri dell'Azienda.

Si prevede di affidare ed iniziare i lavori nel 2025, ultimandoli nel 2026.

- 2) *Intervento di recupero alloggi sfitti di E.R.P. ed adeguamento impianti nel fabbricato sito in Savona, Via Milano civv. 11 – 13, Via Fiume civ. 4* - Con D.G.R. n.° 910-2023 del 25.09.2023 Regione Liguria ha approvato l'Accordo per la Coesione FSC 2021/2027 con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, nella cui lista degli interventi è ricompreso quello di recupero degli alloggi sfitti di ERP ed adeguamento degli impianti nel fabbricato sito in Savona, via Milano 11-13 di cui al CUP E52D23000110007.

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

L'intervento prevede la realizzazione degli interventi di manutenzione di natura edile ed impiantistica necessari alla riassegnazione degli alloggi vuoti del patrimonio di proprietà dall'Azienda siti nel Comune di Savona in Via Milano civ. 11-13 e via Fiume civ. 4. Sono altresì compresi i lavori di adeguamento impiantistico relativamente alla produzione di acqua calda sanitaria con sostituzione dei moduli esistenti all'interno degli alloggi.

Il costo complessivo dell'intervento ammonta a euro 842.105,00, di cui euro 800.000,00 finanziati con Fondo di Sviluppo e Coesione ed euro 42.105,00 coperti con fondi propri dell'Azienda.

Si prevede di affidare ed iniziare i lavori nel 2025, ultimandoli nel 2026.

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

Con nota del 06.08.2024 (recepita al prot. ARTE n. 0011118 del 13.08.2024) il competente Assessore Regionale comunicava il finanziamento degli interventi a valere sul Fondo di Sviluppo e Coesione 2021-2027 tra i quali quello sull'immobile di Gnocchi Viani n. 69-71-73-75 per euro 2.000.000,00. Trattasi

di un intervento di manutenzione straordinaria da realizzarsi sull'immobile di proprietà dell'azienda, costituito da n.° 32 alloggi. I lavori consistono essenzialmente nel rifacimento delle facciate mediante posa di sistema di isolamento a cappotto, nella sostituzione degli infissi esterni, nel rifacimento della guaina impermeabilizzante della copertura piana con posa di pannello isolante sottostante, nel rifacimento delle guaine e delle scossaline dei canali di gronda e dei camini, nella sostituzione dei pluviali, nel rifacimento dei terrazzi, nella sostituzione delle caldaie singole e nell'adeguamento delle canne fumarie e delle colonne del gas e nella verifica e miglioramento sismico della struttura. Il costo complessivo dell'intervento ammonta a euro 2.000.000 completamente finanziati con risorse del Fondo di Sviluppo e Coesione. Si prevede di affidare ed iniziare i lavori nel 2025, ultimandoli nel 2026.

- 4) *Intervento di recupero alloggi sfitti e adeguamento impianti in Via Bruzzone a Savona* - In relazione all'aggiornamento del programma triennale dei lavori pubblici, con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 293 del 07.11.2023 è stato inserito un ulteriore intervento finanziato da Regione Liguria con il Fondo Strategico Regionale 2023, in esito al Decreto Dirigenziale 24.10.2023 n.° 0007033, recante "DGR n.° 906/23 - Fondo Strategico Regionale, Edilizia Residenziale Pubblica - Impegno di euro 600.000,00 sul capitolo 1136 del bilancio 2023 a favore di ARTE Savona per intervento di recupero alloggi sfitti e adeguamento impianti in via Bruzzone a Savona". L'intervento, inizialmente finanziato con Fondo Strategico Regionale 2023, è migrato sul Fondo di Sviluppo e Coesione 2021-2027 con Decreto Dirigenziale Regione Liguria n.° 6352 del 27.09.2024. Si tratta di lavori di recupero su alloggi sfitti di ERP e di adeguamento degli impianti nei fabbricati di proprietà siti in Via Bruzzone, Savona il cui progetto di fattibilità tecnico-economico è stato approvato con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 153 del 16.06.2023 per un costo complessivo di intervento pari a Euro 631.580,00. In data 10.05.2024 venivano consegnati con apposito verbale (recepito al prot. aziendale al n.° 0006798 del 21.05.2024) i lavori relativi all'accordo quadro di durata pari a 365 (trecentosessantacinque) giorni naturali e pertanto fino al 10.05.2025. Dette lavorazioni sono attualmente in corso e termineranno nell'esercizio 2025.

Con decreto dell'Amministratore Unico n.° 309 del 19.12.2024 è stata approvata l'adozione del programma triennale dei lavori pubblici 2025-2027 e programma triennale degli acquisti di beni e servizi per il periodo 2025-2027 ed elenco annuale dei lavori 2025.

Nel programma triennale sono altresì previsti i seguenti interventi:

- 1) *Lavori di rifacimento facciate e ripristino copertura dell'edificio E.R.P. di proprietà di ARTE Savona in Albenga (SV) Via Fiume civ. 20 (ex Via Trieste civ. 12)* – linea b Legge 80/2014 - Con nota Regione Liguria prot-2024-1614752 del 30.10.2024, recepita al prot. ARTE n.° 0015108 del 30.10.2024, è stato trasmesso il Decreto Dirigenziale n.° 7137/2024 recante: "Legge n.° 80/14. Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 3 ottobre 2018. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP interventi lettera b) - Annualità 2024. Concessione di euro 267.468,47 all'ARTE di SAVONA". Con tale provvedimento è stato concesso all'Azienda il finanziamento di euro 267.468,47 per la realizzazione dell'intervento sull'immobile sito in Albenga, via Trieste civ. 12, a valere sulla graduatoria linea b) di cui al Decreto Dirigenziale Regione Liguria n.° 2914/2015 con importo riconoscibile dell'intervento pari a euro 352.848,80, dato atto che l'Azienda, con nota prot. n.° 0013758 del 07.10.2024, aveva confermato il proprio interesse nella realizzazione dell'intervento indicando la disponibilità al cofinanziamento per euro 77.400,89. Trattasi di un intervento di manutenzione straordinaria, da realizzare ai sensi dell'articolo 2, c. 1, lett. b) del decreto interministeriale del 16.03.2015, consistente nell'efficientamento energetico dell'edificio da

perseguire mediante il miglioramento dei consumi di energia e l'innalzamento di una classe della prestazione energetica.

Si programma di procedere alla progettazione dell'intervento ed all'affidamento dei lavori per poterli iniziare nei termini imposti dal finanziamento, ovvero nel terzo trimestre 2025 ed ultimare nel 2026. La spesa complessiva dell'intervento di euro 412.231,68.

- 2) *Accordo quadro per i lavori aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione su alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Savona* - Con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 290 del 10.12.2024 è stato approvato lo schema di atto aggiuntivo alla convenzione per la gestione del patrimonio ERP tra il Comune di Savona ed ARTE SV avente ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione su alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale. Trattasi nel dettaglio di risorse accantonate dal Comune di Savona ai sensi della L.R. n.° 38/2007, art. 26 bis a fronte della compiuta attuazione dell'intervento edilizio di nuova costruzione afferente all'edificio residenziale denominato "Crescent 2".

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

Si prevede di iniziare i lavori nel secondo trimestre 2025, ultimandoli nel 2026. Il costo complessivo dell'intervento ammonta a euro 567.840,00 completamente finanziati dal Comune di Savona.

- 3) *Intervento di recupero alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà ARTE Savona siti nel comune di Finale Ligure* - Con decreto dell'Amministratore Unico n.° 271 del 21.11.2024 è stata approvata la bozza di accordo da stipularsi tra il Comune di Finale Ligure ed ARTE Savona ai sensi dell'art.15 della L. n.° 241/90 per il recupero di immobili ERP sfitti. Tale accordo prevede che gli specifici interventi saranno di volta in volta definiti mediante la stipula di singoli atti aggiuntivi tra Comune di Finale Ligure ed ARTE, che individueranno l'importo complessivo dell'intervento in funzione delle risorse a disposizione del Comune. L'Accordo con il Comune di Finale Ligure è stato sottoscritto in data 11.12.2024 ed il primo atto aggiuntivo è attualmente in via di definizione per l'importo complessivo di euro 189.000 derivanti dalle risorse accantonate ai sensi della L.R. n.° 38/2007, art. 26 bis.

Si prevede di iniziare i lavori nel secondo trimestre 2025, ultimandoli entro il 31.12.2025. Il costo complessivo dell'intervento ammonta a euro 189.000,00 completamente finanziati dal Comune di Finale Ligure.

- 4) *Manutenzione straordinaria alloggi patrimonio ERP di proprietà ARTE Savona* - Nello specifico, per quanto concerne il finanziamento previsto dalla D.D. n.° 3857/2019, in attuazione della D.G.R. n.° 236/2019 – Fondo strategico regionale 2019-2021, con nota recepita al prot. ARTE n.° 10035 del 19.03.2021 Regione Liguria, in esito alla richiesta inoltrata dall'Azienda circa il riutilizzo del ribasso d'asta correlato al finanziamento sopracitato, ha espresso il proprio nulla osta; pertanto, è stato affidato un ulteriore lotto di completamento per la manutenzione straordinaria degli alloggi residui per un costo globale dell'intervento stimato in Euro 540.000,00. Si prevede di concludere i lavori attualmente in corso nel 2025 e di rendicontare l'intervento nel suo complesso a Regione Liguria al fine di ultimare il finanziamento in oggetto.

- 5) *Recupero di n.° 19 alloggi sfitti in relazione al Programma Speciale di Recupero e Riqualificazione del Patrimonio Immobiliare Sfitto di Edilizia Residenziale Sociale in Regime di Locazione Permanente*, Regione Liguria - Con nota prot. n.° 2022/11.6.4/8, recepita al prot. aziendale al n.° 0013662 del 02.11.2022, è stata trasmessa la DGR n.° 1060 del 28.10.2022 con la quale la Giunta Regionale ha approvato detto programma. Nello specifico ARTE Savona ha individuato un intervento per il recupero di n.° 19 alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda in Savona e provincia (n.° 3 alloggi in via Magnano civ. 19-23, Savona e n.° 16 alloggi in Albenga, via Rusineo civ. 13) per un costo pari a Euro 551.220,59 (rif.to note prot. ARTE n.° 0007952 del 30.06.2021, n.° 0011468 del 20.09.2021 e n.° 0005555 del 09.05.2022). Detto intervento è stato inserito nella programmazione triennale 2023-2025. Detto costo di intervento è coperto per il 50%, pari a Euro 275.610,29, con il cofinanziamento regionale in oggetto e per il 50%, pari a Euro 275.610,29, con fondi propri dell'Azienda. I lavori verranno ultimati nel corso dell'anno 2025.

Ferma restando l'indispensabilità dei finanziamenti in conto capitale e/o esercizio per il mantenimento del patrimonio, occorre evidenziare che di norma per l'erogazione degli stessi viene richiesto preliminarmente il pagamento dei SAL da parte dell'Azienda che non sempre è possibile stante la scarsa liquidità registrata, nonché la consistenza degli stessi. Conseguentemente si rende necessario adire gli istituti bancari per ottenere un anticipo in conto contributi pubblici che, oltre a comportare lunghi tempi tecnici di concessione, implicano, se non altro, interessi passivi e commissioni per la messa a disposizione dei fondi.

RICAVI E COSTI DI ESERCIZIO

Si riportano in sintesi i dati aggregati della previsione di bilancio:

Conto	Descrizione	Previsione 2024	Variazione	Previsione 2025	Previsione 2026	Previsione 2027
VALORE DELLA PRODUZIONE		8.096.599	332.875	8.429.474	10.396.766	11.849.338
4101	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.474.160	959.840	5.434.000	4.669.000	4.084.730
410101	Ricavi delle vendite	336.800	1.125.600	1.462.400	566.400	40.930
410102	Ricavi delle prestazioni gestione immobiliare	3.998.000	-61.800	3.936.200	4.074.200	4.043.800
410103	Ricavi delle prestazioni per c/terzi	139.360	-103.960	35.400	28.400	0
4102	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	-83.166	-1.252.865	-1.336.031	136.261	2.762.603
4103	Variazioni di lavori in corso su ordinazione	0	0	0	0	0
4104	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0	0	0
4105	Altri ricavi e proventi	3.705.605	625.900	4.331.505	5.591.505	5.002.005
PROVENTI FINANZIARI		34.500	-500	34.000	17.000	14.000
4315	Proventi da partecipazioni	0	0	0	0	0
4316	Altri proventi finanziari	34.500	-500	34.000	17.000	14.000
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0	0	0
4418	Rivalutazioni	0	0	0	0	0
TOTALE RICAVI DI ESERCIZIO		8.131.099	332.375	8.463.474	10.413.766	11.863.338

Conto	Descrizione	Previsione 2024	Variazione	Previsione 2025	Previsione 2026	Previsione 2027
COSTI DELLA PRODUZIONE		7.171.533	635.372	7.806.905	9.066.661	10.811.155
5206	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	376.700	-196.100	180.600	705.706	2.800.000
5207	Costi per servizi	2.313.300	136.250	2.449.550	2.142.050	2.129.550
5208	Costi per godimento beni di terzi	23.600	-200	23.400	25.400	25.400
5209	Costi per il personale	1.958.268	40.882	1.999.150	1.867.300	1.867.300
5210	Ammortamenti e svalutazioni	82.760	440	83.200	86.500	89.800
5211	Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0	0	0
5212	Accantonamento per rischi	100.000	0	100.000	100.000	100.000
5213	Altri accantonamenti	4.000	0	4.000	4.000	4.000
5214	Oneri diversi di gestione	2.312.905	654.100	2.967.005	4.135.705	3.795.105
ONERI FINANZIARI		575.000	-28.600	546.400	519.400	665.200
5317	Interessi su mutui ed altri oneri	575.000	-28.600	546.400	519.400	665.200
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		0	0	0	0	0
5419	Svalutazioni	0	0	0	0	0
5522	Imposte sul reddito di esercizio	105.371	-75.185	30.186	226.792	106.033
TOTALE COSTI DI ESERCIZIO		7.851.904	531.587	8.383.491	9.812.853	11.582.388
5523	UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO	279.195	-199.212	79.983	600.913	280.950

Per ogni approfondimento di ciascuna voce del conto economico si faccia riferimento all'analisi dettagliata riportata nella relazione tecnico-illustrativa.

PRINCIPALI ATTIVITA' PREVISTE

Si ritiene opportuno procedere ad una disamina delle ulteriori principali attività in corso.

1) Manutenzione ordinaria e straordinaria.

MANUTENZIONE PATRIMONIO GESTITO DA ARTE SAVONA ACCORDO QUADRO BIENNALE 2025-2027

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

A conclusione del suddetto contratto di manutenzione del patrimonio gestito dall'Azienda 2024-2026, previa gara d'appalto per l'individuazione dell'impresa affidataria, si procederà alla stipula del nuovo accordo quadro per il biennio 2027-2028.

Il costo totale di competenza presunto per interventi di manutenzione da effettuarsi sul patrimonio gestito da ARTE Savona per il periodo 2025-2027 è di Euro 1.881.000,00 esclusi imprevisti ed accantonamenti di cui agli artt. 60 e 120, c. 1, lett. A), D.Lgs. n.° 36/2023, spese tecniche ed incentivi di cui all'art. 45, D.Lgs. n.° 36/2023.

Nel dettaglio, si prevede per l'anno 2025 una spesa al netto di IVA pari ad Euro 1.187.000,00, per il 2026 Euro 987.000,00 e per il 2027 Euro 987.000, con imputazione alla voce di bilancio relativa ai fondi propri ARTE Savona.

CONVENZIONI COMUNI PER LA RISTRUTTURAZIONE DI ALLOGGI ERP

Come previsto dalla vigente normativa, al fine di favorire una migliore qualità dei servizi prestati, i Comuni e le Provincie possono stipulare contratti di sponsorizzazione ed accordi di collaborazione, nonché convenzioni con soggetti pubblici o privati diretti a favorire consulenze o servizi aggiuntivi.

L'Azienda in tale ambito sta procedendo con diversi Comuni alla stipula di accordi finalizzati all'attuazione degli interventi di adeguamento e ristrutturazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica che prevedono la corresponsione di un trasferimento di norma in conto capitale da parte dei Comuni ad ARTE per l'espletamento dei lavori (comprensivo del dovuto compenso tecnico).

In esito alla sottoscrizione delle relative convenzioni con i Comuni, come sopra anticipato, ARTE Savona nell'esercizio 2024 ha stipulato un accordo quadro per i lavori aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione su alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Savona. Con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 290 del 10.12.2024 è stato approvato lo schema di atto aggiuntivo alla convenzione tra il Comune di Savona ed ARTE SV. Inoltre, sempre nell'esercizio 2024 con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 271 del 21.11.2024 è stata approvata la bozza di accordo da stipularsi tra il comune di Finale Ligure ed ARTE Savona ai sensi dell'art. 15 della L. n.°241/90. Tale accordo prevede che gli specifici interventi saranno di volta in volta definiti mediante la stipula di singoli atti aggiuntivi tra Comune di Finale Ligure ed ARTE, che individueranno l'importo complessivo dell'intervento in funzione degli importi a disposizione del Comune. L'Accordo con il Comune di Finale Ligure è stato sottoscritto in data 11.12.2024 ed il primo atto aggiuntivo è attualmente in via di definizione.

Allo stato sono in corso trattative con il Comune di Albenga per la sottoscrizione di analoga convenzione.

2) Nuovi interventi costruttivi e recupero/risanamento con realizzazione di alloggi E.R.P./E.R.S.

RECUPERO EX CENTRALE ENEL IN SAVONA, LOC. LAVAGNOLA

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, con successiva revisione nel corso del 2024, 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 altresì ad una eventuale revisione del progetto in relazione alle sopravvenute modifiche delle normative sia sulla parte strutturale che su quella impiantistica.

Con nota prot. ARTE n.° 0006535 del 30.05.2022 ARTE 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.

In data 11.04.2024 si è svolta una riunione del Collegio di Vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo di programma sottoscritto in data 8 aprile 1998 relativamente al Programma di riqualificazione urbana ex art. 2, comma 2, L. n.° 179/92 – località Lavagnola e, in esito a tale riunione, si è poi tenuto un ulteriore incontro tra le rappresentanze di ARTE Savona e del Comune di Savona in data 16.05.2024 durante il quale si è discusso sulle possibili destinazioni d'uso dell'ex centrale Enel di Lavagnola al fine di individuare una linea condivisa per il recupero dell'immobile. Oggetto dell'incontro è stato il possibile inserimento di funzioni sociali, già affrontato dall'Azienda sia con il Comune di Savona sia con alcuni operatori economici. In seguito a tale incontro, ARTE Savona ha approfondito il tema aprendo un tavolo di confronto con F.I.L.S.E., società in house della Regione Liguria e con Cassa Depositi e Prestiti per un'eventuale collaborazione nello sviluppo di una nuova progettualità che da un lato possa accogliere la vocazione sociale dell'intervento e dall'altro porti ad una predeterminata redditività dell'operazione al fine di attrarre concretamente le offerte del mercato.

Per tutto quanto sopra riportato ed al fine di concordare i margini di rimodulazione dell'intervento, che in origine prevedeva la realizzazione di n.° 88 alloggi di ERP e di illustrare le nuove prospettive progettuali, con nota prot. n.° 0017434 del 19.12.2024 è stato richiesto un nuovo tavolo di confronto al Comune di Savona.

Si evidenzia altresì che nel corso dell'esercizio 2021 sono state avviate le procedure di monitoraggio delle acque sotterranee prescritte in occasione della conferenza dei servizi per il rilascio del titolo autorizzativo originario, in esito al confronto con l'Ufficio Bonifiche della Provincia di Savona (nota recepita al prot. ARTE n.° 0002364 del 04.03.2021). Le prime analisi, condotte sui piezometri esistenti con campionamento a cura di ARPAL del 30.06.2021, hanno evidenziato la necessità di realizzare due ulteriori piezometri di controllo (nota ARPAL 27432 del 21.09.2021, recepita al prot. ARTE n.° 0011521 del 21.09.2021). L'Azienda ha quindi affidato, con Provvedimento Dirigenziale n.° 30 del 10.11.2021, i lavori di realizzazione di due nuovi piezometri per il monitoraggio prescritto: uno sulla strada provinciale ed uno all'interno del cortile a valle dell'immobile ex centrale Enel. Detti manufatti sono stati eseguiti all'inizio dell'anno 2022 ed il relativo report tecnico è stato trasmesso agli enti competenti con nota prot. ARTE n. 001923 del 17.02.2022.

I campionamenti di monitoraggio sui nuovi piezometri affidati ad ARPAL sono stati eseguiti nel corso del 2024 e l'Agenzia per la Protezione dell'Ambiente Ligure ha trasmesso con nota prot. 32147 del 28.10.2024 i relativi referti analitici che hanno evidenziato il superamento dei limiti di legge per due parametri. Pertanto con nota prot. ARTE n. 14931 del 28.10.2024 detti referti sono stati trasmessi dall'Ufficio Bonifiche della Provincia di Savona comunicando la disponibilità dell'Azienda per gli adempimenti conseguenziali, per i quali si attende un riscontro dagli enti competenti.

Nel corso dell'anno 2022 è stato inoltre 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 2025-2027, con eventuale avvio della procedura di affidamento dei lavori prevista nell'ultima annualità 2027 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 A.U. 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 A.U. 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, oltre alle risorse di cui al fondo ERP dedicato (vendite alloggi e L. 560/93) ed al finanziamento L. n.° 457/78 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 dell'art. 7, c. 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 A.U. 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 ARTE 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 L. n.° 457/78 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 2025 e di Euro 35.000 nel 2026, rinviando la progettazione esecutiva e la gara d'appalto con affidamento ed avvio dei lavori al 2027, con una spesa pari a Euro 500.000, e la quota parte rimanente da ripartire nelle annualità successive.

NUOVA COSTRUZIONE IN ALBENGA, LOCALITA' SAN FEDELE

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 predisponendo la pubblicazione di un ulteriore avviso pubblico (essendo il precedente andato deserto) 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 d'intervento per il completamento ammonta dunque a Euro 5.327.934,14 pari alla differenza tra Euro 8.236.349,18 (costo di intervento iniziale) ed Euro 2.908.415,04 (costo di intervento di cui al quadro economico di collaudo redatto in esito alla risoluzione contrattuale del 2012). Tale importo, nell'ipotesi di un efficace reperimento delle risorse finanziarie a sostegno dell'operazione, troverebbe copertura 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 4.898.147,54 attingendo a fondi propri.

Si prevede, nelle more del reperimento delle risorse finanziarie, di affidare i lavori nel 2026 e di completarli nel 2028 con spesa di Euro 40.000,00 nel 2025, di Euro 389.786,60 nel 2026, di Euro 2.800.000 nel 2027 e di euro 2.098.147,54 nelle successive annualità.

ALIENAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDUALI FACENTI PARTE DEL LOTTO "A" E "C" IN VILLANOVA DI ALBENGA – CESSIONE DEL TERRENO SITO IN LOANO, LOC. FORNACI – CESSIONE UNITA' IMMOBILIARI VIA BIESTRI, CELLE LIGURE E VIA PAGLIARI, ALBENGA – CESSIONE TERRENO PIAZZA DELEDDA, FINALE LIGURE

Con la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Villanova d'Albenga, si ritiene di vendere i beni merce residuali facenti parte del lotto "A" e "C" siti in loc. Lerrone. A tal fine, essendo trascorso molto tempo dalla realizzazione di tali interventi, è stata redatta in data 02.03.2021 da Funzionario di A.R.T.E Savona la "Relazione relativa al più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà ARTE siti nel Comune di Villanova d'Albenga lotti A e C del P.E.E.P loc. Lerrone" (prot. int. n.° 0000179 del 04.03.2021) al fine di aggiornare i precedenti prezzi di vendita e, quindi, collocare i rimanenti box, locale commerciale, soffitte e villette "duplex".

Per quanto attiene ai box ed alle soffitte residuali presso il lotto "A", è stata approvata la relativa vendita a trattativa diretta ai sensi del vigente regolamento aziendale ed è tutt'ora in corso di validità, mentre il locale commerciale è stato ceduto in locazione a seguito di procedura ad evidenza pubblica nel corso dell'esercizio 2023.

In particolare, con la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Villanova d'Albenga, si ritiene di alienare nell'esercizio 2025 le sei villette facenti parte il lotto "C" site in loc. Lerrone ad esito degli ordinari interventi di ripristino in ragione del tempo trascorso dall'ultimazione del fabbricato e comunque ad esito della relativa procedura di bando d'asta pubblica, inoltre si presume di vendere ogni singolo esercizio un box e una soffitta sempre siti in loc. Lerrone nell'adiacente lotto "A".

Oltre alla cessione in lotto delle villette site in loc. Lerrone e di un box e una soffitta siti in Villanova (Albenga), si prevede nel corso del 2025 la cessione di un alloggio situato in Albenga, Via Pagliari e di un terreno residuale da interventi costruttivi sito in Finale Ligure, P.zza Deledda.

Nel corso del 2026 si ritiene di procedere con la cessione del 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 alcune urbanistiche-edilizie sorte in un secondo tempo e si ritiene di cedere una unità immobiliare e due box siti in Via Biestri in Celle Ligure.

Nel biennio 2025-2026 si prevedere inoltre la cessione di n.° 3 fabbricati (n.° 2 totalmente di proprietà ed uno a proprietà mista) siti in Cairo M.tte, Borgo Gramsci per i quali è stato ottenuto lo svincolo dall'ERP. dell'alloggio di recente acquisizione sito in Alassio, Via Mazzini civ. 39 nonché la cessione degli alloggi di pregio di cui alla L.R. n.° 10/2004 e s.m.i., art. 2, comma 2, lettera g) bis e comma 5 bis e D.G.R. n.° 1122/2020, adottato con decreto n° 122 del 16.05.2024 e successivamente approvato dalla Regione Liguria con D.G.R. n.° 572 del 6 giugno 2024.

Le suddette ipotesi di realizzo di vendite di immobili nel corso del triennio 2025-27 tengono conto, prudenzialmente, del notevole stallo del mercato immobiliare.

VALUTAZIONE CONTABILE PATRIMONIO IMMOBILIARE DI ARTE SAVONA

Facendo seguito alle raccomandazioni espresse dal Revisore dei Conti nelle relazioni ai Bilanci Consuntivi 2023 e 2022 ed ai Bilanci di Previsione 2024-2026 e 2023-2025 dove invitava l'Azienda ad effettuare una valutazione del patrimonio immobiliare dell'Ente al fine di verificarne l'allineamento e la congruità dei valori iscritti a Bilancio con quelli di mercato, nel corso esercizio 2024 l'Ente si è posto tra gli obiettivi da perseguire il confronto dei valori contabili di ogni singolo cespite presente nel patrimonio con i corrispettivi valori di mercato al 31.12.2023.

Per fare ciò si è proceduto in primo luogo all'individuazione contabile di ogni singolo immobile prendendo come punto di partenza l'ultimo inventario effettuato datato 31/12/2015, aggiornandolo con le acquisizioni e le cessioni intervenute nel corso degli esercizi fino al 31/12/2023.

Una volta individuato l'elenco complessivo facente parte del patrimonio dell'Azienda, si è poi provveduto a ripartire tutti i valori capitalizzati nel corso degli esercizi e, laddove non si è riusciti a risalire al cespite sul quale sono stati effettuati i lavori per vetustà e/o insufficienza dei dati a disposizione, si è provveduto alla ripartizione in maniera ponderata su tutto il patrimonio immobilizzato quadrando il dato contabile di bilancio con il dato inventariale. Successivamente per ogni singolo immobile si è proceduto alla valorizzazione del medesimo in base alle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, in primo luogo individuandone la zona, quindi individuando la tipologia di fabbricato ed infine scegliendo la quotazione minima tabellare. In caso di disponibilità da parte dell'Azienda di perizie effettuate da terzi, si è tenuto conto di queste e non del valore dell'Agenzia delle Entrate.

Dal confronto dei valori contabili aggiornati sui singoli cespiti e dei valori OMI minimi o periziati risulta che il patrimonio immobilizzato contabile è pari a € 153.678.930 contro € 279.756.147 derivante dalla valorizzazione di mercato. Tale dato conferma che al momento attuale il patrimonio immobiliare dell'Azienda iscritto a bilancio risulta congruo ed inferiore rispetto ai valori attuali degli immobili. Il dato infatti è risultato inferiore al valore minimo di mercato in quanto la valorizzazione del patrimonio E.R.P. ha sempre tenuto conto nel tempo dei vincoli legislativi imposti sugli edifici di Edilizia Residenziale Pubblica su cui gravano, tra l'altro, limiti nel prezzo di cessione in quanto vengono solitamente ceduti all'utenza a prezzi calmierati ai sensi della L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. e della L. n.° 80/2014.

A conclusione dell'analisi svolta, In virtù di quanto sopra riportato, l'Azienda ritiene di non porre in essere alcuna correzione di tipo contabile ai valori patrimoniali di Bilancio. ARTE Savona si impegna fin d'ora ad aggiornare regolarmente, sulla base dell'attività manutentiva e/o costruttiva realizzata, la valorizzazione dell'elenco oggetto d'analisi.

SOCIETA' PARTECIPATE

Procedono le attività di chiusura della società Progetto Ponente S.r.l., in stato di liquidazione dal 07.12.2016. Si specifica che per Progetto Ponente S.r.l., il Liquidatore, con nota prot. n.° 00015587 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 ipotizzato che la chiusura dell'impresa 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. Considerando pertanto i fattori di incertezza legati allo stato d'avanzamento della liquidazione, si ipotizza prudenzialmente che l'attività scelta da ARTE Savona, in favore di Progetto Ponente SRL in liquidazione, continuerà nell'esercizio 2025.

ALTRE ATTIVITA' ED AREE DI INTERESSE

In relazione ai beni acquisiti dall'ASL n.° 2 SV, che ad oggi comportano per l'Azienda oneri finanziari, dopo diverse procedure di gara ad evidenza pubblica andate deserte, si è addivenuti in data 22.12.2021 alla mutualizzazione, ovvero la trasformazione in mutuo ipotecario, dell'apertura di credito precedentemente concessa con conseguente riduzione degli interessi passivi a carico dell'Azienda a partire dal primo semestre 2022.

L'Azienda intende proseguire con la promozione dell'attività vendita dei beni precedentemente ceduti dall'ASL n.° 2 Savona, in particolare dell'ex Ospedale Marino Piemontese in Loano per poter rientrare, almeno in parte, dall'onerosa esposizione bancaria che essi hanno comportato.

Il processo di digitalizzazione di ARTE Savona, precedentemente avviato con Regione Liguria, ha condotto nel 2020 all'adozione di un programma modulare "Easy home" per tutte le ARTE della Liguria e tale innovazione sta portando a positive dinamiche tese a semplificare e sburocratizzare il lavoro, migliorando l'efficienza, l'efficacia, il controllo di gestione del patrimonio e dell'intera struttura e nel contempo ha condotto ad una maggiore diffusione del dato aziendale tra i dipendenti dell'Ente contribuendo al raggiungimento degli obiettivi in materia di trasparenza ed anticorruzione. Nel tempo il software in uso è stato ulteriormente sviluppato e implementato coerentemente alle esigenze dei singoli servizi.

A titolo semplificativo sono state definite nel secondo semestre 2022 le procedure finalizzate all'adozione del sistema "Pago PA", che rappresenta una modalità di riscossione dei canoni di locazione tramite prestatori di

servizi di pagamento (PSP) per cui è possibile effettuare da parte degli utenti il versamento di quanto dovuto direttamente sul sito dedicato, sull'applicazione mobile degli enti o attraverso i canali sia fisici che online di banche, gli home banking, gli sportelli ATM, i punti vendita SISAL, la Lottomatica e presso gli uffici postali. Inoltre il sistema contempla una rendicontazione degli incassi quasi in tempo reale, senza quindi dover attendere i tempi di valuta delle banche e senza dover andare ad agire manualmente su parte degli incassi gestiti con bollettini postali bianchi.

Sempre su indicazioni della Regione Liguria si è acquisito l'uso della Piattaforma Sintel di Arca Lombardia (Azienda Regionale Centrale Acquisti della Regione Lombardia) e nel corso del triennio 2023-2025 tale piattaforma continuerà ad essere utilizzata per la gestione telematica delle gare d'appalto ai sensi della vigente normativa in materia e per la gestione dell'albo fornitori telematico dell'Azienda.

Tutto quanto sopra sta comportando un importante ammodernamento dell'infrastruttura informatica ed incremento dei livelli di prestazione della rete aziendale.

Proseguiranno, inoltre, anche nel triennio 2025-2027 tutti gli adempimenti per l'attuazione del processo di dematerializzazione e l'attuazione dell'Agenda Digitale Italiana.

Da ultimo si evidenzia che, ad esito della predetta riorganizzazione di cui al Decreto A.U. n.° 117 del 08.05.2023, nonché con l'ausilio di società specializzate nel settore del recupero crediti, l'Azienda sta agendo con successo nella riduzione della morosità pregressa e corrente.

Nel contempo, al fine di rendere più efficace la procedura di assegnazione dei contributi di cui al Fondo regionale di sostegno economico per l'utenza ERP, ARTE Savona, in collaborazione con i Comuni del bacino di riferimento, sta dando attuazione ad una revisione del regolamento per l'accesso al bando e, quindi, ad una quota di detto fondo da parte degli assegnatari in condizione di morosità incolpevole.

CONCLUSIONI

Ribadiamo ancora una volta anche per il triennio 2025-2027 la necessità crescente di individuare risorse esogene rispetto all'Azienda, quali i contributi/finanziamenti regionali e le vendite di patrimonio vetusto e costoso da recuperare, nonché le vendite del patrimonio non ERP per far fronte al sempre maggior impegno economico-finanziario che la gestione immobiliare comporta, soprattutto in termini di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Riassumendo, la necessità di reperire ulteriori risorse finanziarie è da imputarsi a diversi fattori:

- il mancato adeguamento dei canoni di locazione a partire dalla fine degli anni '90 ed il fisiologico incremento che i costi di gestione/produzione subiscono nel tempo;
- l'impegno economico - finanziario che ha comportato a partire dall'esercizio 2009 l'acquisizione dei beni da ASL n° 2 Savona e la difficoltà circa la loro ricollocazione sul mercato, nonostante i numerosi bandi e manifestazioni di interesse pubblicati;
- l'impegno economico – finanziario correlato alla necessaria, nonché articolata acquisizione del complesso immobiliare "Balbontin" realizzato dalla partecipata Progetto Ponente S.r.l. in liquidazione;
- l'ingente tassazione in capo alle ARTE (IRES, IRAP, IVA indetraibile, IMU/TASI) di fatto equiparate ad un'impresa privata operante sul libero mercato;
- le continue "sfittanze" di patrimonio ERP dovute all'elevata età media dell'utenza ed al naturale svuotamento subito dai nuclei familiari nel corso del tempo;

- il “caro bollette” particolarmente rilevante per luce e gas che ha assunto proporzioni allarmanti soprattutto dopo l’inizio del conflitto bellico tra Russia e Ucraina, anche se gli aumenti delle utenze hanno avuto un’ascesa costante a partire dal periodo precedente la pandemia. Dette spese sono anticipate dall’Azienda per conto degli assegnatari ai quali è addebitato mensilmente un acconto servizi oggetto di conguaglio solo nel successivo esercizio. Tali incrementi comportano un importante potenziale aumento delle morosità incolpevoli o comunque un rientro delle somme anticipate dall’azienda nel lungo periodo con ulteriore peggioramento della liquidità aziendale;
- il periodo inflattivo in essere con conseguenti rincari generalizzati sui costi di beni e servizi necessari per il normale svolgimento dell’attività aziendale.

In virtù delle molteplici cause sopradescritte, che hanno comportato un aggravio della situazione monetaria dell’Azienda, risultano indispensabili misure di sostegno per garantire l’equilibrio economico-finanziario dell’Azienda.

Savona, 11/03/2025

L’AMMINISTRATORE UNICO
Arch. Alessandro REVELLO