



Arte
SAVONA

Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Savona

Via Aglietto 90, Savona - tel. 019/84101 - fax 019/8410210 - P.IVA 00190540096

<http://www.artesv.it> - info@artesv.it - posta@cert.artesv.it

***RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL BUDGET ECONOMICO DI PREVISIONE
TRIENNIO 2025-2027***

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 poter alienare nel corso dell’esercizio 2025 le sei villette facenti parte del 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 nel corso degli esercizi 2025 e 2027 per ciascun anno un box e una soffitta sempre siti il loc. Lerrone, ma nell’adiacente lotto “A”.

Nel corso del 2025 si prevede la cessione di un’unità immobiliare ad uso abitativo sita in Albenga, Via Pagliari collocata a trattativa diretta ad esito di asta pubblica andata deserta e di un terreno residuale da interventi costruttivi sito in Finale Ligure, P.zza Deledda.

Le suddette ipotesi di realizzo di vendite di immobili nel corso del triennio 2025-27 tengono conto, prudenzialmente, del persistente stallo del mercato immobiliare, nonché del riscontro che l’Azienda sta registrando dal mercato, nonostante l’attività di promozione e pubblicità delle vendite.

Anno 2025: € 1.462.400,00

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 49.400,00

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, nonché il regime transitorio di cui alla 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 2025-2027 è stata sviluppata in coerenza con i precedenti esercizi considerando:

- il patrimonio ERP – ERS attualmente concesso in locazione comprensivo delle ultime assegnazioni effettuate al termine dell'esercizio 2024;
- 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 per la riassegnazione, nonché le unità abitative che si ipotizza di ripristinare annualmente sulla base dei piani di manutenzione ordinaria/straordinaria inseriti nel Programma Triennale dei Lavori 2025-2027, cercando di limitare al massimo i periodi di sfittanza, il relativo mancato incasso degli affitti, nonché l'esborso per spese condominiali;
- le ulteriori locazioni a canone moderato di alloggi facenti parte del complesso immobiliare "Balbontin". A fine esercizio 2024 sono stati opzionati n.° 11 alloggi a seguito del bando sviluppato nel corso dello stesso esercizio, che inizieranno a produrre reddito da febbraio/marzo 2025; parallelamente, verrà pubblicato un nuovo bando per l'assegnazione dei n. 3 alloggi di risulta, sempre nel complesso Balbontin, che si ipotizza prudenzialmente produrranno reddito a partire da metà esercizio 2025;
- una vendita in modalità "*rent to buy*";
- l'assegnazione di n.°16 alloggi in Albenga, regione Rusineo unitamente a n.° 3 alloggi in Savona, Via A. Magnano in virtù della DGR n.°1060/2022 con cui Regione Liguria ha stanziato un finanziamento specifico per il recupero del patrimonio di ERS/canone moderato;
- il canone medio - attualmente pari a circa € 112,34.

Anno 2025: € 3.146.300,00

Anno 2026: € 3.176.700,00

Anno 2027: € 3.194.200,00

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 31.12.2024 precedentemente sottoscritti dall'Azienda con la sola ipotesi di aggiudicazione nell'esercizio 2026 del locale commerciale in diponibilità dell'Azienda collocato in Corso Ricci – Savona, area ex "Balbontin".

Anno 2025: € 180.000,00

Anno 2026: € 238.000,00

Anno 2027: € 238.000,00

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 2025-2027.

Anno 2025: € 270.000,00

Anno 2026: € 270.000,00

Anno 2027: € 270.000,00

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 2025: € 71.200,00

Anno 2026: € 71.200,00

Anno 2027: € 70.800,00

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 di ERP in scadenza (4+4) alla nuova durata prevista dalla L.R. 13/2017 (8+8).

Anno 2025: € 50.000,00

Anno 2026: € 50.000,00

Anno 2027: € 37.500,00

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, Cerialle, Albisola Superiore, Vado Ligure, Cengio, Quiliano, Finale Ligure, Celle Ligure, Andora, Bormida, Alassio sulla base di apposite convenzioni sottoscritte dalle parti. La reciproca collaborazione con i 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. Si prevede di estendere per gli esercizi 2026 e 2027 le convenzioni anche ai Comuni di Cairo Montenotte e Varazze.

Anno 2025: € 194.700,00

Anno 2026: € 226.800,00

Anno 2027: € 226.800,00

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 2025: € 4.000,00

Anno 2026: € 4.000,00

Anno 2027: € 4.000,00

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 2025: € 20.000,00

Anno 2025: € 20.000,00

Anno 2027: € 20.000,00

410103 -RICAVI DELLE 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 2025-2027* allegato al presente bilancio.

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

Anno 2025: € 28.400,00

Anno 2026: € 28.400,00

Anno 2027: € 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 e 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, le Società Progetto Ponente Srl ed A.R.T.E. SI S.r.l. 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.

A.R.T.E. SI S.r.l. ha definitivamente cessato la propria attività mentre per Progetto Ponente S.r.l. è ancora in corso la relativa liquidazione. In particolare, il personale dell'Azienda sta affiancando il professionista all'uopo nominato per la gestione della chiusura societaria e per tale motivo si prevedono i seguenti proventi. Detto liquidatore della Progetto Ponente S.r.l. infatti 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 ciò 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 definitiva cessazione possa ragionevolmente realizzarsi

entro la fine dell'anno 2025, 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 A.R.T.E. Savona, in favore di Progetto Ponente SRL in liquidazione, continuerà nei prossimi esercizi.

Anno 2025: € 7.000,00

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 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 01/01/2025 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	€ 2.257.757,38
- Loano, Loc. Fornaci	€ 95.187,61
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 1.756.085,25
- Albenga, Via Pagliari	€ 95.339,93
- Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
- Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
- Rimanenze varie nei Comuni di Albenga, Reg. Doria - Celle Ligure, Via Biestri 3 - Pietra Ligure Via Piani	

€ 145.600,00

RIMANENZE INIZIALI 01.01.2025

€ 4.437.104,00

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

La voce attiene alle rimanenze finali presunte a partire dal 31/12/2025, tenuto conto delle attività inserite nel Programma Triennale dei Lavori 2024-2026. Nello specifico, si ipotizzano:

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.301.291,44
- Loano, Loc. Fornaci	€ 95.187,61
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 471.859,24
- Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
- Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
- Rimanenze varie nei Comuni Albenga, Reg. Doria - Pietra Ligure Via Piani	

€ 145.600,00

RIMANENZE FINALI 31.12.2025=RIMANENZE INIZIALI 01.01.2026 € 3.101.073,00

Analogamente per gli esercizi a seguire:

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 2.694.612,10
- Loano, Loc. Fornaci	€ 95.187,61
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 471.187,61
- Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
- Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
- Rimanenze varie nei Comuni Albenga, Reg. Doria - Pietra Ligure Via Piani	
	€ 145.600,00
RIMANENZE FINALI 31.12.2026=RIMANENZE INIZIALI 01.01.2027 € 3.494.393,00	

- Cantiere in Albenga, Loc. San Fedele	€ 5.498.146,16
- Loano, Loc. Fornaci	€ 95.187,61
- Villanova d'Albenga, Loc. Lerrone	€ 426.687,11
- Albenga, Reg. Rapalline	€ 40.333,49
- Pietra Ligure, Via Piani	€ 46.801,01
- Rimanenze varie nei Comuni Albenga, Reg. Doria - Pietra Ligure Via Piani	
	€ 145.600,00
RIMANENZE FINALI 31.12.2027 € 6.252.755,00	

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 2025: € 0,00

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 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 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 a carattere straordinario 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 piano 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.

Altresì concorre a formare l'importo 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.

Infine concorrono a formare il presente conto la cessione tre fabbricati (n.° 2 totalmente di proprietà ed uno a proprietà mista) situate nel Comune di Carcare in Località Borgo Gramsci.

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

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

Anno 2025: € 1.810.000,00

Anno 2026: € 2.978.700,00

Anno 2027: € 2.663.100,00

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 gli esercizi 2025, 2026 e 2027 si prevede la cessione di sei alloggi e dei correlati posti auto in disponibilità presso il complesso residenziale Balbontin prevedendo una plusvalenza media annua pari c.a. € 13.100,00.

Anno 2025: € 13.100,00

Anno 2026: € 13.100,00

Anno 2027: € 13.100,00

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 2025: € 81.100,00

Anno 2026: € 81.100,00

Anno 2027: € 81.100,00

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 corrispondente voce di costo si ritrova in contropartita al conto n.° 52.7.20202 – “Corrispettivi di appalto”.

Anno 2025: € 24.200,00

Anno 2026: € 24.200,00

Anno 2027: € 24.200,00

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'adequata collocazione nello schema di piano dei conti in uso così come approvato dalla Regione Liguria; nel caso specifico, ad esempio, include introiti derivanti dal rimborso delle spese di istruttoria per vendite di alloggi ERP, dal recupero delle spese contrattuali per l'appalto dei lavori, dal rilascio di copie in caso di accesso agli atti, da eventuali sopravvenienze attive, ecc.. Sono, inoltre, ricompresi eventuali compensi per il servizio di lettura contatori e contabilizzazione del calore (in ossequio alla Direttiva Europea n.° 2012/27/UE recepita con D.lgs. n.° 102/2014 e s.m.i.).

In particolare, il conto registra il contributo in conto esercizio derivante dal riparto del fondo decennale istituito con L.R. n.° 20/2023 - per la copertura degli oneri di

operazioni di valorizzazione e dismissione del proprio patrimonio immobiliare i cui proventi netti sono finalizzati al finanziamento delle attività istituzionali, nonché allo svolgimento delle attività istituzionali di cui alla sopra citata L.R. n.° 9/1998 e per la copertura degli oneri finanziari relativi ai mutui e ai prestiti in ammortamento al 31 dicembre di ogni esercizio coerentemente con quanto stabilito dalla L.R. n.° 20/2023 – “Disposizioni collegate alla legge di stabilità per l’anno 2024” all’art. n.° 23; in particolare, per l’anno 2025 è stato riconosciuto un importo pari ad € 2.072.872,20 come da Decreto del Direttore Generale n.° 203 del 15.01.2025.

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

Anno 2025: € 2.150.500,00

Anno 2026: € 2.150.500,00

Anno 2027: € 2.150.500,00

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 2025: € 70.000,00

Anno 2026: € 70.000,00

Anno 2027: € 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 2025: € 5,00

Anno 2026: € 5,00

Anno 2027: € 5,00

Conto n.° 41050203 – Contributi in c/esercizio da altri Enti

Il conto registra i contributi in conto esercizio ricevuti dall’Azienda da parte di altri Enti Pubblici. La voce comprende il contributo in conto esercizio impegnato dal Comune di Savona con atto aggiuntivo alla convenzione tra il comune di Savona ed

Arte Savona per l'intervento di recupero di alloggi sfitti del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, al fine di renderli idonei all'assegnazione e di cui precedentemente conto n.° 4101030104. Per l'esercizio 2025 è prevista la ricezione del 40% del costo di costruzione e per l'esercizio 2026 il restante a saldo.

Anno 2025: € 182.620,00

Anno 2026: € 273.900,00

Anno 2027: € 0,00

C) 43- PROVENTI FINANZIARI

4316 - ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Conto n.° 43160401 – Interessi su depositi presso banche

Il conto registra gli interessi attivi calcolati sulla base della giacenza media presunta delle somme depositate presso Banca BPER sui c/c diversi da quello dedicato al servizio di cassa aziendale.

Anno 2025: € 5.000,00

Anno 2026: € 5.000,00

Anno 2027: € 5.000,00

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

Il conto registra gli interessi attivi calcolati sulla base della giacenza media presunta delle somme depositate presso Banca BPER sul c/c dedicato al servizio di cassa aziendale.

Anno 2025: € 25.000,00

Anno 2026: € 8.000,00

Anno 2027: € 5.000,00

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 2025: € 4.000,00

Anno 2026: € 4.000,00

Anno 2027: € 4.000,00

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 ovvero 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 2025-2027.

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

Nelle more della redazione della progettazione esecutiva dell'intervento 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 possibile 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 e pari ad Euro 8.236.349,18, in considerazione della somma prevista a Q.E. 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 realizzato 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.

Ferma restando la volontà dell'Azienda di individuare tramite procedura ad evidenza pubblica un soggetto subentrante negli oneri e diritti di Arte Savona rispetto al Programma Regionale di social Housing, 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.

Anno 2025: € 40.000,00
Anno 2026: € 389.806,00
Anno 2027: € 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 2025-2027 e di quelli già avviati inseriti nei precedenti Piani saranno oggetto di trattazione anche i cantieri i cui costi andranno interamente ad aumentare l'attivo patrimoniale dell'Ente.

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

Non si prevede per il triennio 2025-2027 alcuna nuova costruzione di immobili da destinare alla locazione ERP/ERS.

Anno 2025: € 0,00
Anno 2026: € 0,00
Anno 2027: € 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, 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. A.R.T.E. n. 0006535 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, 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, legge 179/92 – località Lavagnola e, in esito a tale riunione, si è poi tenuto un 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 edilizia residenziale pubblica, e di illustrare le nuove prospettive progettuali, con nota prot. 17434 del 19.12.2024 è stato richiesto un nuovo tavolo di confronto al Comune di Savona.

Si evidenzia altresì che nel 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. 2364 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. 11521 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 realizzati all'inizio dell'anno 2022, ed il relativo report tecnico è stato trasmesso agli Enti competenti con nota prot. ARTE n. 1923 del 17.02.2022.

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.

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.

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 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 – lo stesso 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'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". Quindi, 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 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. 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 35.000,00 nel 2025 e di Euro 35.000,00 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 500.000,00 e la quota parte rimanente da ripartire nelle annualità successive.

Al momento si ritiene di poter capitalizzare interamente gli oneri previsti in sede di Piano Triennale dei Lavori 2025-2027.

Anno 2025: € 0,00

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 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) *Intervento di recupero alloggi sfitti di E.R.P. ed efficientamento energetico nel fabbricato sito in Savona, Via Fontanassa civ. 17.*

Con D.G.R. n.° 910/2023 del 25.09.2023 Regione Liguria ha approvato l'Accordo per la Coesione FSC 2021/2027 con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, nella cui lista degli interventi è ricompreso quello per il recupero di alloggi sfitti di ERP e contestuale efficientamento energetico sull'immobile sito in Savona, via Fontanassa civ. 17 di cui al CUP E52D23000120007.

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

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

- 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 sopra indicato. 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 e s.m.i.) in conformità alla specifica normativa in materia energetica.

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.

Gli interventi saranno capitalizzati.

Anno 2025: € 0,00

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 0,00

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

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

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 attualmente in uso 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.

Gli interventi saranno capitalizzati.

Anno 2025: € 0,00

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 0,00

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 miglioramento sismico edificio di proprietà ARTE sito in Savona, via Gnocchi Viani n.° 69-71-73-75 di cui al CUP E59J21011160001-

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

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

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

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

Gli interventi saranno capitalizzati.

Anno 2025: € 0,00

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 0,00

4) *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 12, a valere sulla graduatoria linea b) di cui al decreto dirigenziale Regione Liguria n.° 2914/2015 con importo riconoscibile dell'intervento pari a euro 352.848,80, dato atto che l'Azienda, con nota prot. n.° 0013758 del 07.10.2024, ha confermato il proprio interesse nella realizzazione dell'operazione indicando la disponibilità al cofinanziamento per euro 77.400,89.

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

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 trova copertura come di seguito:

- per euro 59.382,88 nel finanziamento di cui alla D.G.R. n.° 1190 del 28.12.2018;
- per euro 267.468,47 nel finanziamento di cui al Decreto Dirigenziale Regione Liguria n.° 7137/2024;
- per euro 7.979,44 in un prossimo impegno di Regione Liguria come indicato nel citato Decreto Dirigenziale n.° 7137/2024, per un totale di euro 334.830,79 di finanziamento regionale;
- per euro 77.400,89 con fondi propri di ARTE Savona.

Gli interventi saranno capitalizzati.

Anno 2025: €	0,00
Anno 2026: €	0,00
Anno 2027: €	0,00

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

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

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

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

Si prevede di iniziare i lavori nel secondo trimestre 2025, ultimandoli nel 2026.

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

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

Anno 2025: €	140.600,00
Anno 2026: €	315.900,00
Anno 2027: €	0,00

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

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

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

L'Accordo con il Comune di Finale Ligure è stato sottoscritto in data 11.12.2024 ed il primo atto aggiuntivo è attualmente in via di definizione per l'importo complessivo di euro 189.000,00.

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.

Gli interventi saranno capitalizzati.

Anno 2025: € 0,00

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 0,00

7) *PNRR* – L'Azienda, in relazione al Programma Regionale del Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) - DPCM del 15.09.2021, ha approvato con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 292 del 03.12.2021 la tabella contenente l'elenco degli interventi su immobili di proprietà e/o gestiti da trasmettere a Regione Liguria per il riconoscimento dei finanziamenti di cui al suddetto Programma, rimandando a successivi ulteriori provvedimenti l'inserimento degli interventi ammessi nella programmazione triennale dell'Azienda, essendo gli stessi subordinati all'ottenimento dei relativi finanziamenti per la copertura delle spese. Regione Liguria, con Decreto del Direttore Generale n.° 3578 del 07.06.2022, ha ripartito le risorse assegnate di cui al DPCM del 15.09.2021 sulla base di quanto disposto con DGR n.° 1280 del 30.12.2021 ed a seguito dell'approvazione del Piano degli interventi da parte del MIMS, assegnando quindi ad A.R.T.E. Savona la somma di € 7.071.803,40 ripartiti sui seguenti tre interventi:

- a) *Fabbricato ERP in Savona, via Istria civv. 1A-1B-B2-1C* – riqualificazione energetica e creazione nuovi alloggi - Fondo Complementare PNRR - DPCM 15.09.2021 (CUP E57H21000470006), importo finanziato € 3.730.000,00 - intervento precedentemente inserito nel “Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell'abitare” che quindi viene finanziato in alternativa con tale Fondo Complementare PNRR e diretto alla riqualificazione energetica dello stabile, nonché alla creazione di n.° 13 nuovi alloggi;
- b) *Fabbricati ERP in Savona, via Bresciana civv. 13-17-21 e via Quintana civv. 3-5-7-11-13* – Intervento di manutenzione straordinaria volto all'adeguamento sismico ed all'efficientamento energetico - Fondo

Complementare PNRR - DPCM 15.09.2021, (CUP E52D17000160005), importo finanziato € 1.300.000,00;

- c) *Fabbricato ERP via dei Partigiani civ. da 4 a 34 in Albenga - Intervento di manutenzione straordinaria* - Fondo Complementare PNRR-DPCM 15.09.2021, (CUP E59J21011040001), importo finanziato € 2.041.803,40 ed importo a carico di A.R.T.E. Savona € 288.196,50 - Intervento di manutenzione straordinaria volto all'adeguamento sismico ed all'efficientamento energetico con applicazione di cappotto termico.

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

I lavori verranno interamente capitalizzati.

Anno 2025: € 0,00

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 0,00

- 8) *Fabbricati di proprietà ARTE Savona nel Comune di Savona, via Bruzzone – Intervento di manutenzione straordinaria* - in relazione all'aggiornamento del programma triennale dei lavori pubblici, con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 293 del 07.11.2023 è stato inserito un ulteriore intervento finanziato da Regione Liguria con il Fondo Strategico Regionale 2023, in esito al Decreto Dirigenziale 24.10.2023 n.° 0007033, recante "DGR n.° 906/23 - Fondo Strategico Regionale, Edilizia Residenziale Pubblica - Impegno di euro 600.000,00 sul capitolo 1136 del bilancio 2023 a favore di ARTE Savona per intervento di recupero alloggi sfitti e adeguamento impianti in via Bruzzone a Savona". L'intervento, inizialmente finanziato con Fondo Strategico Regionale 2023, è migrato sul Fondo di Sviluppo e Coesione 2021-2027 con decreto dirigenziale Regione Liguria n.° 6352 del 27.09.2024. Si tratta di lavori di recupero su alloggi sfitti di ERP e di adeguamento degli impianti nei fabbricati di proprietà siti in Via Bruzzone, Savona il cui progetto di fattibilità tecnico-economico è stato approvato con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 153 del 16.06.2023 per un costo complessivo di intervento pari a Euro 631.580,00.

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

I lavori sono attualmente in corso e termineranno nel corso del 2025.

Anno 2025: € 0,00

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 0,00

- 9) *Manutenzione straordinaria alloggi patrimonio ERP di proprietà A.R.T.E. Savona di cui al Fondo strategico regionale 2019-2021* - 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. A.R.T.E. n.° 0010035 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 residuali 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. I costi connessi saranno interamente capitalizzati.

Anno 2025: € 0,00

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 0,00

10) *Recupero alloggi di ERS in Albenga, Via Rusineo civ. 13 ed in Savona, Via A. Magnano civv. 19-23 di cui alla D.G.R. n.° 1060/2022* - Con riferimento al recupero di n.° 19 alloggi sfitti in relazione al Programma Speciale di Recupero e Riqualficazione del Patrimonio Immobiliare Sfitto di Edilizia Residenziale Sociale in Regime di Locazione Permanente, Regione Liguria, con nota n.° 2022/11.6.4/8, recepita al prot. aziendale al n.° 0013662 del 02.11.2022, ha trasmesso la D.G.R. n.° 1060 del 28.10.2022 con la quale la Giunta Regionale ha approvato un programma speciale di recupero e riqualificazione del patrimonio immobiliare sfitto di edilizia residenziale sociale in regime di locazione permanente ad opera delle ARTE. Nello specifico A.R.T.E. 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. A.R.T.E. 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.

Tale 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.

I lavori verranno interamente capitalizzati.

Anno 2025: € 0,00

Anno 2026: € 0,00

Anno 2027: € 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) 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 2025: € 90.000,00

Anno 2026: € 90.000,00

Anno 2027: € 90.000,00

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 2025: € 1.500,00

Anno 2026: € 1.500,00

Anno 2027: € 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 ed agli accordi quadro sviluppati in ambito Consip/centrali di committenza 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 2025: € 95.800,00

Anno 2026: € 95.800,00

Anno 2027: € 95.800,00

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 2025: € 27.200,00

Anno 2026: € 27.200,00

Anno 2027: € 27.200,00

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.

ARTE Savona, scaduta la Convenzione Regione Liguria Carta copie 3 a ottobre 2020, conformemente ad indicazioni fornite dalla Regione Liguria, con Ordinativo diretto n.° 47 del 25.10.2024 ha affidato la fornitura occorrente per il fabbisogno di ARTE di n.° 500 risme, comprendente n. 300 risme da 500 fogli ciascuna di carta A/4 naturale e n. 200 risme da 500 fogli ciascuna di carta A/4 riciclata per l'importo complessivo di Euro 1.525,47 (prezzo comprensivo del miglioramento del prezzo), oltre IVA. Tale importo copre il fabbisogno di carta per l'Azienda per circa n.° 6 mesi. Si prevede per i prossimi anni di procedere ad analoghi affidamenti a prezzi in linea con quelli attuali e quindi si prevede una spesa annuale di fabbisogno presunto annuale Euro 3.050,00.

Anno 2025: € 6.000,00

Anno 2026: € 6.000,00

Anno 2027: € 6.000,00

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 più l'ulteriore auto prevista a noleggio dell'esercizio 2025 - nonché le spese per la manutenzione ordinaria/straordinaria da effettuare su tali mezzi.

Anno 2025: € 7.000,00

Anno 2026: € 7.000,00

Anno 2027: € 7.000,00

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 consulenti esterni l'assistenza tecnica al sistema informativo ed eventuali servizi di attività aggiuntive di supporto specialistico a consumo. Il servizio di Server Farm viene fornito da Liguria Digitale S.p.A..

Anno 2025: € 29.000,00

Anno 2026: € 29.000,00

Anno 2027: € 29.000,00

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 2025-2026-2027 sono riportate al netto dell'accantonamento al fondo oneri di cui al conto n.° 521304 predisposto coerentemente a quanto previsto dall'accordo sindacale sottoscritto dall'Azienda per il riparto del premio annuale di risultato e delle relative eccedenze. La somma complessiva che è quindi disponibile per la formazione dei dipendenti è pari a Euro 11.000,00.

Anno 2025: € 7.000,00

Anno 2026: € 7.000,00

Anno 2027: € 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, nonché 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. n. 231/2001 s.m.i..

Anno 2025: € 70.000,00

Anno 2026: € 70.000,00

Anno 2027: € 70.000,00

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 2025: € 8.000,00

Anno 2026: € 8.000,00

Anno 2027: € 8.000,00

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 2025: € 3.000,00

Anno 2026: € 3.000,00

Anno 2027: € 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 2025: € 32.000,00
Anno 2026: € 32.000,00
Anno 2027: € 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 2025: € 8.000,00
Anno 2026: € 8.000,00
Anno 2027: € 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 A.U. n.° 164 del 28.06.2023 alla Convenzione Quadro di Regione Liguria servizio di consulenza e brokeraggio sottoscritto tra Regione Liguria e Marsh S.p.A. per il periodo 01.07.2023-30.06.2026 senza alcun onere diretto a suo carico. Si prevede analogo contratto anche per il triennio 2026-2028.

L'importo stimato pari a circa € 111.500,00 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 i cui costi non sono predeterminabili con certezza; inoltre nel periodo contrattuale è possibile l'emissione di altre appendici specifiche 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 2025: € 96.200,00
Anno 2026: € 96.200,00
Anno 2027: € 96.200,00

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 di norma reso per il tramite di operatore economico specializzato ed individuato tramite procedura di gara ad evidenza pubblica.

Inoltre, con Decreto n.° 285 del 27.11.2024 è stato affidato per l'esercizio 2024 a Liguria Digitale S.p.A. il servizio di conduzione, assistenza e manutenzione dei servizi di incasso sul nodo regionale dei pagamenti per l'importo annuale Euro 10.655,74. Al termine, in considerazione dell'appartenenza dell'Ente al SIIR e delle indicazioni di Regione Liguria in odine all'utilizzo del nodo dei pagamenti regionale, si prevede la sottoscrizione di analogo contratto per importo e modalità di svolgimento del servizio.

Anno 2025: € 30.200,00

Anno 2026: € 30.200,00

Anno 2027: € 30.200,00

Conto n.° 5207020104 - Procedimenti legali

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

Anno 2025: € 35.000,00

Anno 2026: € 35.000,00

Anno 2027: € 35.000,00

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 2025: € 195.000,00

Anno 2026: € 195.000,00

Anno 2027: € 195.000,00

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 2025: € 7.500,00
Anno 2026: € 7.500,00
Anno 2027: € 7.500,00

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 01.04.2020-31.03.2024. Si prevede una nuova adesione ad analoga Convenzione ovvero dal 01.04.2025, sentita la SUAR che ha in programma una nuova convenzione analoga, si prevede l'adesione per un importo notevolmente inferiore, presumibilmente pari a circa Euro 5.000/anno al netto di IVA; ciò poiché la gara esperita dalla SUAR ha per oggetto il mero facchinaggio e movimentazione di materiali, senza ricomprendere gli sgomberi e lo smaltimento di rifiuti con conferimento in discariche autorizzate.

Quindi, considerate le difficoltà registrate nell'utilizzo di tale convenzione per lo sgombero di alloggi, immobili, spazi condominiali e terreni di proprietà e/o gestiti dall'Azienda che necessariamente deve essere compreso di smaltimento dei relativi rifiuti, si prevede, in caso di indisponibilità da parte del MEPA e delle centrali di committenza di strumenti idonei alle peculiari esigenze dell'Azienda, uno specifico appalto per l'affidamento del servizio di sgombero delle masserizie dagli immobili gestiti con contestuale smaltimento dei rifiuti, previa comunicazione a Regione Liguria volta ad ottenere il necessario nulla osta.

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

Anno 2025: € 25.000,00
Anno 2026: € 25.000,00
Anno 2027: € 25.000,00

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 2025: € 1.000,00
Anno 2026: € 1.000,00
Anno 2027: € 1.000,00

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. Vengono registrati altresì

nel conto in oggetto i residui passivi derivanti dalla gestione patrimoniale di alloggi di edilizia residenziale pubblica e convenzionata di proprietà di determinati Comuni con i quali sono state sottoscritte convenzioni.

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

Anno 2025: € 223.500,00

Anno 2026: € 223.500,00

Anno 2027: € 223.500,00

52070202 - SPESE DI MANUTENZIONE

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 di competenza presunto per interventi di manutenzione da effettuarsi sul patrimonio gestito da A.R.T.E. Savona per il periodo 2025-2027 è di Euro 1.881.000,00 esclusi imprevisti e accantonamenti di cui all'art. 60 e 120, c. 1, lett. A) del D.Lgs. n.° 36/2023 e spese tecniche ed incentivo di cui all'art. 45 del predetto D.Lgs. n.° 36/2023.

Si è ritenuto in relazione alla manutenzione del patrimonio di A.R.T.E. biennio 2024-2026 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.

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

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.

Nell'esercizio 2025 sono stati inclusi nella voce dei corrispettivi d'appalto altresì i lavori di manutenzione ordinaria relativi a n.° 6 alloggi "duplex" in Villanova d'Albenga (€ 200.000) e la probabile spesa relativa alla messa in sicurezza di una falesia in Varigotti, bene ex ASL (€ 120.000). Per gli esercizi successivi, 2026 e 2027

si è convenuto di imputare la cifra prevista per l'esercizio 2025 in modo tale da considerare eventuali lavori extra appalto con carattere di urgenza che presumibilmente si verificheranno nel biennio. La quantificazione di tali extra costi è stata effettuata considerando gli ultimi contratti biennali d'appalto chiusi valutando tutte le attività manutentive svolte non previste dal contratto stesso e/o dettate da ordinanze Comunali.

Anno 2025: € 1.310.950,00

Anno 2026: € 1.310.950,00

Anno 2027: € 1.310.950,00

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

Il conto si riferisce al rimborso a favore degli 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.

Anno 2025: € 50.000,00

Anno 2026: € 50.000,00

Anno 2027: € 50.000,00

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.

Allo stato, in relazione al servizio di conduzione e di manutenzione ordinaria (D.P.R. n.° 162/1999, art. 15, comma 3) - necessario a consentire il funzionamento in sicurezza di tutti gli impianti ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici a servizio degli stabili di proprietà e/o gestiti da ARTE Savona siti nei Comuni della Provincia di Savona - l'Azienda, a seguito di gara espletata dalla SUAR in qualità di centrale di committenza, a far data dal 01.12.2024 ha dato corso a due contratti biennali (eventualmente prorogabili per 6 mesi) per i seguenti importi:

lotto 1: Ponente + Savona Ovest

Servizio di conduzione: Euro 96.712,80.

Lavori in extra canone: Euro 69.912,93.

lotto 2: Val Bormida + Savona Est

Servizio di conduzione: Euro 102.368,45.

Lavori in extra canone: Euro 75.300,00.

Trattasi di appalto misto, con quota maggiore per servizi (canone di conduzione) e quota minore per lavori (eventuali lavori straordinari in extra canone).

Alla scadenza si procederà con analoga gara ed affidamento di appalto triennale dell'importo stimato pari ad euro 631.200.

Si prevede per l'annualità 2027 una spesa di euro 124.320 (comprensivi di sei mesi di proroga).

Detto intervento è inserito nelle schede G e H del programma triennale degli acquisti di forniture e servizi per l'annualità 2027 e seguenti.

Dell'importo presunto la parte a carico dell'Azienda è da attenersi agli extra canoni sommati la manutenzione ordinaria dell'impianto ascensore presso gli uffici di ARTE Savona.

Anno 2025: € 72.600,00

Anno 2026: € 72.600,00

Anno 2027: € 72.600,00

520703 - SPESE DELL'ATTIVITA' TECNICA

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. L'Azienda, in considerazione della pluralità di servizi tecnici necessari e propedeutici alla vendita degli immobili di proprietà dell'Azienda, non programmabili né predeterminabili, ritiene opportuno pervenire ad un coordinamento unitario dei servizi di ingegneria e architettura di supporto agli Uffici Progettazione, Direzione lavori e Patrimonio ed Assegnazioni e Vendite, tramite apposito Accordo Quadro, disciplinato ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. n.° 36/2023 e ss.mm.ii., in cui definire le condizioni alle quali l'affidatario del servizio si obbliga ad eseguire le prestazioni che di volta in volta gli verranno richieste con appositi contratti applicativi.

Anno 2025: € 12.500,00

Anno 2026: € 25.000,00

Anno 2027: € 12.500,00

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 2025: € 25.000,00

Anno 2026: € 25.000,00

Anno 2027: € 25.000,00

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 il servizio di noleggio di n.° 3 fotocopiatori/stampanti/scanner si è aderito con decreto A.U. n.° 134 del 26.08.2020 alla Convenzione Consip "Apparecchiature Multifunzione 31 – noleggio", Lotto 1, per il noleggio per 60 mesi di tre fotocopiatori bianco e nero. Si prevede anche per gli anni successivi di effettuare un'adesione a Convenzione Consip per analoghi importi. Dal

2025 è prevista anche l'adesione sempre a Convenzione Consip per il noleggio di un ulteriore fotocopiatore di analoga tipologia.

Per il servizio di noleggio di n.° 1 fotocopiatore/stampante/scanner b/n e colore l'Azienda con decreto A.U. n.° 265 del 10.11.2021 ha aderito alla Convenzione Consip in essere per il noleggio di nuovo fotocopiatore di tale tipo. Da gennaio 2025 è prevista anche l'adesione a Convenzione Consip per il noleggio di un ulteriore fotocopiatore avente analoghe caratteristiche.

Nel corso del 2025 si prevede il noleggio di n.° 1 autovettura tramite adesione a Convenzione Consip per costo presunto pari a € 1.800.

Anno 2025: € 6.400,00

Anno 2026: € 6.400,00

Anno 2027: € 6.400,00

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 ed 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), estesa successivamente anche alla conservazione dei documenti contabili, che comporta, oltre ad un costo iniziale per l'attivazione del servizio, un canone annuale di gestione.

Si prevede inoltre dall'esercizio 2026 e per gli anni a seguire un canone per la gestione e manutenzione del servizio relativo alla gestione dei decreti tramite scrivania digitale.

Anno 2025: € 17.000,00

Anno 2026: € 19.000,00

Anno 2027: € 19.000,00

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

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

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

A fine esercizio 2024 si è proceduti all'assunzione di due risorse a tempo determinato part-time con contratti B3 e saranno in essere per quasi tutto il 2025. Infine è previsto per l'inizio del 2025 l'assunzione di un'ulteriore risorsa con contratto a tempo determinato B3 part-time.

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. Inoltre per la fine dell'esercizio 2025, considerate le economie di spesa derivanti dai sopra indicati collocamenti a riposo, si sono realizzate le condizioni per poter inserire un'ulteriore risorsa assunta con contratto a tempo indeterminato "B3".

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

Anno 2025: € 1.269.800,00

Anno 2026: € 1.207.600,00

Anno 2027: € 1.207.600,00

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 A.U. n.° 152 del 07.10.2019 e quindi con decreto A.U. n.° 233 del 17.09.2023 è stato approvato un nuovo verbale di accordo in conseguenza della rimodulazione di alcune previsioni di dettaglio ivi inserite.

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, nonché il fondo politiche incentivanti previsto dal CCNL vigente.

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

Anno 2025: € 109.000,00

Anno 2026: € 109.000,00

Anno 2027: € 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 2025: € 30.400,00

Anno 2026: € 30.400,00

Anno 2027: € 30.400,00

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 2025: € 1.000,00

Anno 2026: € 1.000,00

Anno 2027: € 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 2025: € 380.800,00

Anno 2026: € 364.000,00

Anno 2027: € 364.000,00

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 2025: € 6.600,00

Anno 2026: € 6.600,00

Anno 2027: € 6.600,00

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 31.12.2024 sulla base della pianta organica in essere a tale data.

Anno 2025: € 183.300,00

Anno 2026: € 175.200,00

Anno 2027: € 175.200,00

520905 - ALTRI COSTI DEL PERSONALE

Conto n. 52090501 – Altre forme di contratto

A supporto dell'operatività aziendale si prevede per ogni esercizio del triennio 2025-2027 l'attivazione di un contratto annuale di tirocinio. Per il solo esercizio 2025 si prevedere inoltre la continuazione del contratto di collaborazione coordinata e continuativa attivato nell'esercizio 2024 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 2025: € 26.350,00

Anno 2026: € 6.000,00

Anno 2027: € 6.000,00

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 2025: € 2.600,00

Anno 2026: € 2.600,00

Anno 2027: € 2.600,00

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 2025: € 1.600,00

Anno 2026: € 1.600,00

Anno 2027: € 1.600,00

5210 - AMMORTAMENTI SVALUTAZIONI

521001 – AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

52100102 – Quota dei software in licenza d'uso

Anno 2025: € 2.500,00

Anno 2026: € 5.800,00

Anno 2027: € 9.100,00

5210502 – Quota licenze software

Anno 2025: € 800,00

Anno 2026: € 800,00

Anno 2027: € 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 Cont@web e Sep@com 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.

Nel triennio si ipotizza l'acquisto di un nuovo programma per la gestione delle presenze del personale e l'implementazione del servizio relativo alla gestione dei decreti tramite scrivania digitale.

Conto n.° 5210505 – Manutenzione straord. piano casa DGR n. 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 2025: € 17.100,00

Anno 2026: € 17.100,00

Anno 2027: € 17.100,00

Conto n.° 5210506 – Quota ammortamento manutenzione straord. DL n.° 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 2025: € 4.500,00

Anno 2026: € 4.500,00

Anno 2027: € 4.500,00

Conto n.° 5210507 – Quota ammortamento manutenzione straord. genitori separati e ultra 65enni (GESEP)

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 2025: € 21.700,00

Anno 2026: € 21.700,00

Anno 2027: € 21.700,00

**Conto n.° 5210507 – Quota ammortamento manutenzione straord. PNRR
Comune di Savona**

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 di proprietà comunale siti in Savona, nell'ambito delle risorse di cui alla Missione 5, Componente 2, Investimento 1.2 “Percorsi di autonomia per persone con disabilità” a valere sulle risorse del PNRR.

Anno 2025: € 19.500,00

Anno 2026: € 19.500,00

Anno 2027: € 19.500,00

521002 – AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Conto n.° 52100211 – Quota ammortamento mobili

Anno 2025: € 400,00

Anno 2026: € 400,00

Anno 2027: € 400,00

Conto n.° 52100212 – Quota ammortamento arredi

Anno 2025: € 2.100,00

Anno 2026: € 2.100,00

Anno 2027: € 2.100,00

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 2025-2027 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 2025: € 5.400,00

Anno 2026: € 5.400,00

Anno 2027: € 5.400,00

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 di più recente acquisizione.

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 2025: € 800,00

Anno 2026: € 800,00

Anno 2027: € 800,00

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 2025: € 5.100,00

Anno 2026: € 5.100,00

Anno 2027: € 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 2025: € 3.000,00

Anno 2026: € 3.000,00

Anno 2027: € 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 2025: € 300,00

Anno 2026: € 300,00

Anno 2027: € 300,00

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 2025: € 100.000,00

Anno 2026: € 100.000,00

Anno 2027: € 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 considerando l'attività aziendale svolta nel recupero crediti, nonché il suo ripristino ad esito dell'utilizzo di parte dello stesso avvenuto in sede di consuntivo 2023 e nel 2024.

Analogamente si ritiene di non prevedere accantonamenti al **“Fondo svalutazione crediti verso partecipate”**, poiché detto fondo è stato incrementato nel consuntivo 2021 per quanto attiene alla Progetto Ponente S.r.l. in liquidazione in virtù delle nuove ipotesi in termini di grado di soddisfazione dei creditori così 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 dovuto affrontare numerosi contenziosi relativi ad avvisi di accertamento per IMU-TASI inviati da parte di alcuni Comuni. In particolare con Decreto n.° 162 del 03.07.2024 e n.° 276 del 22.11.2024 si è proceduto con la definizione mediante conciliazione fuori udienza ex art. 48 D.Lgs. n.° 546/1192 dei contenziosi con il Comune di Savona per le annualità oggetto di accertamento ed in fase di contenzioso anno 2022 e dall'anno 2014 all'anno 2018 nonché per le annualità ancora da accertare dal Concessionario dall'anno 2019 all'anno 2023 e con il Comune di Albisola Superiore per l'annualità dal 2014 al 2020. Al momento non sussistono ulteriori

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

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

Anno 2025: € 4.000,00

Anno 2026: € 4.000,00

Anno 2027: € 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 facente parte del compendio immobiliare denominato “Balbontin” in Savona.

Anno 2025: € 1.810.000,00

Anno 2026: € 2.978.700,00

Anno 2027: € 2.663.100,00

Conto n.° 52140401 – Contributi associativi

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

Anno 2025: € 15.500,00

Anno 2026: € 15.500,00

Anno 2027: € 15.500,00

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, Ipsoa, ecc.).

Anno 2025: € 5.500,00

Anno 2026: € 5.500,00

Anno 2027: € 5.500,00

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 2025: € 400,00

Anno 2026: € 400,00

Anno 2027: € 400,00

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 2025: € 233.100,00

Anno 2026: € 233.100,00

Anno 2027: € 233.100,00

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 2025: € 45.000,00

Anno 2026: € 45.000,00

Anno 2027: € 42.000,00

Conto n.° 52140407 – Inserzione bandi su quotidiani

Il conto riguarda i costi da sostenersi, per la pubblicità dei bandi di gara e delle aste di vendita del patrimonio ERP e non ERP e la pubblicità di eventuali concorsi per la selezione del personale.

Anno 2025: € 6.500,00

Anno 2026: € 6.500,00

Anno 2027: € 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 2025: € 5,00

Anno 2026: € 5,00

Anno 2027: € 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 2025: € 100.000,00

Anno 2026: € 100.000,00

Anno 2027: € 75.000,00

Conto n.° 52140502 – Imposta ipotecaria catastale

Il conto attiene principalmente all'importo totale del versamento d'imposta ipotecaria catastale dovuta in caso di cessione di immobili gravati da ipoteca stessa.

Anno 2025: € 2.000,00

Anno 2026: € 2.000,00

Anno 2027: € 2.000,00

Conto n.° 52140503 – Tassa concessioni governative

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

Anno 2025: € 1.000,00

Anno 2026: € 1.000,00

Anno 2027: € 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 2025: € 50.000,00

Anno 2026: € 50.000,00

Anno 2027: € 50.000,00

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 2025: € 13.000,00

Anno 2026: € 13.000,00

Anno 2027: € 13.000,00

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 e che l'Ente sarà chiamato a corrispondere nel corso del triennio con riferimento al proprio patrimonio E.R.P. e non E.R.P., compreso quello di recente acquisizione.

I valori previsionali tengono conto di eventuali incrementi dell'imposta in virtù degli accordi conciliativi con i vari Comuni coinvolti.

Anno 2025: € 355.000,00

Anno 2026: € 355.000,00

Anno 2027: € 355.000,00

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 2025 è stata sviluppata considerando che per l'anno 2023 - per il quale è disponibile il dato definitivo - la percentuale di indetraibilità si è attestata al 92% e per l'esercizio 2024 si è attestata al 86% calcolo provvisorio.

Anno 2025: € 330.000,00

Anno 2026: € 330.000,00

Anno 2027: € 330.000,00

C) 53 - ONERI FINANZIARI

5317 - INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

531703 – ALTRI

Conto n.° 53170309 – Interessi passivi da corrispettivi/dilazioni

Il conto registra gli interessi passivi dovuti a titolo di corrispettivo e/o dilazione.

Gli importi inseriti nel triennio 2025-2027 derivano dagli accordi conciliativi sugli accertamenti IMU/TASI sopra descritti.

Anno 2025: € 26.100,00

Anno 2026: € 16.400,00

Anno 2027: € 8.400,00

531704 – INTERESSI SU MUTUI

Conto n.° 53170404 – A carico dell’Azienda per nuove acquisizioni ed interventi contratti con istituti di credito

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

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 2027 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 2025-2027.

Si tratta di imputazione prudenziale, tenuto conto del mercato immobiliare attuale, essendo in previsione per il cantiere di Albenga, Loc. San Fedele la reitera di apposito bando pubblico per l’alienazione dello stesso ad operatore economico munito dei necessari requisiti di legge. Inoltre, con riferimento al cantiere di Savona - a seguito di interlocuzioni con il Comune in ordine alla stessa fattibilità ad oggi 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 così importante con valenza non solo a livello provinciale, ma anche regionale.

Anno 2025: € 520.300,00

Anno 2026: € 503.000,00

Anno 2027: € 656.800,00

5522 – IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO

Conto n.° 552201 – IRES

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

Anno 2025: € 16.322,00

Anno 2026: € 25.868,00

Anno 2027: € 6.866,00

Conto n.° 552202 – IRAP

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

Anno 2025: € 5.179,00
Anno 2026: € 8.208,00
Anno 2027: € 2.179,00

5523 – UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO

Conto n.° 552301 – UTILE DELL'ESERCIZIO

Il Bilancio di Previsione per il triennio 2025-2027 pareggia con un utile atteso rispettivamente pari a:

Anno 2025: € 56.968,00
Anno 2026: € 90.288,00
Anno 2027: € 23.967,00

Savona, 29/05/2025

Il Dirigente
f.to Avv. Sabrina PETRONI
