



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 DELL'AMMINISTRATORE UNICO

BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2024

Savona _____

Sommario

SOMMARIO.....	1
1. – CONSIDERAZIONI GENERALI	2
2. – ATTIVITA' COSTRUTTIVE E DI RECUPERO	5
2.1 – ATTIVITÀ COSTRUTTIVE PER NUOVI ALLOGGI DESTINATI ALLA VENDITA	5
2.2 – ATTIVITÀ COSTRUTTIVE PER NUOVI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE.....	6
2.3 – RECUPERO E RISANAMENTO DI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE	7
2.4 – MANUTENZIONI STRAORDINARIE	8
3. – EVOLUZIONE ASPETTI DI GESTIONE.....	13
4. – SOCIETA' PARTECIPATE.....	20
5. – CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	20

1. – CONSIDERAZIONI GENERALI

Il Bilancio dell'Azienda è composto da:

- Stato Patrimoniale;
- Conto Economico;
- Nota Integrativa;
- Rendiconto finanziario in termini di cassa.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 può essere così schematizzato:

Stato Patrimoniale

Totale attività	Euro	176.847.881
Totale passività	Euro	177.030.746
Saldo a pareggio	Euro	-182.865

Conto Economico

Totale ricavi	Euro	7.039.262
Totale costi	Euro	7.222.127
Perdita di esercizio	Euro	182.865

Il Bilancio è stato redatto con l'osservanza delle disposizioni previste dalla normativa vigente statale e regionale ed in conformità ai principi contabili nazionali OIC. Il Bilancio di Esercizio si chiude con un utile ante imposte pari ad Euro 194.204 e una perdita dopo le imposte pari ad Euro 182.865.

La struttura organizzativa dell'Ente è articolata in tre Servizi (Amministrativo, Gestionale, Tecnico) distinti in maniera funzionale, con conseguente armonizzazione ed unificazione dei processi amministrativi.

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

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

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

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

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

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

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

Nell'esercizio 2024 è stato sottoscritto un nuovo contratto "rent to buy" e stati alienati a titolo definitivo tre ulteriori all'alloggi per un importo totale pari a € 524.984. Si prevede per gli esercizi futuri di alienare ulteriori sei alloggi del complesso e perfezionare un'ulteriore proposta tramite la formula "rent to buy". Sempre presso il complesso "Balbontin" a fine esercizio 2024 sono stati opzionati undici alloggi a canone moderato a seguito del bando indetto nel corso dello stesso. Ulteriori tre alloggi di risulta si prevede possano essere assegnati nel corso dell'esercizio 2025.

Per quanto attiene ai ricavi, si deve rilevare anche l'importanza del Programma di cessione 2024-2026 del patrimonio E.R.P. di proprietà di ARTE Savona ai sensi della L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. e della D.G.R. n.° 32 del 24/01/2020, adottato da ARTE Savona con decreto A.U. n.° 114 del 14.05.2024 ed approvato da Regione Liguria con D.G.R. n.° 517 del 28.05.2024. Tale piano è stato predisposto per le finalità di cui all'art. 21 della predetta L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. e della relativa D.G.R. 24 gennaio 2020 n.° 32 ovvero gli introiti dalle vendite saranno destinati al recupero ed alla razionalizzazione del patrimonio esistente, in particolare alla rimessa in pristino degli alloggi di ERP attualmente sfitti che necessitano di importanti interventi di manutenzione e delle parti comuni dei fabbricati in cui sono inseriti, andando così a fronteggiare la tensione abitativa attraverso una maggiore offerta di immobili, nonché a ridurre i costi di gestione con positivo impatto sul bilancio aziendale. Detti corrispettivi di vendita saranno altresì impiegati nella misura del 30% degli incassi realizzati per la copertura delle rate che l'Azienda è chiamata a versare a titolo di rimborso del mutuo acceso per l'acquisto degli alloggi di ERS realizzati presso il complesso "Balbontin" sito in Savona, C.so Ricci – Via dei Partigiani – P.zza P. Garelli, sulla base della specifica autorizzazione concessa da Regione Liguria con prot. n.° 0013040 del 21.12.2018.

Il Programma di cessione in parola dovrebbe, quindi, permettere all'Azienda di intervenire su alcune delle principali criticità immobiliari presenti, andando così a ridurre i costi futuri di manutenzione ordinaria e straordinaria derivanti dal mantenimento dei medesimi.

È stata, infatti, data attuazione al Programma di Cessione avente validità triennale limitatamente al primo lotto con gli esiti di seguito dettagliati:

- in relazione agli alloggi inseriti nel primo lotto locati di cui al Piano Programma di cessione sono stati aggiudicati definitivamente n.° 5 alloggi con un ricavo totale complessivo, sia pur anche mediante pagamento rateale, di € 205.660, oltre oneri di legge;
- in relazione alle unità immobiliari inserite nel primo lotto alloggi locati oltre a quelli resisi disponibili nelle more dell'espletamento delle procedure, sono state esperite n.° 2 procedure d'asta e sono stati aggiudicati provvisoriamente n. 14 alloggi per un totale complessivo pari ad € 816.414, oltre oneri di legge;
- sono state, altresì, esperite tutte le procedure per addivenire alle vendite degli immobili ad uso non abitativo e, ad oggi, fra unità immobiliari non abitative locate e sfitte, la somma complessiva da incassare ammonta ad € 49.810, oltre oneri di legge.

A quanto sopra esposto si aggiunga che, avendo ARTE Savona adottato nel corso dell'anno 2019 un Piano vendite ai sensi della Legge n.° 80/2014, approvato da Regione Liguria con Deliberazione della Giunta Regionale n.° 908 del 29.10.2019 e successivamente trasmesso al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nel corso dell'anno 2024 e dell'anno 2025 sono state indette più procedure d'asta per la vendita degli alloggi ERP sfitti indicati nell'allegato C) del Decreto dell'Amministratore Unico n.° 188 del 21.11.2019, oltre a quelli resisi disponibili. All'esito di dette procedure, fino ad oggi, è stato aggiudicato provvisoriamente l'alloggio sfitto sito in Carcare (SV), Via Mazzini civ. 11 int. 3 per l'importo di € 15.900,00, oltre oneri di legge.

Analogamente è stato reiterato il bando d'asta in relazione al Piano di Vendita per i cosiddetti "alloggi di pregio" ai sensi della L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. e della correlata DGR n.° 1122/2020 ed è stato aggiudicato n.° 1 alloggio in Noli, Via IV Novembre civ. 41/7 per € 210.100,00.

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

Le ridotte risorse proprie dell'Ente e la riduzione progressiva dei finanziamenti, avvenuta nel tempo, rendono necessario il reperimento di ulteriori risorse finanziarie e misure di sostegno per far fronte alla spesa corrente e alla spesa necessaria alle manutenzioni ordinarie/straordinarie e garantire l'equilibrio economico finanziario dell'Azienda.

Per ARTE Savona dunque permane la situazione di sofferenza economico - finanziaria derivante dall'attività istituzionale dell'Ente che, per sua natura, comporta una fisiologica difficoltà nel raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario, pertanto rimane di vitale importanza il fondo destinato alle ARTE Liguri per lo svolgimento delle attività, ai sensi della L.R. n° 20 del 28/12/2023.

Si rammenta che l'Azienda esercita altresì attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 Codice Civile:

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

L'Ente possiede inoltre quote di capitale sociale di società partecipate dalla Regione Liguria, in particolare: 0,21529% del capitale sociale di "I.R.E. s.p.a." (*Infrastrutture Recupero Energia*) corrispondente ad euro 10.378 (la percentuale si è ridotta rispetto all'esercizio 2023 in conseguenza di aumenti di capitale), oltre a n.° 1 azione della società "Liguria Digitale s.p.a." corrispondente ad Euro 264,00. Inoltre, l'Azienda ha sottoscritto anche una quota nel Consorzio Energia Liguria per Euro 2.400,00.

Per quanto riguarda l'analisi delle voci di bilancio, con particolare riferimento ai costi ed ai ricavi, si rimanda alla Nota Integrativa.

2. – ATTIVITA' COSTRUTTIVE E DI RECUPERO

Le spese sono suddivise in quattro voci principali:

- attività costruttive per nuovi alloggi destinati alla vendita (par. 2.1);
- attività costruttive per nuovi alloggi destinati alla locazione (par. 2.2);
- recupero e risanamento di alloggi destinati alla locazione (par. 2.3);
- manutenzioni straordinarie (par. 2.4).

Si riporta di seguito la descrizione sintetica sullo stato dei singoli cantieri/attività edilizie aggiornato alla fine dell'esercizio 2023.

2.1 – Attività costruttive per nuovi alloggi destinati alla vendita

Rientrano in questo ambito tutte le iniziative immobiliari, finalizzate alla vendita in regime di edilizia convenzionata, in corso nell'anno 2024.

Villanova d'Albenga Lotti "A" e "C"

A seguito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Villanova d'Albenga, si ritiene di vendere i beni merce residuali facenti parte del lotto "A" e "C" siti in loc. Lerrone. A tal fine, essendo trascorso molto tempo dalla realizzazione di tali interventi, è stata redatta in data 02.03.2021 da Funzionario di A.R.T.E Savona – successivamente aggiornata come prot. int. n.° 0000377 del 16.04.2025 - la "Relazione relativa al più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà ARTE siti nel Comune di Villanova d'Albenga lotti A e C del P.E.E.P loc Lerrone" acquisita al protocollo informatico dell'azienda registro di corrispondenza interna al n. 179 del 04.03.2021, al fine di aggiornare i precedenti prezzi di vendita e, quindi, collocare i rimanenti box, locale commerciale, soffitte e villette "duplex".

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

L'Azienda nel corso del 2025, ad esito delle necessarie attività di ripristino del lotto "C" in conseguenza del tempo trascorso, intende pubblicare le procedure concorsuali attraverso le quali collocare sul mercato tali beni.

Località Fornaci – Loano

Sono proseguite le attività propedeutiche all'alienazione del terreno nel Comune di Loano, Loc. Fornaci. Ad oggi il previgente progetto per la realizzazione di tre fabbricati, costituiti da n.° 12 alloggi di edilizia convenzionata ciascuno, non è più praticabile per le criticità urbanistiche-edilizie sorte.

2.2 – Attività costruttive per nuovi alloggi destinati alla locazione

Si relaziona di seguito sugli interventi di nuova costruzione realizzati principalmente con cofinanziamenti regionali di Social Housing.

Località San Fedele – Albenga

Relativamente al cantiere di Albenga, loc. San Fedele ed in particolare al completamento dei n.° 33 alloggi di cui n.° 19 destinati alla vendita e n.° 14 alla locazione a canone moderato (Social Housing), premesso che l'intervento trova parte della copertura nel finanziamento di cui al Programma Regionale per il Social Housing 2006 – Accordo di Programma Comune di Albenga, in esito al ben noto contenzioso che ha interessato l'immobile in oggetto, nonché alla corrispondenza intercorsa con Regione Liguria e Comune di Albenga ed alla seduta del Comitato di Coordinamento del 07.10.2020 (verbale recepito al prot. ARTE al n. 12268 del 20.10.2020), l'Azienda ha riattivato il procedimento relativo alla predisposizione della documentazione utile all'ottenimento del permesso a costruire, essendo nel frattempo scaduto il titolo edilizio originario e con decreto del Dirigente F.F. dell'Amministratore Unico n. 266 del 23.12.2020 sono stati approvati gli elaborati progettuali necessari alla richiesta del nuovo permesso di costruire; detta richiesta è stata inviata al Comune di Albenga in data 28.12.2020 (rif.to prot. ARTE n. 1648 del 29.12.2020).

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

A tal fine – come anche rappresentato in sede di Comitato di Coordinamento di cui al verbale prot. n.° 005300 del 23.04.2024 - con decreto dell'Amministratore Unico n. 334 del 30.12.2022, è stato approvato avviso pubblico volto 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. Tale avviso non ha portato alla presentazione di offerte essendo andato deserto.

Analogamente anche nel corso dell'esercizio 2023 l'Azienda ha pubblicato una nuova manifestazione di interesse all'acquisizione di detto immobile in costruzione nel lotto "A" del piano di zona San Fedele bis, zona 5 sempre con integrale subentro negli impegni e nei diritti di ARTE Savona nei confronti di Regione Liguria e del Comune di Albenga; anche in tal caso, nonostante siano stati ulteriormente prorogati i termini originariamente previsti per la presentazione delle offerte, nessun operatore economico ha avanzato proposte. È comunque intenzione dell'Azienda prioritariamente reiterare le necessarie procedure per l'alienazione del compendio.

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

Il costo d'intervento per il completamento ammonta dunque a Euro 5.327.934,14 pari alla differenza tra Euro 8.236.349,18 (costo di intervento iniziale) ed Euro 2.908.415,04 (costo di intervento di cui al quadro economico di collaudo redatto in esito alla risoluzione contrattuale del 2012). Tale importo, nell'ipotesi di

un efficace reperimento delle risorse finanziarie a sostegno dell'operazione, troverebbe copertura nel residuo finanziamento Social Housing per Euro 429.786,60 (60% del finanziamento totale di Euro 716.311,00) e per la restante parte di Euro 4.898.147,54 attingendo a fondi propri.

2.3 – Recupero e risanamento di alloggi destinati alla locazione

Trattasi di interventi di recupero/risanamento del patrimonio di proprietà o gestito dell'Azienda, fruanti in parte di finanziamenti statali o regionali, con realizzazione di alloggi di E.R.P. come di seguito sintetizzato.

Recupero ex Centrale Enel – Lavagnola – Savona

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

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

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

Con nota prot. ARTE n. 0006535 del 30.05.2022 ARTE Savona comunicava a Regione Liguria l'intenzione di rinnovare le interlocuzioni con il Comune di Savona volte a rivalutare il progetto anche alla luce delle considerazioni svolte in relazione anche ai nuovi orientamenti delle politiche abitative nazionali e del modificato contesto urbano esistente e tenuto conto delle sopravvenute modifiche normative relative alla parte strutturale ed impiantistica e dell'importanza dell'intervento con valenza non solo a livello provinciale ma anche regionale. Dette interlocuzioni con il Comune di Savona sono allo stato in corso.

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

L'intervento di recupero sull'ex centrale Enel è dunque inserito nella programmazione dei lavori 2025-2027, con eventuale avvio della procedura di affidamento dei lavori prevista nell'ultima annualità 2027 nelle more del reperimento delle risorse finanziarie necessarie per il completamento e dell'aggiornamento della progettazione.

Per quanto attiene il costo complessivo dell'intervento, premesso che quello indicato nel Quadro Economico in fase di approvazione del progetto esecutivo ammontava a Euro 21.217.537,23 (rif.to Decreto A.U. n.° 168 del 07.06.2011) mentre quello a seguito dell'espletamento della gara d'appalto del 2012 risultava pari ad Euro 14.751.390,26 (rif.to Decreto A.U. n.° 266 del 05.12.2012) che trovavano copertura per Euro 4.553.000,00 tramite apertura di credito, attualmente non rinnovata e non rinnovabile, oltre alle risorse di cui al fondo ERP dedicato (vendite alloggi e L. 560/93) ed al finanziamento L. n.° 457/78 pari a Euro 6.043.062,18, è stato rivalutato nello studio di fattibilità semplificato, approvato con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 68 del 12.03.2021 e redatto ai sensi dell'art. 7, c. 5 del decreto interministeriale n.° 395 del 16 settembre 2020 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.° 285 del 16.11.2020 per l'attuazione delle azioni di cui al "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare". Il quadro economico prevede un costo di costruzione pari a Euro 15.403.973,58, che, al netto di Euro 530.000 per lavori a carico di privati a scomputo oneri, risulta pari a Euro 14.873.973,58 ovvero il prezzo originario di cui al progetto esecutivo (rif.to Decreto A.U. n.° 168 del 07.06.2011) rapportato con coefficiente ISTAT pari a 1,064 al marzo 2021.

Il costo di intervento, comprensivo delle voci aggiornate relative ad imprevisti, accertamenti, allacciamenti, accantonamenti per contenziosi, prove di laboratori, spese tecniche ed IVA risulta di Euro 19.953.653,05 che, al netto dei lavori dei privati, diventa pari ad Euro 19.423.653,05 complessivi a carico di ARTE per i lavori di recupero dell'ex centrale Enel, escluse le spese già sostenute dall'Azienda.

Occorre dunque reperire le risorse finanziarie necessarie alla copertura dell'intervento al netto dei fondi di cui al finanziamento L. n.° 457/78 ovvero Euro 3.977.234,58 già erogati, Euro 2.065.827,60 da erogare ed Euro 3.348.961,37 utilizzati e liquidati per l'acquisto della ex Centrale Enel e delle relative pertinenze, per la progettazione, bonifica dei luoghi, realizzazione cabina Enel, etc.

Nell'ipotesi di un efficace reperimento della copertura finanziaria, si prevede una spesa indicativa di Euro 35.000 nel 2025 e di Euro 35.000 nel 2026, rinviando la progettazione esecutiva e la gara d'appalto con affidamento ed avvio dei lavori al 2027, con una spesa pari a Euro 500.000, e la quota parte rimanente da ripartire nelle annualità successive.

2.4 – Manutenzioni Straordinarie

Fondo di Sviluppo e Coesione

in relazione al Fondo di Sviluppo e Coesione l'Azienda, ha previsto i seguenti interventi:

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

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

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

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

- interventi di efficientamento energetico da attuare sull'involucro edilizio;
- interventi di ripristino dei balconi sui quali l'Azienda con l'impresa affidataria degli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio gestito 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 immobili vuoti del patrimonio di proprietà dell'Azienda siti nel fabbricato oggetto di intervento. Sono altresì compresi i lavori di messa in sicurezza dei balconi (allo stato interdetti) mediante rifacimento dei frontalini, ciellini e della impermeabilizzazione e pavimentazione e di efficientamento energetico del fabbricato, ovvero gli interventi sull'involucro edilizio quali sostituzione serramenti, posa sistema a cappotto sulle facciate, da individuare e progettare di concerto con il professionista termotecnico incaricato della redazione della

Relazione energetica (ex Legge n.° 10/91 s.m.i.) in conformità alla specifica normativa in materia energetica.

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

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

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

Con D.G.R. n.° 910/2023 del 25.09.2023 Regione Liguria ha approvato l'Accordo per la Coesione FSC 2021/2027 con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, nella cui lista degli interventi è ricompreso quello di recupero degli alloggi sfitti di ERP ed adeguamento degli impianti nel fabbricato sito in Savona, via Milano civv. 11-13 e via Fiume civ. 4 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 al riscaldamento ed alla produzione di acqua calda sanitaria con sostituzione dei moduli esistenti all'interno degli alloggi.

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

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

3) **Intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico fabbricato sito in Savona, Via G. Viani civv. 69-71-73-75.**

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

Con nota del 06.08.2024 (recepita al prot. ARTE n. 0011118 del 13.08.2024) l) il competente Assessore Regionale comunicava il finanziamento degli interventi a valere sul Fondo di Sviluppo e Coesione 2021-2027 tra i quali quello sull'immobile di Gnocchi Viani n. 69-71-73-75 per euro 2.000.000,00. Trattasi di un intervento di manutenzione straordinaria da realizzarsi sull'immobile di proprietà dell'azienda, costituito da n.° 32 alloggi. I lavori consistono essenzialmente nel rifacimento delle facciate mediante posa di sistema di isolamento a cappotto, nella sostituzione degli infissi esterni, nel rifacimento della guaina impermeabilizzante della copertura piana con posa di pannello isolante sottostante, nel rifacimento delle guaine e delle scossaline dei canali di gronda e dei camini, nella sostituzione dei pluviali, nel rifacimento dei terrazzi, nella sostituzione delle caldaie singole e nell'adeguamento delle canne fumarie e delle colonne del gas e nella verifica e miglioramento sismico della struttura. Il costo complessivo

dell'intervento ammonta a euro 2.000.000 completamente finanziati con risorse del Fondo di Sviluppo e Coesione. Si prevede di affidare ed iniziare i lavori nel 2025, ultimandoli nel 2026.

4) Intervento di recupero alloggi sfitti e adeguamento impianti in Via Bruzzone a Savona

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

Per quanto concerne il finanziamento previsto da D.D. n. 3857/2019, in attuazione della D.G.R. n. 236/2019 – Fondo strategico regionale 2019-2021, con nota recepita al prot. ARTE al n. 0010035 del 19.03.2021 Regione Liguria, in esito alla richiesta inoltrata dall'Azienda circa il riutilizzo del ribasso d'asta per il finanziamento sopracitato, ha espresso il proprio nulla osta; pertanto è stato affidato un ulteriore lotto di completamento per la manutenzione straordinaria degli alloggi residuali per un costo globale dell'intervento è stimato in Euro 540.000,00. I lavori sono attualmente in corso, si prevede di concluderli nel 2024 e di rendicontare l'intervento nel suo complesso alla Regione al fine di ultimare il finanziamento in oggetto.

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza

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 finalizzata alla trasmissione in Regione Liguria ed all'ottenimento dei finanziamenti di cui al suddetto Programma, rimandando a successivi provvedimenti l'inserimento degli interventi nella programmazione triennale dell'Azienda, 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 con 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 ad ARTE Savona la somma di € 7.071.803,40 ripartiti sui seguenti tre interventi:

1) "Fabbricato ERP via Istria civv. 1A-1B-B2-1C, Savona – riqualificazione energetica e creazione di 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);

2) “Fabbricati ERP via Bresciana civv. 13-17-21 e via Quintana civv. 3-5-7-11-13 a Savona – Intervento di manutenzione straordinaria - Fondo Complementare PNRR - DPCM 15.09.2021” (CUP E52D17000160005) importo finanziato € 1.300.000,00;

3) “Fabbricato ERP via dei Partigiani civ. da 4 a 34 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 ARTE Savona € 288.196,50.

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

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 n. 80/2014

Con nota Regione Liguria prot-2024-1614752 del 30.10.2024, recepita al prot. ARTE n.° 0015108 del 30.10.2024, è stato trasmesso il Decreto Dirigenziale n.° 7137/2024 recante: “Legge n.° 80/14. Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 3 ottobre 2018. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP interventi lettera b) - Annualità 2024. Concessione di euro 267.468,47 all’ARTE di SAVONA”. Con tale provvedimento è stato concesso all’Azienda il finanziamento di euro 267.468,47 per la realizzazione dell’intervento sull’immobile sito in Albenga, via Trieste civ. 12, a valere sulla graduatoria linea “b” di cui al Decreto Dirigenziale Regione Liguria n.° 2914/2015 con importo riconoscibile dell’intervento pari a euro 352.848,80, dato atto che l’Azienda, con nota prot. n.° 0013758 del 07.10.2024, aveva confermato il proprio interesse nella realizzazione dell’intervento indicando la disponibilità al cofinanziamento per euro 77.400,89. Trattasi di un intervento di manutenzione straordinaria, da realizzare ai sensi dell’articolo 2, c. 1, lett. b) del decreto interministeriale del 16.03.2015, consistente nell’efficientamento energetico dell’edificio da perseguire mediante il miglioramento dei consumi di energia e l’innalzamento di una classe della prestazione energetica.

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

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

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

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

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

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

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

Si prevede di iniziare i lavori nel terzo 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.

Manutenzione straordinaria alloggi patrimonio ERP di proprietà ARTE Savona

Nello specifico, per quanto concerne il finanziamento previsto dalla D.D. n.° 3857/2019, in attuazione della D.G.R. n.° 236/2019 – Fondo strategico regionale 2019-2021, con nota recepita al prot. ARTE n.° 10035 del 19.03.2021 Regione Liguria, in esito alla richiesta inoltrata dall'Azienda circa il riutilizzo del ribasso d'asta correlato al finanziamento sopracitato, ha espresso il proprio nulla osta; pertanto, è stato affidato un ulteriore lotto di completamento per la manutenzione straordinaria degli alloggi 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.

Recupero di n.° 19 alloggi sfitti in relazione al Programma Speciale di Recupero e Riquilificazione del Patrimonio Immobiliare Sfitto di Edilizia Residenziale Sociale in Regime di Locazione Permanente

Con nota prot. n.° 2022/11.6.4/8, recepita al prot. aziendale al n.° 0013662 del 02.11.2022, è stata trasmessa la DGR n.° 1060 del 28.10.2022 con la quale la Giunta Regionale ha approvato detto programma. Nello specifico ARTE Savona ha individuato un intervento per il recupero di n.° 19 alloggi sfitti di ERS di proprietà dell'Azienda in Savona e provincia (n.° 3 alloggi in via Magnano civ. 19-23, Savona e n.° 16 alloggi in Albenga, via Rusineo civ. 13) per un costo pari a Euro 551.220,59 (rif.to note prot. ARTE n.° 0007952 del 30.06.2021, n.° 0011468 del 20.09.2021 e n.° 0005555 del 09.05.2022). Detto intervento è stato inserito nella programmazione triennale 2023-2025. 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.

3. – EVOLUZIONE ASPETTI DI GESTIONE

Valutazione contabile patrimonio immobiliare di ARTE Savona

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

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

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

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

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

Alienazione immobili ASL 2

In merito all'acquisizione nel 2008 dei beni ASL 2, regolata dalla convenzione a suo tempo sottoscritta, si deve sottolineare che complessivamente l'operazione di acquisto contava un valore di Euro 14.899.539. Dal 2008 ad oggi sono stati venduti beni per Euro 3.891.730 e restano invenduti immobili per un valore di Euro 11.007.809 di cui Euro 8.197.000 relativi al Marino Piemontese di Loano. A seguito di valorizzazione immobiliare ed acquisizione della necessaria autorizzazione a vendere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, sono state avviate numerose procedure ad evidenza pubblica (manifestazioni di interesse

ed aste pubbliche di vendita di cui l'ultima scaduta in data 04.04.2024) per l'ex Ospedale Marino Piemontese di Loano, andate però tutte deserte.

In particolare, per quanto attiene a quest'ultimo compendio, come già rappresentato a Regione Liguria con nota prot. n.° 009859 del 11.07.2025, in data 11 aprile 2025 è pervenuta a codesta Azienda una proposta irrevocabile di acquisto (prot. n.° 0005227 del 11.04.2025), presentata ai sensi del "Regolamento per la disciplina delle acquisizioni, delle alienazioni, delle permuta e delle locazioni di beni immobili senza vincolo di destinazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di proprietà dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Savona" di cui al Decreto A.U. n.° 204/2020, per l'importo di € 4.000.000.

Ai sensi dell'art. 7.1 del predetto Regolamento, la procedura di congruità dell'offerta si è conclusa con esito positivo come da Decreto A.U. n.° 100/2025 per cui con successivo Decreto A.U. n.° 160 del 24.06.2025 è stata indetta procedura aperta e competitiva per la vendita dei beni immobili siti in Loano (SV), Via San Damiano, complesso denominato "Ex Ospedale Marino Piemontese" — Lotto Unico in scadenza al 18.08.2025.

Nel corso dell'esercizio 2025 si procederà all'indizione e pubblicazione di ulteriore asta pubblica di vendita ai sensi della vigente normativa per la restante parte dei beni ex ASL n.° 2 Savona.

Manutenzioni

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili gestiti dall'Azienda è una problematica che richiede la massima attenzione onde evitare:

- l'aggravamento dello stato conservativo del patrimonio,
- garantire il contenimento delle richieste di risarcimento da parte degli inquilini per danni materiali.

Come già precisato, il canone di assegnazione, oltre a non costituire una remunerazione sufficiente per l'Azienda, non è adeguato a supportare economicamente tutte le necessarie manutenzioni, soprattutto se straordinarie.

Ciò è strettamente correlato anche alla vetustà della norma applicata per il calcolo degli affitti ovvero il "regime transitorio" ai sensi dell'art. 14, L.R. n.° 27/1996 per il quale era stato previsto un sistema di calcolo del canone di locazione che comunque, come cita l'art. 1 di detta norma, conduceva alla compensazione dei costi di amministrazione, gestione, manutenzione nonché al versamento dello 0,5 % annuo del valore catastale del patrimonio gestito al fondo per l'edilizia residenziale pubblica ex art. 13, L. 457/78. Ad oggi, tuttavia, detta compensazione è ampiamente superata in conseguenza dell'aumento dei costi di gestione (nonostante l'attenzione al loro contenimento sia massima), all'aumento degli impegni economici ed alla trasformazione che ha subito l'utenza ERP nel senso di un graduale e costante impoverimento così come attestato dagli ISEE, molti dei quali con valore "zero".

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

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

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

dell'Azienda, non può essere ulteriormente incrementato in conseguenza della cronica carenza di liquidità ovvero della sofferenza economico-finanziaria già argomentata in precedenza, con conseguente ulteriore invecchiamento degli immobili ERP/ERS.

Morosità

Nel periodo di particolare crisi e difficoltà delle famiglie nelle fasce sociali più fragili, anche tenuto conto dell'impatto economico della pandemia da Covid-19 e della successiva crisi economica derivante dal conflitto in Ucraina nel corso degli anni (dal 2020 al 2024), l'Azienda è riuscita comunque a contenere il livello di morosità dell'utenza ERP/ERS registrando un andamento tendenzialmente decrescente.

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

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

Per cui l'Azienda, nell'ambito delle azioni orientate al perseguimento del risultato in tema morosità ed alla luce anche della richiesta del Revisore dei Conti, ha continuato anche nel corso dell'esercizio 2024 ad operare direttamente per il tramite dei propri uffici interni, nonché ha provveduto ad affidare ad una società esterna specializzata nel settore l'incarico di recupero stragiudiziale dei crediti vantati da ARTE Savona nei confronti degli assegnatari ed ex assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, agevolata/convenzionata e/o comunque derivanti da contratti di locazione dei beni immobili, comprensiva dell'attività di analisi preventiva delle pratiche mediante indagini patrimoniali e reddituali, di messa in mora/sollecito telefonico "phone collection", nonché di valutazione di recuperabilità ed eventuale promozione di decreto ingiuntivo.

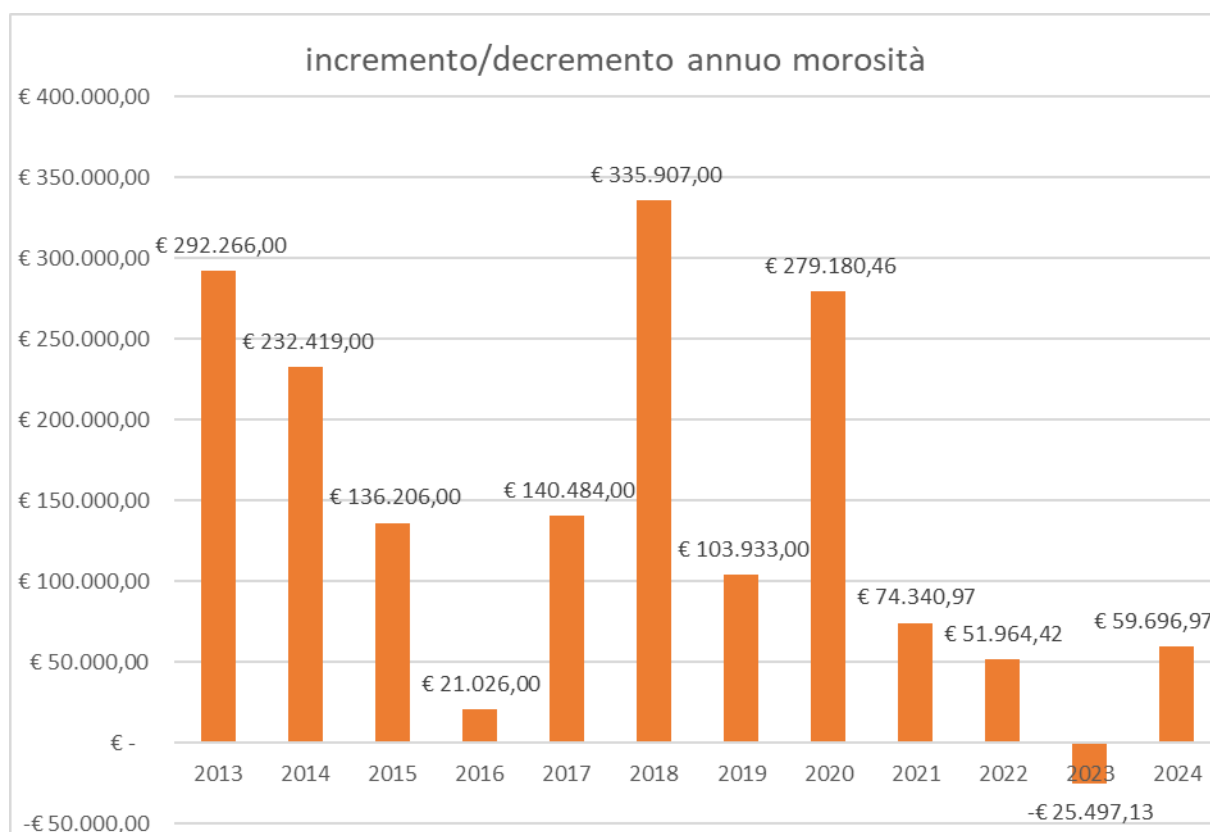
In esito a dette verifiche effettuate dall'Azienda, si è provveduto, in seno al corrente consuntivo 2024, alla pulizia a bilancio dei crediti ritenuti definitivamente inesigibili relativi a soggetti cessati per un ammontare complessivo di € 514.061 mediante il completo utilizzo del "fondo svalutazioni crediti" precedentemente approntato e imputando a conto economico la restante parte non coperta.

Quindi, sulla base di quanto condiviso con il Revisore dei Conti dell'Azienda, si è proceduto con la ricostituzione del fondo svalutazione crediti al 31.12.2024 sulla base della morosità generatasi nell'ultimo esercizio ovvero in base a quanto del bollettato/fatturato di competenza dal 01.01.24 al 31.12.24 non è stato riscosso. Da tale analisi la parte di morosità generatasi nell'anno è pari a c.a. il 7% dell'emesso, pertanto si è deciso di predisporre nuovamente detto fondo per un importo totale di € 445.434.

In conclusione ad esito della svalutazione, l'importo dei crediti verso utenti, riportato al netto del fondo svalutazione crediti, ammonta ad € 2.263.471.

Nel corso del prossimo esercizio è intenzione dell'Azienda proseguire con l'attività di monitoraggio e verifica delle posizioni di credito sia con attività interna, che con affidamento a soggetto terzo specializzato.

Di seguito si riporta il grafico relativo all'andamento della morosità nel corso degli esercizi.

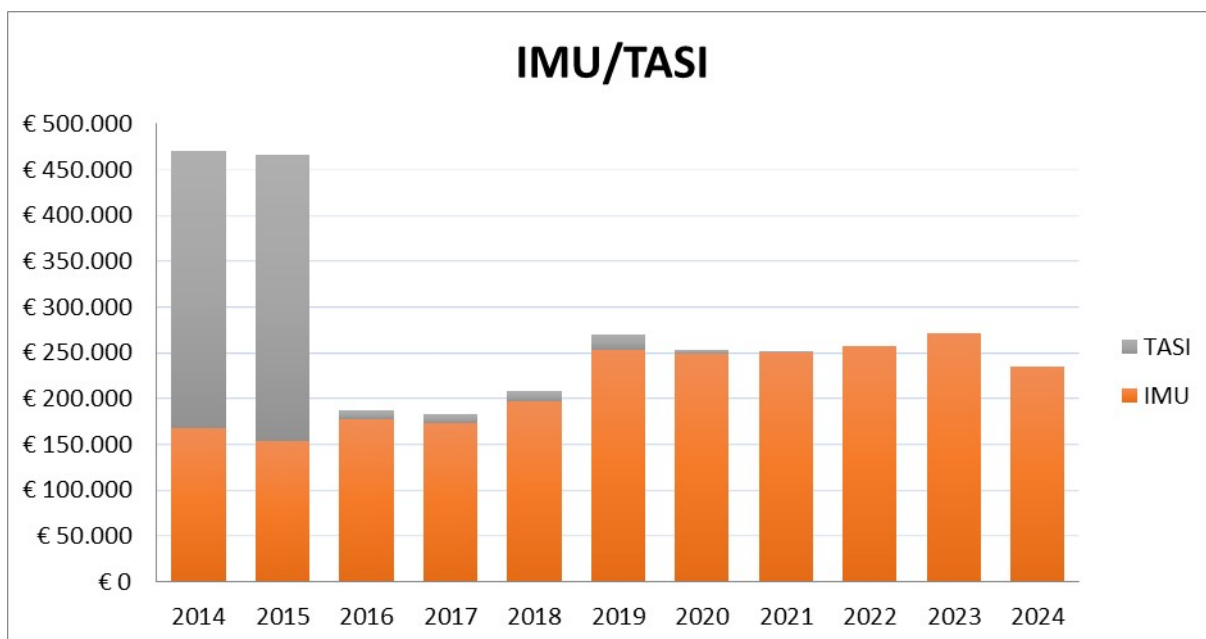


Sistema fiscale

ARTE Savona svolge un ruolo sociale di ingente rilevanza favorendo l'accesso alla casa alle fasce più deboli attraverso canoni non commerciali ed in alcuni casi "simbolici", regolati da norme in favore di soggetti beneficiari di prestazioni sociali agevolate sulla base del calcolo ISEE e anche in favore di soggetti a reddito zero e/o invalidi ed inabili al lavoro. Ciò nonostante, è chiamata a sostenere un sistema fiscale/tributario pressante che comprende applicazione delle aliquote IRES/IRAP, del regime di IVA indetraibile e dell'IMU sul patrimonio in proprietà.

Di seguito si illustra brevemente a grafico l'andamento degli esborsi per IMU/TASI a partire dall'esercizio 2014 calcolati sulla base degli indirizzi e dei pareri di Federcasa, nonché della corretta interpretazione delle delibere comunali di fissazione delle aliquote.

Il 2015 è stato l'ultimo anno in cui ARTE Savona e tutte le aziende "casa" incaricate della gestione dell'edilizia residenziale pubblica in Italia hanno sostenuto un costo fiscale dell'alloggio ulteriormente sproporzionato ed incongruente rispetto alla destinazione e ai ricavi delle locazioni. Infatti dal 2016 gli "alloggi sociali" sono stati equiparati alla prima casa, riportando così l'alloggio sociale alla fiscalità prevista fino al 2011.



Ciò nonostante, come già più volte rappresentato, da ultimo con nota prot. n.° 0006100 del 09.05.2024, l'Azienda ha visto recapitarsi in questi anni numerosi avvisi di accertamento per IMU/TASI non versate in relazione agli alloggi di ERP ed in particolar modo per quelli insistenti sul territorio del Comune di Savona che hanno condotto a contestazioni per € 12.070.246,98 oltre interessi. Considerata l'assenza di univocità nelle sentenze prodotte dai vari gradi di giudizio (che negli ultimi tempi per di più hanno registrato una pericolosa inversione di tendenza con condanna degli ex IACP largamente intesi al pagamento dei tributi contestati), l'Ente ha aderito ad un'ipotesi transattiva con lo stesso Comune di Savona. Con Decreto n.° 162 del 03.07.2024 e n.° 276 del 22.11.2024, si è proceduto con la definizione mediante conciliazione fuori udienza ex art. 48 D.Lgs. n.° 546/1192 dei contenziosi con il Comune di Savona per le annualità oggetto di accertamento ed in fase di contenzioso, anno 2022 e dall'anno 2014 all'anno 2018 nonché per le annualità ancora da accertare dal Concessionario dall'anno 2019 all'anno 2023 e con il Comune di Albisola Superiore per l'annualità 2014 al 2020 per un totale di € 681.011 (interessi inclusi).

Si ricorda che le Aziende di gestione dell'edilizia residenziale pubblica sono soggette anche a IRES, IRAP, IVA indetraibile, imposte di registro oltre che ad IMU.

Gestione del personale dipendente

La politica di gestione del personale nel corso degli esercizi è stata oggetto di una accorta e puntuale valutazione.

Al 31.12.2024 il personale dipendente dell'Azienda è costituito da:

- N.° 1 DIRIGENTE
- N.° 3 QUADRI "Q1"
- N.° 4 LIVELLI "A1"
- N.° 4 LIVELLI "A2"
- N.° 9 LIVELLI "A3"
- N.° 4 LIVELLI "B1"
- N.° 1 LIVELLI "B2"
- N. 8 LIVELLI "B3"

totale n° 34 dipendenti a tempo indeterminato e n° 2 a tempo determinato.

Nel corso dell'esercizio 2023 si è provveduto con la modifica della macrostruttura organizzativa la quale ha compreso una differente articolazione delle funzioni e delle mansioni all'interno delle strutture, il che ha portato ad una razionalizzazione ed ottimizzazione dei servizi tramite il migliore utilizzo delle risorse umane-tecniche e tramite una nuova collocazione di parte di queste in settori maggiormente coerenti.

Nel dettaglio si è proceduto con:

- 1) la razionalizzazione dell'Ufficio Legale mediante l'ottimizzazione delle risorse umane in base all'analisi dei carichi di lavoro, al numero delle cause pendenti attive e passive, alle modalità ed ai tempi di svolgimento delle attività da parte del personale preposto, esaminando i dati contabili ed i risultati conseguiti con riferimento all'attività di recupero dei crediti; quindi allo stesso Ufficio sono state affidate mansioni di recupero della morosità unitamente all'Ufficio Canoni e Morosità;
- 2) la razionalizzazione ed ottimizzazione dei servizi mediante il migliore utilizzo delle risorse umane e tecniche con la nuova collocazione dell'Ufficio Bilancio e Contabilità all'interno del Servizio Gestionale e nuova collocazione dell'Ufficio Canoni e Morosità all'interno del Servizio Amministrativo;
- 3) la modifica dell'Ufficio Segreteria Generale Contratti Appalti che ha visto ampliarsi i suoi compiti, comprendendo l'attività di coordinamento aziendale oltre alla gestione del sito istituzionale e dei servizi informatici, nonché dell'ufficio Relazioni con il Pubblico;
- 4) la disarticolazione dell'Ufficio Patrimonio Vendite e Assegnazioni con separazione delle attività; in particolare, le mansioni concernenti il patrimonio sono state collocate nell'ambito di competenza del Servizio Tecnico e, di conseguenza, nel Servizio Gestionale, l'Ufficio denominato "Patrimonio Vendite e Assegnazioni" è stato ridenominato Ufficio "Vendite, Affitti ed Assegnazioni" con competenza in materia di alienazioni e locazioni.

Nel Servizio Tecnico, l'Ufficio "Progettazione e Direzione Lavori" è stato quindi ridenominato Ufficio "Progettazione, Direzione Lavori e Patrimonio" estendendo le sue funzioni anche all'attività tecnica e amministrativa concernente la tenuta, conservazione e verifica del Patrimonio.

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

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

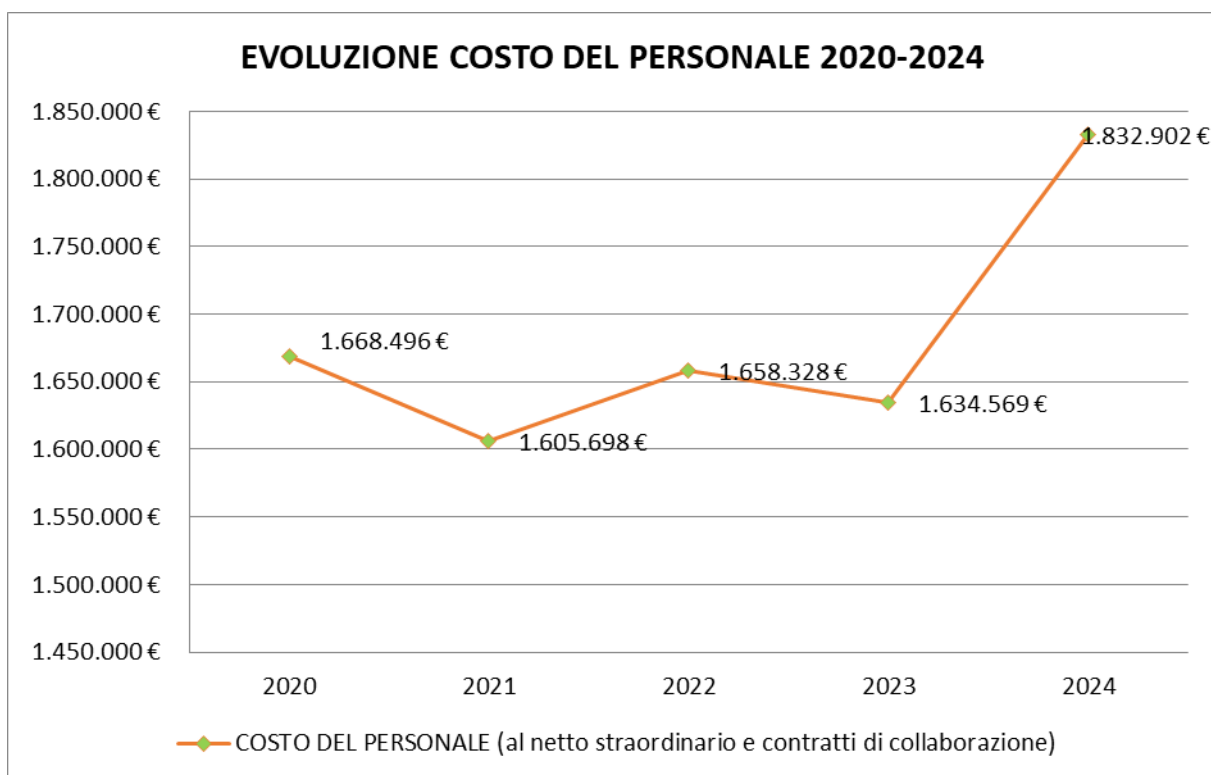
Infine nel corso del 2025 si avrà la cessazione per pensionamento di due rapporti lavorativi, rispettivamente un contratto B1 e un contratto A3, i quali verranno sostituiti rispettivamente con due contratti B3 ed inoltre per la fine dell'esercizio 2025, considerate le economie di spesa derivanti dai sopra indicati collocamenti a riposo, si sono realizzate le condizioni per poter inserire un'ulteriore risorsa con contratto a tempo indeterminato "B3". In questa fase l'Azienda si riserva di valutare ulteriormente i

singoli carichi lavorativi dei suoi dipendenti alla luce delle numerose segnalazioni sindacali ricevute nel corso degli ultimi esercizi.

In data 06.11.2024 è stato rinnovato il CCNL Federcasa per il periodo 2022-2024 e in ulteriore fase di rinnovo per il periodo 2025-2027, per tale rinnovo l'Azienda ha rilevato un incremento del costo del personale rispetto a quanto preventivato.

Da un punto di vista economico, si riportano gli aumenti previsti nel nuovo CCNL:

- incremento retributivo è del 7,5% dal 1° dicembre 2024;
- 7% una tantum che copre dal 1° gennaio 2024 fino al 30 novembre 2024;
- 3% una tantum del 2022 e 3% una tantum del 2023.



4. – SOCIETA' PARTECIPATE

Progetto Ponente s.r.l.

Per la società Progetto Ponente s.r.l. in liquidazione, partecipata da ARTE Savona al 100%, si è ricevuto il Bilancio d'Esercizio 2024.

Nel corso del 2016 la società partecipata è stata collocata in stato di liquidazione con delibera assembleare del 7 dicembre 2016. Il Liquidatore nominato, oltre alla gestione ordinaria del compendio immobiliare di proprietà, ha posto in essere attività atte alla gestione aziendale nel rispetto della *par condicio creditorum* ed alla predisposizione delle iniziative atte al perseguimento della chiusura in bonis della liquidazione.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 ha riportato un risultato economico positivo di € 1.422.646, registrato all'esito della sopravvenienza attiva realizzata in considerazione di quanto segue.

Nel conto debiti per interessi passivi su mutui era iscritto al 01.01.2024 un debito residuo pari ad € 2.485.638 per interessi passivi su mutuo ipotecario a suo tempo acceso per l'operazione immobiliare "Balbontin", successivamente ceduta ad ARTE Savona; detta appostazione è stata stornata, in considerazione dell'accordo sottoscritto tra Progetto Ponente SRL, ARTE Savona e l'allora Banca CARIGE SPA, in forza del quale, contestualmente all'accollo liberatorio in capo ad ARTE Savona dei mutui ipotecari insistenti sul compendio immobiliare Balbontin, l'istituto di credito ha rinunciato agli interessi passivi maturati/maturandi sui mutui (accordo a saldo e stralcio).

Il Liquidatore segnala che nell'esercizio 2024, così come avvenuto nei trascorsi esercizi 2020-2023, la situazione del mercato immobiliare sia nazionale che locale è rimasta sostanzialmente negativa, specie relativamente agli immobili di minor pregio e relativi alla prima casa di abitazione.

Nel dicembre 2024 è stata portata a termine la vendita delle due residue unità immobiliari a destinazione commerciale poste a Finalborgo al prezzo complessivo di € 200.000; in tal modo si sono esaurite le proprietà detenute presso "Palazzo Celesia".

In data 16 aprile 2025 è stato posto in essere, congiuntamente ai Curatori delle due procedure fallimentari proprietarie, il primo esperimento di vendita all'asta del compendio immobiliare costituito dall'ex Ospedale di Albenga, di cui Progetto Ponente S.r.l. detiene una porzione valutata dal Perito congiuntamente incaricato € 506.000, e messa in vendita per lo stesso importo.

Avendo conseguito risorse liquide sufficienti, tra il mese di dicembre 2024 e il mese di marzo 2025 è stato posto in essere il pagamento di una ulteriore quota del 50% dei debiti ai creditori privilegiati, residuando allo stato da saldare la quota residua del 20%.

All'esito della vendita dei beni immobili ancora di proprietà, il Liquidatore segnala che si potrà procedere al pagamento a saldo dei creditori privilegiati ed al pagamento in percentuale dei creditori chirografari, dedotti i costi di gestione della Società.

5. – CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Come precedentemente illustrato, il Bilancio di Esercizio 2024 si chiude con una perdita di Euro 182.865.

Il risultato economico negativo dell'esercizio 2024 si può ascrivere particolarmente all'accantonamento al fondo rischi su crediti pari a € 445.434, a seguito dell'utilizzo effettuato nell'esercizio, e dall'imposte dell'esercizio (IRES, IRAP) pari a € 377.069.

Per poter ristabilire un risultato economico positivo risulta dunque di fondamentale importanza il Piano Vendite che permetterà all'Azienda di intervenire in modo importante sulle principali criticità immobiliari, andando così a ridurre i costi futuri di manutenzione derivanti dal mantenimento dei medesimi. Gli introiti derivanti dalle vendite, come previsto dalla normativa E.R.P., permetteranno all'Azienda di poter effettuare manutenzione straordinaria per svolgere lavori di ripristino e risanamento sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica per poi poterli rendere disponibili per future assegnazioni il che alimenterebbe i ricavi caratteristici derivanti dai canoni di locazione.

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

È di fondamentale importanza sottolineare ulteriormente che, oltre agli sforzi profusi dall'Azienda per il contenimento dei costi e per ottimizzare i ricavi, è essenziale per ARTE Savona il contributo della Regione ai sensi della L.R. n° 20 del 28/12/2023 sostitutiva della L.R. n° 18/2015 in quanto continuano a sussistere problematiche di liquidità – come anche confermato dal rendiconto finanziario allegato al presente bilancio che denota una perdita pari ad € 906.405 a fronte di un risultato economico negativo pari a € 182.865 dopo le imposte – conseguenti anche alle difficoltà di gestione illustrate con la presente relazione, dovute tra l'altro agli esigui importi dei canoni di locazione, agli ingenti interessi passivi che l'Azienda deve sostenere e alle cospicue somme dovute a titolo di tassazione (IMU, IVA, IRES, IRAP).

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

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

- il mancato adeguamento dei canoni di locazione a partire dalla fine degli anni '90 ed il fisiologico incremento che i costi di gestione/produzione subiscono nel tempo;
- l'impegno economico - finanziario che ha comportato a partire dall'esercizio 2009 l'acquisizione dei beni da ASL n° 2 Savona e la difficoltà circa la loro ricollocazione sul mercato, nonostante i numerosi bandi e manifestazioni di interesse pubblicati;
- l'impegno economico – finanziario correlato alla necessaria, nonché articolata acquisizione del complesso immobiliare "Balbontin" realizzato dalla partecipata Progetto Ponente S.r.l. in liquidazione;
- l'ingente tassazione in capo alle ARTE (IRES, IRAP, IVA indetraibile, IMU/TASI) di fatto equiparate ad un'impresa privata operante sul libero mercato;
- le continue "sfittanze" di patrimonio ERP dovute all'elevata età media dell'utenza ed al naturale svuotamento subito dai nuclei familiari nel corso del tempo;
- il graduale impoverimento dell'utenza ERP con aumento delle situazioni ad ISEE "zero";
- il "caro bollette" particolarmente rilevante per luce e gas che ha assunto proporzioni allarmanti soprattutto dopo l'inizio del conflitto bellico tra Russia e Ucraina, anche se gli aumenti delle utenze hanno avuto un'ascesa costante a partire dal periodo precedente la pandemia. Dette spese sono anticipate

dall'Azienda per conto degli assegnatari ai quali è addebitato mensilmente un acconto servizi oggetto di conguaglio solo nel successivo esercizio. Tali incrementi comportano un importante potenziale aumento delle morosità incolpevoli o comunque un rientro delle somme anticipate dall'azienda nel lungo periodo con ulteriore peggioramento della liquidità aziendale;

- il periodo inflattivo in essere con conseguenti rincari generalizzati sui costi di beni e servizi necessari per il normale svolgimento dell'attività aziendale.

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

f.to L'AMMINISTRATORE UNICO
(Arch. Alessandro Revello)