

RELAZIONE AMMINISTRATORE UNICO AL BUDGET DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2026-2028

Il presente documento, allegato al Bilancio di Previsione 2026-2028 congiuntamente alla relazione tecnico-illustrativa ed al piano delle attività, ha lo scopo di porre in evidenza ed illustrare le opportunità ed i rischi che l'Azienda si troverà a dover gestire nel prossimo triennio sulla base delle informazioni ad oggi disponibili.

Il Bilancio Economico di Previsione 2026-2028 è stato redatto in conformità con quanto prescritto dalla Delibera di Giunta Regionale n.° 1746 del 27/12/2004 in relazione agli schemi-tipo di Conto Economico e Stato Patrimoniale, tenuto conto delle novità normative introdotte dal D.lgs. n.° 139/2015 attuativo della Direttiva U.E. n.° 34/2013. Inoltre, il documento ha provveduto a recepire anche il D.lgs. n.° 118/2011 in materia di armonizzazione contabile.

Il Bilancio Economico di Previsione 2026-2028 evidenzia le forti difficoltà dell'Azienda al mantenimento di un equilibrio economico-finanziario in virtù della riduzione delle risorse proprie dell'Ente e dell'esiguità dei finanziamenti rispetto al reale fabbisogno dell'Azienda.

Come si evince dai risultati economici del Bilancio di Previsione 2026-2028 continua ad assumere una rilevanza strategica vitale il contributo di cui alla L.R. n° 20/2023.

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

– ANALISI DEL CONTESTO AZIENDALE E CRITICITA'

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

- Canoni e costi

La trasformazione degli IACP liguri in ARTE, come noto, è avvenuta nel corso dell'esercizio 1998 ovvero nell'ambito di un contesto economico e sociale molto diverso da quello attuale caratterizzato da persistente crisi economica, incertezza, crescenti difficoltà finanziarie dei nuclei familiari ed eterogeneità della compagine sociale con conseguente aumento del conflitto e, quindi, dei costi ad esso correlati. Mentre in passato mediamente l'utenza ERP poteva essere rappresentata da famiglie che basano il loro sostentamento con un reddito certo sebbene contenuto, ad oggi riscontriamo precarietà dell'attività lavorativa e maggiore disagio sociale che si accompagnano ad una costante contrazione degli ISEE (con innumerevoli casi di indicatore a zero), difficoltà a sostenere gli oneri di locazione e, nel contempo, ad un pressante fabbisogno abitativo.

Per cui, se da un lato l'Azienda ha visto ridursi il canone medio applicato (attualmente pari a circa Euro 112,74) in ragione dei sempre più esigui redditi dichiarati dall'utenza, dall'altro i costi sono aumentati in modo più che proporzionale in ragione sia del fisiologico fenomeno inflattivo, che dell'aumento degli adempimenti burocratici e del fabbisogno correlato al mantenimento di un patrimonio molto risalente nel tempo e per questo soggetto ad importante obsolescenza.

Di conseguenza la metodologia di calcolo alla base dei canoni di locazione ERP ai sensi della L.R. n.° 27/1996, essendo rimasta invariata da allora, non ha condotto ad un adeguamento delle entrate tale da poter far fronte alle mutate esigenze economico-finanziarie con conseguente contrazione delle attività di manutenzione e rimessa in pristino, di nuova costruzione e comunque estremo contenimento di tutte le spese legate alla gestione tipica e caratteristica delle ARTE.

La L.R. n.° 27/1996, nella sua originaria formulazione all'art. 1 ha previsto (e prevede tuttora) un canone di locazione teso a coprire tutti i costi di amministrazione, gestione e manutenzione ordinaria, residuando altresì una quota da accantonare al fondo per l'edilizia residenziale pubblica ovvero per gli interventi a carattere straordinario; allo stato, in ragione delle motivazioni sopra esposte, questa previsione non corrisponde più alla realtà, ovvero non consente il recupero e la manutenzione del patrimonio immobiliare (già di per se datato).

La continua contrazione delle risorse a disposizione – cui comunque l'Azienda ha cercato di far fronte con partite a carattere straordinario quali vendite/dismissioni di patrimonio ERP, ricerca di finanziamenti in conto esercizio e capitale, attività costruttiva non ERP/ERS da destinare alla vendita per ricavare margini da destinare all'edilizia popolare, ... – ha di fatto portato ad un ulteriore depauperamento ed invecchiamento del patrimonio, nonché ad una sempre maggiore difficoltà a rimettere nel circuito delle locazioni gli alloggi sfitti. A questo si aggiunga che il momento storico che stiamo vivendo è caratterizzato da un'utenza ERP molto anziana, per cui si stanno registrando un elevato numero di restituzioni di alloggi per decesso. Detto fenomeno, unitamente alla scarsità di risorse, sta quindi determinando un incremento degli immobili sfitti poiché il ritmo con cui essi ci vengono restituiti è superiore rispetto alla nostra capacità di recupero con conseguente ulteriore riduzione delle entrate.

- Sfittanze

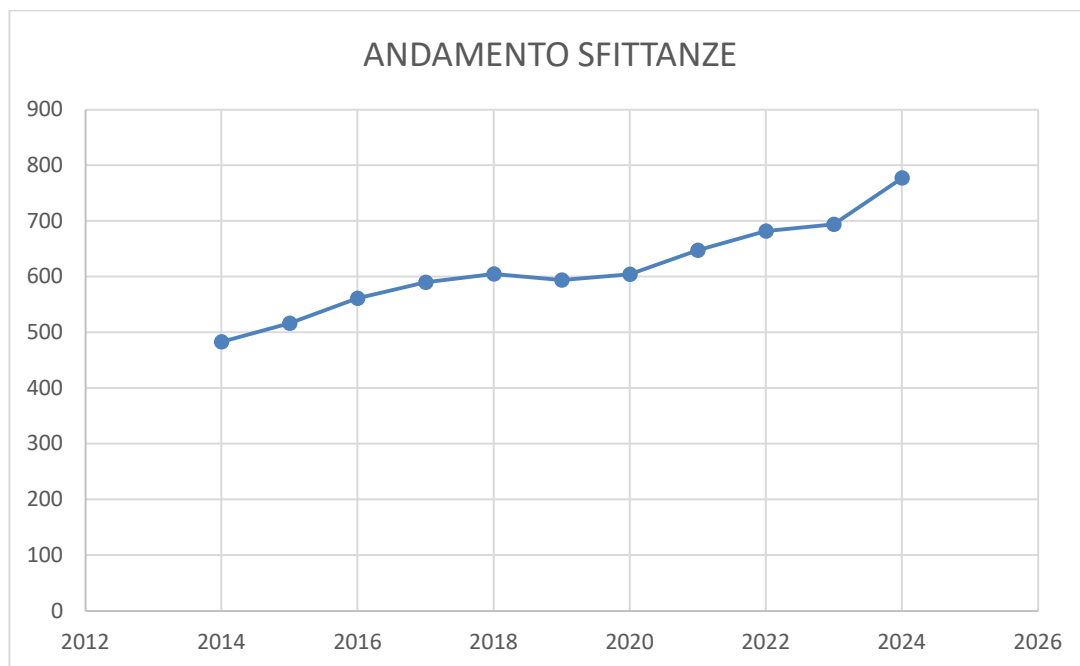
Gli immobili sfitti, come noto, oltre a non concorrere alla formazione dei ricavi dell'esercizio comportano costi di gestione in termini di tassazione ed oneri accessori che, a quel punto, competono totalmente all'Ente proprietario.

Le continue e incrementalmente "sfittanze" di patrimonio ERP, come mostrate dal grafico seguente, sono principalmente dovute all'elevata età media dell'utenza ed al naturale svuotamento subito dai nuclei familiari nel corso del tempo, a questo si aggiunge l'impossibilità dell'Azienda di ristrutturare e sistemare tutti gli immobili lasciati vuoti che necessitano sempre di manutenzione straordinaria per via della loro vetustà ed intenso utilizzo, considerata la scarsa disponibilità finanziaria dell'Ente.

Si verifica inoltre la circostanza per cui, prima di poter rimettere in pristino e quindi riassegnare gli immobili sfitti, occorre preliminarmente agire sugli involucri per sanare fenomeni infiltrativi – evitando quindi di vanificare gli effetti della ristrutturazione a favore degli alloggi - e/o problematiche che potrebbero comportare danni all'incolumità ed alla sicurezza dell'utenza. Ovviamente per poter realizzare i sopra indicati interventi sulle parti comuni e, quindi, sugli appartamenti occorre altresì avere a disposizione finanziamenti pubblici ad hoc, possibilmente a copertura del 100% delle attività e quindi senza la necessità di una contribuzione da parte dell'Ente che, anche se minima, comunque può rivelarsi gravosa dal punto di vista economico.

Gli effetti economici degli alloggi sfitti si possono tradurre numericamente in mancati incassi annui per c.a. Euro 1.035.000 (stante l'attuale canone medio ERP) ed in spese condominiali sostenute e non riaddebitate per c.a. Euro 230.000.

Di seguito si riporta il grafico che raffigura l'andamento delle sfittanze dall'anno 2014 al 2024.



- Tassazione

A quanto sopra (canoni di locazione mai adeguati, vetustà sempre maggiore del patrimonio, sempre più ridotta capacità reddituale dell'utenza, incremento dei costi di manutenzione/gestione e del numero degli alloggi sfitti con conseguente riduzione dei ricavi) si aggiunga che i nostri Enti sono chiamati a corrispondere ingenti somme per tasse ovvero IRES, IRAP, IVA indetraibile, IMU, TASI, imposta di registro e di bollo che nel consuntivo 2024 hanno cubato per circa € 1.100.000,00 a fronte di ricavi lordi annui in gran parte da affitti pari ad € 4.100.000,00.

Oltre all'imposte sopra citate ARTE è inoltre gravata dal meccanismo del pro-rata che implica una minima compensazione delle partite IVA a credito e debito con conseguente imputazione di costi a bilancio e correlato esborso monetario. Inoltre, le vendite di alloggi ERP se da un lato apportano risorse finanziarie all'Azienda (seppure da accantonare al fondo ERP), dall'altro implicano un peggioramento della percentuale di pro-rata in quanto gli immobili ad uso abitativo devono configurarsi quali prima casa per la quale è prevista l'applicazione di un'imposta di registro ben più favorevole del regime IVA (che rappresenta quindi un'eccezione) e, quindi, un ulteriore aumento dei costi a bilancio.

Sono altresì note le recenti vicende che hanno interessato l'Azienda con riferimento ai contenziosi IMU e TASI in particolare con il Comune di Savona laddove l'Azienda detiene un patrimonio ERP ingente; infatti, ad esito di successivi accertamenti tributari per più di € 12.000.000 oltre interessi afferenti alle annualità 2012 e dal 2014 al 2023, ARTE Savona con conciliazione fuori udienza ex art. 48, D. Lgs. n.° 546/1992 ha perfezionato un accordo transattivo per € 695.486,19 mediante versamento rateale che proseguirà sino al 2027; sempre in tema di IMU, la recente modifica normativa di cui alla L. n.° 160 del 2019 parrebbe dovuta l'IMU anche sugli alloggi sfitti ovvero "non adibiti ad abitazione principale" concetto del tutto generico per quanto attiene agli alloggi di edilizia residenziale pubblica ovvero la maggior parte di quelli gestiti dall'Azienda. Altresì per quanto riguarda detto tributo il Comune capoluogo ha deliberato nell'anno 2025, con valore per l'attestazione anno 2026, l'applicazione di una tassazione agevolata pari al 0,00% per 24 mesi di sfittanza degli immobili e l'aliquota dell'0,22% fino a 60 mesi. Decorsi detti termini la percentuale sarebbe identificabile in quella dell'1,14%. In ogni caso questa misura comporta nuovi esborsi per ARTE Savona in una situazione sempre più critica.

Sempre con una deliberazione dell'anno 2025, quindi sempre con valore anno 2026, il Comune di Savona ha previsto il pagamento per la quota fissa TARI per gli alloggi sfitti, seppur privi di utenze attive, salvo la presenza di determinati e stringenti requisiti che ne escludono la tassazione, per Arte Savona, solo in poche ipotesi.

- Mutui e prestiti

L'Azienda presenta importanti esposizioni bancarie ovvero il debito residuo al 31.12.2025 è pari a € 29.658.651; di seguito si riporta evoluzione esercizio 2025:

n.° mutuo	debito residuo al 01/01/25	quota capitale annua 2025	quota interessi annua 2025	debito residuo al 31/12/25
BALBONTIN n. 21724081197	€ 21.281.270,57	€ 769.172,71	€ 327.711,89	€ 20.512.097,86
BALBONTIN n. 41724081199	€ 2.617.973,98	€ 94.621,90	€ 40.314,38	€ 2.523.352,08
BALBONTIN TOTALE	€ 23.899.244,55	€ 863.794,61	€ 368.026,27	€ 23.035.449,94
ASL n. 411/024091380	€ 6.813.708,11	€ 190.507,03	€ 152.242,83	€ 6.623.201,08
TOTALE	€ 30.712.952,66	€ 1.054.301,64	€ 520.269,10	€ 29.658.651,02

L'uscita monetaria annuale per la restituzione della quota capitale e il pagamento degli interessi passivi è pari a € 1.700.000 all'anno in ragione dell'acquisto dei beni facenti parte del patrimonio di ASL. N.° 2 SV, dell'intervento di nuova costruzione in Savona, area ex "Balbontin" volto alla realizzazione di alloggi di ERS/canone moderato (per il quale negli ultimi anni si è registrato un importante aumento della domanda) ed in libera vendita, nonché per il debito verso Regione Liguria per l'anticipazione di cassa richiesta nel 2014, per un totale di € 6.000.000,00.

Per tale anticipazione, la cui somma residua al 31.12.2025 è pari a Euro 2.208.522, è stata concessa nell'esercizio 2022 una rimodulazione in modo tale da poter gestire meglio la posizione finanziaria; è di fondamentale importanza quindi che tale rimodulazione possa estendersi oltre la scadenza prevista, esercizio 2027.

Facendo seguito ad incontro in data 02.10.2025 presso Regione Liguria, nel corso del quale sono state rappresentate le problematiche che da lungo tempo l'Azienda sta affrontando, ARTE Savona ha richiesto con nota prot. n.° 0014091 del 06.10.2025 un'ulteriore anticipazione finanziaria al fine di poter soddisfare le pressanti richieste dei fornitori ed evitare quindi una pericolosa interruzione di servizi essenziali.

Quindi con L.R. n.° 16/2025 Regione Liguria ha concesso l'anticipazione di cassa non onerosa pari a € 2.000.000,00 per garantire un adeguato flusso di cassa necessario al pagamento anticipato degli oneri correlati agli interventi di manutenzione e riqualificazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, finanziati da fondi vincolati in attesa di rendicontazione. Allo stato per tale anticipazione si è ancora in fase di definizione circa la restituzione della medesima, che insieme alla quota restante del 2014 inizialmente pari a circa € 6.000.000,00, non potrà che essere restituita in un lungo periodo.

Fermo restando il controllo di gestione puntuale e costante su costi e ricavi dell'Azienda, che non può mai prescindere soprattutto allorquando si è chiamati a gestire denaro pubblico, le predette iniezioni di liquidità (unitamente al contributo annuale di cui alla L. R. n.° 20/2023) attestano il sistematico fabbisogno di un intervento esogeno al fine di mantenere l'equilibrio economico e finanziario, stante la natura del nostro Ente ovvero quella di un'Azienda che per il suo fondamentale ruolo sociale è chiamata ad applicare canoni calmierati a favore delle fasce più deboli.

Da un punto di vista degli oneri finanziari è prevista una uscita monetaria pari a circa Euro 500.000,00 annui.

Ancora, i finanziamenti in c/capitale - assolutamente indispensabili per poter affrontare gli interventi manutentivi – comunque, stante la predetta situazione, implicano per l'Azienda ulteriori difficoltà in quanto non dispone della capacità finanziaria per anticipare i SAL alle imprese aggiudicatarie dei lavori e/o per corrispondere la contribuzione che, in alcuni casi, seppur contenuta, comunque rendono ancora più precario l'equilibrio di gestione.

- Gestione del patrimonio E.R.P. comunale

A quanto sopra si aggiunga che le ARTE liguri sono chiamate a gestire anche il patrimonio di proprietà comunale in virtù di convenzioni tipo approvate da Regione Liguria che di norma, al fine della rendicontazione degli incassi, prevedono un riparto di massima per il quale 1/3 delle entrate deve concorrere alla copertura dei costi amministrativi. In ragione del tempo trascorso e, come si è precedentemente argomentato, del fisiologico aumento dei costi, detta quota del 30% in alcuni casi non risulta essere più sufficiente. Per tale motivo l'Azienda ha già avviato interlocuzioni con i principali Comuni al fine di addivenire ad una rimodulazione della predetta suddivisione; in ogni caso sarebbe auspicabile un intervento regionale volto alla rimodulazione/aggiornamento di tali atti convenzionali, correlati alla L.R. n.° 10/2004 e s.m.i., anche in ragione del tempo ormai trascorso (...ormai più di 30 anni).

- Patrimonio disponibile: beni ex ASL n.° 2 Savona

Con riferimento al patrimonio disponibile dell'Azienda (beni non ERP/ERS) ed in particolare agli immobili a suo tempo acquisiti da ASL n.° 2 Savona, nel corso dell'esercizio 2025 – dopo numerose procedure ad evidenza pubblica andate deserte – è pervenuta una proposta irrevocabile di acquisto ai sensi dell'art. 7 del "Regolamento per la disciplina delle acquisizioni, delle alienazioni, delle permuta e delle locazioni senza vincolo di destinazione di ERS..." di cui al Decreto A.U. n.° 204/2000 in relazione al compendio denominato ex ospedale Marino Piemontese sito in Loano.

Ricordiamo a tal proposito che ARTE Savona ha acquisito in proprietà detti beni in conseguenza della convenzione sottoscritta in data 12.09.2008, rep. n.° 323 del 29.11.2012 e successivi atti aggiuntivi sulla base di una perizia estimativa redatta da tecnico incaricato da ASL n.° 2 SV e risalente all'anno 2006.

Il complesso immobiliare in questione, come già evidenziato, è più volte stato messo ad asta:

- 31 luglio del 2015, A.R.T.E. Savona ha indetto un'asta pubblica per la vendita di detto complesso nella qualità di promissaria acquirente di tale cespite, come da Convenzione stipulata con ASL n.° 2 Savona in data 12 settembre 2008 e da successivi Atti Aggiuntivi l'ultimo dei quali sottoscritto il 29 Novembre 2012. Tale procedura ad evidenza pubblica, che prevedeva un prezzo a base d'asta pari ad € 8.200.000, è risultata deserta.
- 19 Gennaio 2016, una volta divenuta formalmente proprietaria del complesso immobiliare in questione, l'Azienda ha esperito una seconda asta pubblica riducendo il prezzo circa del 5% e proponendo il bene ad un prezzo a base d'asta di € 7.800.000. Tuttavia anche questa procedura ad evidenza pubblica è risultata deserta.
- a maggio 2016 A.R.T.E. Savona ha pubblicato un avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse all'acquisizione e/o proposte anche con operazioni di partenariato pubblico-privato per la gestione ed utilizzo dell'ex Ospedale e, come in precedenza, anche in questo caso non si è avuto alcun riscontro.
- 8 gennaio 2020 A.R.T.E. Savona ha conseguentemente indetto una nuova asta pubblica per l'individuazione dell'acquirente e per la vendita del complesso immobiliare in questione al sopraindicato prezzo di € 5.930.000, asta anche questa volta risultata deserta in quanto entro il termine fissato del 23 Marzo 2020 non è stata presentata alcuna offerta, nonostante siano stati effettuati numerosi sopralluoghi con possibili acquirenti del complesso immobiliare.

In data 04/11/2020 è stato approvato dall'Ente il "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" che prevede all'art. 7 che "Enti pubblici o soggetti privati, in relazione a beni che abbiano un valore di

stima superiore a € 200.000,00 per i quali non sia stata ancora avviata la procedura di alienazione di cui all'art. 4 del presente Regolamento ovvero la stessa sia andata deserta dopo l'esperimento del relativo bando-invito ad offrire pubblico, possono presentare una proposta spontanea ed irrevocabile di acquisto,... omissis....".

In forza di tale norma, sono stati ripresi da parte dell'Azienda i contatti con quanti avevano manifestato precedentemente un interesse all'acquisto del cespite in sede di asta, rappresentando agli stessi la possibilità di effettuare autonome offerte di importo inferiore a quello fissato a base d'asta alla luce della nuova norma come sopra approvata.

In esito a plurimi incontri con numerosi soggetti teoricamente interessati, soltanto un operatore economico ha ipotizzato di avanzare una proposta d'acquisto relativa al complesso immobiliare dell'ex Ospedale Marino Piemontese per l'importo di € 2.800.000,00 che non poteva ritenersi congruo.

Analogamente anche il successivo bando emanato nel corso del 2023 con base d'asta € 3.989.000 è andato deserto.

Quindi, sempre nel corso del 2023, il precedente operatore economico ha nuovamente avanzato la propria disponibilità all'acquisto dell'ex ospedale Marino Piemontese per un importo pari ad € 3.350.000,00 fermo restando che il deposito a garanzia dell'offerta sarebbe stato prodotto solo al verificarsi di alcune condizioni vincolanti tra cui l'autorizzazione alla cessione del compendio da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Liguria senza alcuna ulteriore prescrizione che, come noto, rappresenta un Ente indipendente ed autonomo rispetto ad ARTE Savona. Ne deriva che trattasi di offerta condizionata – per legge inammissibile in quanto in contrasto con le regole di trasparenza e parità di trattamento che devono caratterizzare le procedure pubbliche e, per di più, sottoposta dall'operatore economico ad un vincolo che non è nelle competenze di ARTE Savona sciogliere, per cui l'Ente non ha potuto procedere ad alcuna trattativa con detto soggetto.

Da ultimo, nel 2025 è stata mossa offerta per € 4.000.000,00 (a fronte di un costo di iscrizione in bilancio pari ad € 8.518.856,00) che l'Azienda ha provveduto a congruire sulla base della perizia estimativa redatta dalla competente Agenzia delle Entrate; quindi, come previsto dal sopra indicato regolamento è stato emanato un bando ad evidenza pubblica avente a oggetto detto bene, base d'asta € 4.000.000,00 e prevedendo altresì il diritto di prelazione a favore del primo soggetto che ha mosso proposta irrevocabile di acquisto.

Nessun'altra proposta è stata avanzata nel periodo di apertura del bando e pertanto il compendio è stato provvisoriamente aggiudicato all'operatore economico che ha mosso la proposta irrevocabile di acquisto ai sensi dell'art. 7 del Regolamento. Allo stato l'Azienda sta effettuando le opportune verifiche al fine di addivenire all'aggiudicazione definitiva e, quindi, al rogito di compravendita.

Si deve sottolineare che detta alienazione non comporterà per ARTE Savona un'immissione di liquidità in quanto il ricavato andrà interamente corrisposto a Banca BPER a riduzione del correlato mutuo ipotecario acceso per l'acquisto dei beni ex Asl n.° 2 SV. Per di più, al fine di ricostituire il corretto rapporto tra capitale concesso a prestito e garanzie, si renderà necessario iscrivere ipoteca su ulteriori beni di proprietà dell'Ente. Altresì, la cessione implicherà necessariamente un'importante svalutazione del bene con conseguente iscrizione a bilancio di un'ingente perdita per l'esercizio 2025 e, se da un lato ARTE Savona vedrà ridursi la sua esposizione finanziaria con Banca BPER, dall'altro lato è più che probabile una riduzione del futuro contributo di cui alla L.R. n.° 20/2023 che basa il riparto dei € 7.000.000,00 previsti sul debito residuo per mutui al 31.12 di ogni anno di gestione.

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

Si evidenzia altresì che anche per detti immobili residuali, oltre a non sussistere pressoché alcun concreto riscontro dal mercato – stante la citata perizia estimativa del 2006 che già andava ad individuare per i cespiti in oggetto valori sovrastimati, nonché le mutazioni subite dal mercato immobiliare anche in conseguenza della prolungata crisi economica - l'Azienda nel breve periodo sarà chiamata a corrispondere importanti somme di denaro per la relativa messa in sicurezza e, in particolare, per far fronte allo scivolamento di una falesia in Varigotti con pericoloso interessamento delle abitazioni sottostanti che, da una prima sommaria stima, dovrebbe incidere per oltre € 120.000,00 sul bilancio aziendale, salvo imprevisti.

- Servizi accessori

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

- Costi materie prime

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

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

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

In linea generale si registra un costante e massimo contenimento delle spese di gestione dell'Azienda, in adeguamento ai principi di costi e di razionalizzazione della spesa, come disposto dalla Regione Liguria. L'Azienda prosegue altresì nel costante monitoraggio delle spese per il contenimento dei costi di gestione anche tramite adesione a Convenzioni/Accordi Quadro della SUAR, di CONSIP, del Consorzio Energia Liguria e comunque delle centrali di committenza in genere. Il costante controllo consente di poter ottenere risparmi che complessivamente determinano un risultato apprezzabile.

- Ricavi ed attività di vendita

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

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

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

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

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

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

A dicembre 2024 e nel corso dell'anno 2025, con decreti dell'Amministratore Unico n.° 295 del 10.12.2024 e n.° 66 del 11.03.2025, sono state indette due aste pubbliche per l'alienazione rispettivamente di n.° 29 e di n.° 27 alloggi sfitti di ERP inseriti nel primo lotto del Programma di cessione di cui sopra. All'esito delle predette procedure sono stati aggiudicati n.° 13 alloggi e, pertanto, con successivo decreto dell'Amministratore Unico n.° 278 del 06.11.2025, ARTE Savona procedeva ad indire una nuova procedura d'asta per l'alienazione dei n.° 43 alloggi di sfitti ERP inseriti nel primo lotto del Programma di cessione rimasti invenduti all'esito delle procedure ad evidenza pubblica sopra citate. Al termine di detta ultima procedura venivano aggiudicati ulteriori n.° 12 alloggi.

In conformità a quanto previsto dal Programma di cessione, ARTE Savona ha, altresì, dato attuazione al Programma in oggetto anche in relazione agli alloggi locati ed agli immobili ad uso non abitativo inseriti nel Programma stesso. Infatti con decreto dell'Amministratore Unico n.° 98 del 15.04.2025 è stata indetta una

prima procedura d'asta per l'alienazione di n.° 5 immobili non abitativi all'esito della quale sono stati aggiudicati n.° 2 degli immobili all'asta. Pertanto, nell'interesse aziendale, con successivo decreto dell'Amministratore Unico n° 274 del 05.11.2025, la procedura d'asta per la vendita degli immobili ad uso non abitativo è stata reiterata in relazione ai n.° 3 box rimasti invenduti ed al termine di detta ultima procedura, ARTE Savona ha aggiudicato un ulteriore box.

Tutte le procedure sopra indicate unitamente alle cessioni degli alloggi locati inseriti nel programma di cessione hanno comportato per l'esercizio 2025 aggiudicazioni allo stato provvisorie e definitive per un valore pari a € 1.715.262.

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

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

Infatti nel corso dell'esercizio 2025 sono stati alienati due alloggi di pregio situati in Noli per un valore totale di € 457.100.

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

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

Nel 2020 sono stati collocati a trattativa diretta n.° 38 alloggi in libera vendita inseriti nel complesso immobiliare "Balbontin", per i quali era già stata esperita asta pubblica per la vendita o "rent to buy" andata deserta. Le trattative, ad oggi, hanno portato ad un interessamento in relazione a numerosi alloggi: nel 2021 infatti si è registrata una lieve ripresa dell'interesse all'acquisto di immobili e si è giunti all'alienazione di n. 4 unità immobiliari di libero mercato (patrimonio non vincolato) per complessivi Euro 563.476 facenti parte di tale complesso. Infatti, stante la stagnazione del mercato, l'Azienda ha provveduto a richiedere ad Ente terzo ed indipendente una verifica del valore commerciale di detti immobili ad esito della quale è stata prodotta una perizia estimativa a cura di ARTE Genova in data 26.01.2021 che ha condotto ad una riduzione, seppur contenuta, dei corrispettivi di vendita degli alloggi.

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 e sottoscritto un contratto "rent to buy" e stati alienati a titolo definitivo tre alloggi per un importo totale pari a € 501.627, mentre nel corso del 2025 è stato e sottoscritto un ulteriore contratto "rent to buy" e stati alienati a titolo definitivo due ulteriori alloggi per un importo totale pari a € 285.000.

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.

Nel corso dell'esercizio 2026 sarà ceduto un ulteriore alloggio situato nel medesimo complesso per € 190.000 e gli ulteriori tre alloggi di risulta si prevede possano essere assegnati nel corso dell'esercizio 2026.

- Costi

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

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

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

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

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

A fine esercizio 2024 si è proceduto con l'assunzione di due risorse a tempo determinato part-time con contratti B3 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 nel corso del 2025 è avvenuta la cessazione per pensionamento di due rapporti lavorativi, rispettivamente un contratto B1 e un contratto A3, i quali sono stati sostituiti rispettivamente con due contratti B3; in detto contesto, dopo la doverosa interlocuzione col Settore competente di Regione Liguria nel frattempo intercorso, si è deciso di inserire a bilancio nell'esercizio 2026 l'onere di una ulteriore risorsa assunta con contratto a tempo indeterminato "B3" coperta per la quasi totalità dal minor costo ottenuto dalla sostituzione per pensionamento sopra riportata. 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.

ARTE Savona ritiene di aver posto in essere tutto quanto in suo potere per cercare di assicurare una gestione efficiente; in particolare, ha sempre cercato di contenere i costi ad esempio aderendo alle centrali di acquisto, limitando le assunzioni di personale e cercando di ottimizzare gli incassi per quanto a noi possibile stante la normativa di riferimento.

Inoltre nell'ambito delle azioni orientate al perseguimento del risultato in tema morosità, l'Ente, oltre ad operare direttamente per il tramite dei propri uffici, ha altresì provveduto a partire dall'esercizio 2023 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 con positiva ricaduta sul bilancio aziendale per circa € 130.000,00. Stanti i risultati registrati, detta attività sta proseguendo non solamente attraverso attività di contatto diretto dell'utenza e di valutazione di recuperabilità, ma anche con recupero stragiudiziale e/o giudiziale dei crediti attraverso emissione di decreto ingiuntivo verso utenti correnti e cessati.

Interventi di manutenzione sul patrimonio gestito

In relazione al vetusto patrimonio di ARTE Savona continuano ad avere importante rilevanza i finanziamenti erogati per effettuare manutenzione straordinaria. Restano numerose criticità sulle condizioni generali del patrimonio costituito dagli edifici realizzati negli anni '70/'80 ed annualità precedenti, che nel tempo, per mancanza di adeguata copertura finanziaria, non sono stati oggetto di sistematici interventi di manutenzione, con conseguente aggravarsi delle condizioni generali degli involucri e degli impianti tecnologici. In tale contesto rivestono rilevante importanza i finanziamenti di cui al PNRR – Fondo complementare e il Fondo di Sviluppo e Coesione di cui alla D.G.R. n.° 910-2023 del 25.09.2023 Regione Liguria. Ferma restando l'indispensabilità dei finanziamenti in conto capitale e/o esercizio per il mantenimento del patrimonio, occorre evidenziare che di norma per l'erogazione degli stessi viene richiesto preliminarmente il pagamento dei SAL da parte dell'Azienda che non sempre è possibile stante la scarsa liquidità registrata, nonché la consistenza degli stessi. Conseguentemente si rende necessario adire gli istituti bancari per ottenere un anticipo in conto contributi pubblici che, oltre a comportare lunghi tempi tecnici di concessione, implicano, ove concessi, se non altro, interessi passivi e commissioni per la messa a disposizione dei fondi.

- Liquidità aziendale – situazione finanziaria

Nonostante il risultato economico del Budget Annuale 2026 e Triennale 2026 – 2028 risulti lievemente positivo, l'Azienda continua a subire una costante erosione della liquidità in virtù di una discrasia tra risultati economici e risultati finanziari, principalmente imputabile alla restituzione del capitale preso a prestito e dell'anticipazione di cassa, alle mancate entrate dovute alla morosità "fisiologica" (atteso che gli ISEE dell'utenza riportano indicatori sempre più bassi, molti dei quali pari a zero), alla contribuzione sui finanziamenti in conto capitale, nonché all'inevitabile aumento dei debiti verso fornitori.

In detto frangente, in cui l'Azienda ritiene di non avere ulteriori margini di miglioramento, si registrando una perdita annua di liquidità di circa € 1.000.000,00, un costante aumento dei debiti verso fornitori e/o dei tempi di pagamento con grave rischio di sospensione delle attività appaltate (anche con riferimento alla manutenzione ordinaria che di norma è dedicata ad interventi in urgenza e da cui deriva un sempre maggior pericolo per l'incolumità dell'utenza), sempre maggior difficoltà a versare gli stipendi mensili ed ovviamente ulteriore depauperamento del patrimonio con incremento del rischio e delle responsabilità correlate. Tutto ciò nonostante sia stato previsto da Regione Liguria il già citato fondamentale contributo in c/esercizio ai sensi della L.R. n.° 20/2023 che per l'anno 2026 ha portato ad ARTE Savona € 2.028.372,00.

Detta somma, al fine di una sana e razionale gestione delle risorse, non può essere sufficiente in quanto ad oggi il fabbisogno finanziario è pari a:

Ricavi di vendita gestione caratteristica (al lordo morosità 10%)	3.690.000,00 €
Manutenzione (ordinaria + altre spese manutenzione)	-1.315.000,00 €
Personale, Amministratori e Sindaci	-2.000.000,00 €
Restituzione debiti medio/l termine	-1.700.000,00 €
Imposte e tasse	-1.100.000,00 €
Spese gestione immobiliare + ulteriori costi per servizi (spese generali)	-1.030.000,00 €
Servizi a rimborso	-500.000,00 €
TOTALE FABBISOGNO	-3.955.000,00 €

Il sopra indicato deficit per di più non tiene conto di eventuali imprevisti, ordinanze sindacali o comunque impegni non programmabili, nonché degli interventi che dovrebbero essere realizzati sul patrimonio per la sua messa in sicurezza.

Allo stato, nonostante tutti gli sforzi intrapresi – per la natura del sistema in essere caratterizzato da quasi trenta anni da un divario sempre maggiore tra il canone di locazione applicato ed i costi di amministrazione – l’Azienda registra costantemente una perdita finanziaria, già a partire dalla gestione caratteristica/tipica al netto dei contributi eventualmente ricevuti.

Nel tempo, oltre che con il contenimento dei costi e la razionalizzazione della gestione, l’Azienda cercato di sopperire con partite straordinarie quali vendite, attività costruttiva destinata alla vendita, incremento del patrimonio ERS (con quindi applicazione di un canone di maggiore entità), richiesta di anticipazione di cassa per € 6.000.000 a Regione Liguria nel 2015, ma ciò non è bastato ad arginare la continua perdita di liquidità e quindi di potere di spesa; per tali ragioni l’Azienda a fine 2025 è stata costretta a richiedere ulteriormente a Regione Liguria una nuova anticipazione, pari a € 2.000.000,00.

Inoltre le vendite ERP, come noto, non potrebbero finanziare le uscite correnti, ma solo l’attività manutentiva a carattere straordinario e comunque non possiamo fondare la sopravvivenza della nostra Azienda su questo postulato atteso che è fondamentale mantenere e semmai incrementare, di certo non ridurre, il patrimonio ERP/ERS soprattutto nel momento storico che stiamo vivendo caratterizzato sempre più da tensioni sociali ed incremento del fabbisogno anche da parte delle fasce medie di reddito.

Onde evitare il definitivo collasso Aziendale, occorrerebbe istituire un sistema di finanziamento strutturale, ma allo stesso tempo dinamico - ferma restando la necessità di una gestione oculata, efficiente e strategica – che potrebbe basarsi sulla differenza tra un canone medio/costo medio di gestione - che, come cita la predetta L.R. n. ° 27/1996, deve condurre all’equilibrio di gestione - ed il canone di fatto applicato all’utenza che capiamo non possa essere variato in modo considerevole stante la finalità sociale della nostra mission aziendale.

A sostegno di quanto sopra riportato a fine esercizio 2024 è stato costituito un gruppo di lavoro tra gli Amministratori Unici delle ARTE Liguri, la Direzione Generale Centrale Finanza Bilancio e Controlli e la Direzione Generale Territorio, con l’obiettivo di trovare soluzioni tecniche concrete per il ripristino delle condizioni di equilibrio economico finanziario.

I principali problemi relativi alle difficoltà economico-finanziarie delle Aziende sono stati individuati nei margini negativi dell’area operativa (al netto di poste straordinarie e di contributi regionali), nella difficoltà ad ottenere risorse pubbliche correnti oltre i 7 milioni regionali, nei canoni di locazione troppo bassi rispetto ai costi (in particolare quelli di manutenzione), nelle vendite degli alloggi poco efficaci e nei contenziosi IMU con i comuni.

Il tavolo di lavoro si è concluso individuando alcune linee di intervento ritenute prioritarie: una maggiore flessibilità nell'utilizzo delle plusvalenze derivanti dalle vendite, il superamento del regime transitorio con cui sono determinati gli affitti, l'applicazione dell'adeguamento ISTAT del canone minimo, la riduzione dei costi attraverso, ad esempio, accordi quadro sulle manutenzioni e la condivisione di costi per servizi a carattere generale e trasversale ai quattro Enti; la possibilità di utilizzare il fondo ERP per far fronte quantomeno alle perdite economiche.

ARTE Savona, come tutte le ARTE Liguri presenti al tavolo di cui sopra, ha predisposto una simulazione sull'impatto che avrebbe l'adeguamento dei canoni per i nostri utenti. Da tale studio è emerso che ARTE Savona non potrebbe aggiornare la totalità dei canoni degli alloggi ERP in maniera indiscriminata in quanto occorre tenere in considerazione che un'ampia platea (più del 35% - dati censimento 2024) ricade nella fascia "A" (c.d. protetta – L.R. n.° 27/1996 – reddito massimo equivalente a due pensioni minime INPS) e quindi la variazione potrebbe comportare un incremento della morosità.

Per tali motivi l'aumento dei canoni non riuscirebbe comunque a coprire in toto l'aumento dei costi.

Occorre dunque che questa funzione puramente sociale di ARTE venga riconosciuta in qualche modo all'Azienda e pertanto, come già rappresentato, si rende vitale un meccanismo compensativo che permetta all'Azienda di veder finanziata la differenza tra canoni applicabili e i costi medi.

In merito ai costi di costruzione, dallo studio allegato si evince che il costo di costruzione medio dal 1996 pari a €/mc 220,00 è incrementato fino a 486 €/mc nel 2024 mentre i nostri canoni nello stesso periodo di tempo considerato sono praticamente rimasti invariati.

A corollario e maggior dettaglio di quanto sopra esplicitato alleghiamo quanto già anticipato per le vie brevi in sede di riunione a Regione a fine esercizio 2025 ovvero la relazione riassuntiva di chiusura del gruppo di lavoro e la proposta in tema di canoni di locazione degli alloggi E.R.P. (L.R. n.° 27/1996) firmata dagli Amministratori Unici delle ARTE Liguri.

RICAVI E COSTI DI ESERCIZIO

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

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

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

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

PRINCIPALI ATTIVITA' PREVISTE

Si ritiene opportuno entrare maggiormente nel dettaglio procedendo con una disamina delle ulteriori principali attività in corso:

– MANUTENZIONI STRAORDINARIE:

FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (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 sugli immobili di proprietà e/o gestiti da trasmettere a Regione Liguria per il riconoscimento dei finanziamenti di cui al suddetto programma. Regione Liguria, con Decreto del Direttore Generale n.° 3578 del 07.06.2022, ha ripartito le risorse assegnate di cui al DPCM del 15.09.2021 sulla base di quanto disposto con DGR n.° 1280 del 30.12.2021 ed, a seguito dell'approvazione del Piano degli interventi da parte del MIMS, ha assegnato ad ARTE Savona la somma di € 7.071.803,40 ripartiti sulle tre seguenti linee di intervento:

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

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

FONDO DI SVILUPPO E COESIONE L'AZIENDA

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

- 1) Intervento di recupero alloggi sfitti di E.R.P. ed efficientamento energetico nel fabbricato sito in Savona, Via Fontanassa civ. 17 - Con D.G.R. n.° 910-2023 del 25.09.2023 Regione Liguria ha approvato l'Accordo per la Coesione FSC 2021/2027 con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, nella cui lista degli interventi è ricompreso quello di recupero degli alloggi sfitti di ERP e di efficientamento energetico sull'immobile sito in Savona, via Fontanassa 17 di cui al CUP E52D23000120007. Con nota del 06.08.2024 (recepita al prot. ARTE SV n.° 0011118 del 13.08.2024) il competente Assessore Regionale comunicava il finanziamento degli interventi a valere sul Fondo di Sviluppo e Coesione 2021-2027 tra i quali quello sull'immobile di via Fontanassa civ. 17 per euro 800.000,00. L'obiettivo principale dell'intervento è quello di riqualificare e preservare l'immobile attraverso:
 - interventi di efficientamento energetico da attuare sull'involucro edilizio;

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

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

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

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

2) Intervento di recupero alloggi sfitti di E.R.P. ed adeguamento impianti nel fabbricato sito in Savona, Via Milano civv. 11 – 13, Via Fiume civ. 4 - Con D.G.R. n.° 910-2023 del 25.09.2023 Regione Liguria ha

approvato l'Accordo per la Coesione FSC 2021/2027 con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, nella cui lista degli interventi è ricompreso quello di recupero degli alloggi sfitti di ERP ed adeguamento degli impianti nel fabbricato sito in Savona, via Milano 11-13 di cui al CUP E52D23000110007.

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

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

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

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

3) Intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico fabbricato E.R.P. sito in Savona, Via G. Viani civv. 69-71-73-75. - Con D.G.R. n.° 910-2023 del 25.09.2023 Regione Liguria ha approvato

l'Accordo per la Coesione FSC 2021/2027 con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, nella cui lista di interventi è ricompreso quello di efficientamento energetico e 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. I lavori sono iniziati nel 2025 e verranno ultimati nel corso del 2026.

- 4) Intervento di recupero alloggi sfitti E.R.P. 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 2026.
- 5) Intervento di manutenzione straordinaria del fabbricato E.R.P. sito in Savona, Via G. Viani civv. 63-65 e Via Chiappino civv. 10-12-14: per tale intervento non è ancora pervenuta risposta.

FONDO STRATEGICO REGIONALE

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

Con nota prot. 3070 del 08.03.2025 è stata inviata a Regione Liguria la scheda dell'intervento di efficientamento energetico del fabbricato sito in Via Fontanassa civ. 13-15, di cui al CUP E54F25000000007, per la richiesta del finanziamento a valere sul Fondo Strategico Regionale 2025. Con deliberazione della Giunta Regionale n. 141-2025 tale intervento è stato ammesso al finanziamento "Fondo Strategico Regionale". I lavori in oggetto consistono nel rifacimento delle facciate mediante la posa del sistema di isolamento a cappotto; sono previsti inoltre la sostituzione degli infissi esterni, il rifacimento dei balconi (revisione e tinteggiatura delle ringhiere, rifacimento impermeabilizzazione e pavimentazione, ripristino frontalini e ciellini), la revisione del manto di copertura con la sostituzione delle tegole ammalorate, il rifacimento del cornicione e impermeabilizzazione del canale di gronda, il ripristino della pavimentazione del porticato e la manutenzione di due alloggi sfitti. L'obiettivo dei lavori proposti è quello di migliorare le oggettive condizioni del fabbricato, visto il precario stato manutentivo dei balconi e delle facciate. Gli alloggi sfitti presenti nel fabbricato ad oggi risultano non locabili e necessitano di lavori volti a garantire la riassegnazione degli stessi agli aventi diritto.

Il costo complessivo dell'intervento ammonta a euro 1.100.000,00, di cui euro 1.045.000,00 finanziati con il Fondo di Strategico Regionale ed euro 55.000,00 coperti con fondi propri dell'Azienda. L'intervento in oggetto è stato inserito in aggiornamento al programma triennale dei lavori pubblici 2025-2027 con Decreto n. 87 del 03.04.2025. I lavori verranno iniziati nel 2026 e verranno ultimati nel corso del 2027.

ACCORDI QUADRO CON COMUNI DEL BACINO DI UTENZA PER LA RISTRUTTURAZIONE DEGLI ALLOGGI ERP

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

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

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

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

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

I lavori sono iniziati a fine esercizio 2025 e si prevede l'ultimazione nel corso dell'esercizio 2026. Il costo complessivo dell'intervento ammonta a euro 567.840,00 completamente finanziati dal Comune di Savona.

2) 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.

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

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

Prossimamente saranno attivate analoghe convenzioni anche per i Comuni di Albenga, Andora e Celle Ligure.

Inoltre, con decreto dell'Amministratore Unico n.° 309 del 19.12.2024 è stata approvata l'adozione del programma triennale dei lavori pubblici 2025-2027 e programma triennale degli acquisti di beni e servizi per il periodo 2025-2027 ed elenco annuale dei lavori 2025. Detto programma triennale prevede altresì i seguenti interventi:

LAVORI DI RIFACIMENTO FACCIATE E RIPRISTINO COPERTURA DELL'EDIFICIO E.R.P. DI PROPRIETÀ DI ARTE SAVONA IN ALBENGA (SV) VIA TRIESTE CIV. 20 – LINEA B LEGGE 80/2014

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

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

Con Decreto Dirigenziale 2 luglio 2025 n.° 4961 "Legge n.° 80/2014 recante "Legge n.° 80/2014 Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 3 ottobre 2018. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP interventi lettera b)" inviato dalla Regione Liguria con nota prot. n. 2025-0336806 del 08/07/2025 (prot. ARTE SV n. 9693 in pari data) veniva concesso un ulteriore finanziamento ad ARTE Savona per l'intervento "lavori di rifacimento facciate e ripristino copertura dell'edificio E.R.P. di proprietà di ARTE Savona in Albenga (SV) via Trieste civ. 20 – Linea B Legge 80/2014" pari ad euro 7.979,44 e venivano indicati 12 mesi dalla data del provvedimento regionale di concessione del finanziamento l'avvio dei lavori ovvero entro il 02.07.2026.

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

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

- per euro 59.382,88 nel finanziamento di cui alla D.G.R. n.° 1190 del 28.12.2018;
 - per euro 267.468,47 nel finanziamento di cui al Decreto Dirigenziale Regione Liguria n.° 7137/2024;
 - per euro 7.979,44 in un prossimo impegno di Regione Liguria come indicato nel citato Decreto Dirigenziale n.° 7137/2024,
- per un totale di euro 334.830,79 di finanziamento regionale e
- per euro 201.969,21 con fondi propri di ARTE Savona.

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

– **MANUTENZIONI ORDINARIE:**

MANUTENZIONE PATRIMONIO GESTITO DA ARTE SAVONA

ACCORDO QUADRO BIENNALE 2026-2028

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

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

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

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

Si prevede per l'anno 2026 una spesa pari ad Euro 700.000,00, per il 2027 Euro 1.000.000,00 e per il 2028 Euro 470.000, con imputazione alla voce di bilancio relativa ai fondi propri ARTE Savona.

– **NUOVI INTERVENTI COSTRUTTIVI E RECUPERO/RISANAMENTO CON REALIZZAZIONE DI ALLOGGI E.R.P./E.R.S.**

RECUPERO EX CENTRALE ENEL IN SAVONA, LOC. LAVAGNOLA

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

Nel 2019, con successiva revisione nel corso del 2024, si è provveduto all'intervento di messa in sicurezza della facciata dell'ex centrale prospiciente la via Santuario, con posa di rete di nylon su tutta la superficie per scongiurare la caduta al suolo di calcinacci.

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

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

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

progettualità che da un lato possa accogliere la vocazione sociale dell'intervento e dall'altro porti ad una predeterminata redditività dell'operazione al fine di attrarre concretamente le offerte del mercato.

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

Si evidenzia altresì che nel corso dell'esercizio 2021 sono state avviate le procedure di monitoraggio delle acque sotterranee prescritte in occasione della conferenza dei servizi per il rilascio del titolo autorizzativo originario, in esito al confronto con l'Ufficio Bonifiche della Provincia di Savona (nota recepita al prot. ARTE n.° 0002364 del 04.03.2021). Le prime analisi, condotte sui piezometri esistenti con campionamento a cura di ARPAL del 30.06.2021, hanno evidenziato la necessità di realizzare due ulteriori piezometri di controllo (nota ARPAL 27432 del 21.09.2021, recepita al prot. ARTE n.° 0011521 del 21.09.2021). L'Azienda ha quindi affidato, con Provvedimento Dirigenziale n.° 30 del 10.11.2021, i lavori di realizzazione di due nuovi piezometri per il monitoraggio prescritto: uno sulla strada provinciale ed uno all'interno del cortile a valle dell'immobile ex centrale Enel. Detti manufatti sono stati eseguiti all'inizio dell'anno 2022 ed il relativo report tecnico è stato trasmesso agli enti competenti con nota prot. ARTE n.° 0001923 del 17.02.2022.

I campionamenti di monitoraggio sui nuovi piezometri affidati ad ARPAL sono stati eseguiti nel corso del 2024 e l'Agenzia per la Protezione dell'Ambiente Ligure ha trasmesso con nota prot. 32147 del 28.10.2024 i relativi referti analitici che hanno evidenziato il superamento dei limiti di legge per due parametri. Pertanto con nota prot. ARTE n.° 0014931 del 28.10.2024 detti referti sono stati trasmessi dall'Ufficio Bonifiche della Provincia di Savona comunicando la disponibilità dell'Azienda per gli adempimenti conseguenziali, per i quali si attende un riscontro dagli enti competenti.

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

L'intervento di recupero sull'ex centrale Enel presente nella programmazione triennale dell'Azienda degli anni precedenti, non è stato ricompreso nell'attuale programmazione; ciò in coerenza con le previsioni del bilancio, ai sensi dell'articolo 37 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., non sussistendo allo stato le risorse economico-finanziarie necessarie al saldo dei corrispettivi di appalto o, in alternativa, necessarie alla restituzione di eventuale capitale di credito, al netto dei fondi di finanziamento esistenti (finanziamento legge n.° 457/1978) e pur confermando l'impegno dell'Azienda nel prosieguo dello sviluppo dell'interventi.

Per l'intervento di recupero ex centrale Enel si rappresenta che è intenzione dell'Azienda reperire le risorse finanziarie necessarie a riattivare l'iter progettuale alla luce dei nuovi orientamenti delle politiche abitative nazionali e del modificato contesto urbano esistente, della rilevata necessità di valutare altre destinazioni d'uso, come emerso anche nei confronti intercorsi con gli Enti competenti, oltre che dell'importanza dell'intervento con valenza non solo a livello provinciale ma anche regionale. Si segnalano le sopravvenute modifiche normative (in ordine alla zonizzazione sismica del territorio, ed alla parte strutturale, alle norme di efficientamento energetico ed alla parte impiantistica, in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua, ecc.) rispetto all'originario progetto esecutivo con il quale erano iniziati i lavori nel 2012, l'esigenza di un nuovo titolo edilizio e, nel caso di destinazioni d'uso alternative al residenziale, la necessità di una variante urbanistica.

Tutto ciò premesso ed alla luce della rilevanza dei lavori di recupero, sopra le soglie europee, l'Azienda ritiene necessario riattivare la programmazione dell'intervento con l'affidamento a professionista di adeguata esperienza dell'incarico per la redazione di un DOCFAP che permetta di assumere decisioni motivate e trasparenti sulle scelte progettuali e che possa essere utilizzato per la partecipazione a bandi per il reperimento di finanziamenti nazionali ed europei. Per tale esigenza si potrà eventualmente valutare il ricorso al Fondo di Rotazione per la Progettazione, strumento finanziario pubblico, gestito spesso da Cassa Depositi e Prestiti (CDP) per conto dello Stato, che anticipa i fondi necessari agli Enti pubblici per coprire le spese di progettazione di interventi strategici, come opere pubbliche, infrastrutture, o messa in sicurezza degli edifici, con interessi a carico dello Stato e rimborso da parte dell'ente in un'unica soluzione entro tre anni.

NUOVA COSTRUZIONE IN ALBENGA, LOCALITA' SAN FEDELE

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

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

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

ALIENAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDUALI FACENTI PARTE DEL LOTTO "C" E LOTTO "A" VILLETTE DUPLEX IN VILLANOVA DI ALBENGA — CESSIONE UNITA' IMMOBILIARI VIA BIESTRI, CELLE LIGURE E VIA PAGLIARI, ALBENGA – CESSIONE TERRENO PIAZZA DELEDDA, FINALE LIGURE

Nel corso dei successivi esercizi oggetto della presente relazione si ritiene di vendere i beni merce residuali facenti parte del lotto "A" siti in loc. Lerrone, Villanova di Albenga ovvero beni di cui al patrimonio disponibile dell'Ente. A tal fine, essendo trascorso molto tempo dalla realizzazione di tali interventi, è stata recentemente redatta la "Relazione relativa al più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà ARTE siti nel Comune di Villanova d'Albenga lotti A e C del P.E.E.P loc. Lerrone" (prot. int. n.° 0000179 del 04.03.2021) al fine di aggiornare i precedenti prezzi di vendita e, quindi, collocare sul mercato i rimanenti box, locale commerciale e soffitte.

Per quanto attiene ai box ed alle soffitte residuali presso il lotto "A", ad esito di aste parzialmente andate deserte, è stata approvata la relativa vendita a trattativa diretta ai sensi del vigente regolamento aziendale ed è tutt'ora in corso di validità; il locale commerciale, invece, precedentemente concesso in locazione, ci è stato restituito a dicembre 2025 per cui nel prosieguo occorrerà pubblicare un nuovo avviso per il relativo affitto.

Con riferimento al lotto "A" ovvero alle n.° 6 villette "duplex" e relativi box l'Azienda, stante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del competente Comune, nel corso dell'esercizio 2025 ha pubblicato un bando di vendita di cui al Decreto A.U. n.° 272 del 05.11.2025 andato deserto. Quindi l'Ente ha reiterato la procedura d'asta pubblica come da Decreto A.U. n.° 273 del 05.11.2025 mantenendo le stesse condizioni originariamente previste ovvero la vendita in blocco dell'intero compendio ad un prezzo pari ad € 950.000,00 oltre oneri di legge e scadenza al 27.10.2025. Questa seconda procedura ha condotto all'aggiudicazione provvisoria del lotto a favore di operatore economico privato che ha offerto € 950.001,00. Allo stato si stanno effettuando le verifiche circa il possesso dei requisiti da parte dei legali rappresentanti dell'impresa aggiudicataria per poi addivenire al rogito.

Con la cessione degli immobili in Villanova d'Albenga, l'Azienda sostanzialmente si priva dell'ultimo complesso immobiliare disponibile per la vendita di una certa rilevanza economica.

Nel corso del 2026 si prevedere la cessione di un'unità immobiliare ad uso abitativo sita in Albenga, Via Pagliari collocata a trattativa diretta ad esito di asta pubblica andata deserta e di un'altra unità immobiliare sita in Celle Ligure, Via Biestri, oltre alla cessione di n.° 1 fabbricato sito in Cairo M.tte, Borgo Gramsci per i quali è stato ottenuto lo svincolo dall'ERP.

Nel corso del 2027 altresì si prevedere la cessione di un terreno residuale da interventi costruttivi sito in Finale Ligure, P.zza Deledda.

Stante a questo punto l'esiguità dei beni disponibili rimanenti, non si prevedono cessioni per l'esercizio 2028.

Occorre da ultimo evidenziare che le suddette ipotesi di realizzo di vendite di immobili nel corso del triennio 2026-28 tengono conto, prudenzialmente, del notevole stallo del mercato immobiliare.

SOCIETA' PARTECIPATE

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.

A tal proposito, procedono le attività di chiusura della società Progetto Ponente S.r.l., in stato di liquidazione dal 07.12.2016. Si specifica che per Progetto Ponente S.r.l., il Liquidatore, con nota prot. n.° 00015587 del 22.12.2022, ha comunicato che la crisi economica e lo stallo pressoché totale del mercato delle compravendite immobiliari intervenuto fin dal mese di febbraio 2020 a causa della pandemia Covid-19, che pareva in via di soluzione nei primi mesi del 2022, è purtroppo proseguito a causa dell'insorgere del conflitto Russia-Ucraina e non ha consentito il realizzo della liquidità negli importi e nel rispetto delle tempistiche quali previste originariamente dal piano. A causa di tali circostanze straordinarie e imprevedibili, il Liquidatore ha supposto che la chiusura dell'impresa possa ragionevolmente concludersi entro la fine dell'anno 2026, 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 svolta da ARTE Savona, in favore di Progetto Ponente SRL in liquidazione, continuerà nell'esercizio 2026.

Occorre comunque sottolineare che ad oggi permane da collocare sul mercato solo l'ultimo immobile residuo di proprietà della Progetto Ponente S.r.l. ovvero l'ex Ospedale di Albenga per il quale è stata nuovamente indetta la procedura d'asta finalizzata alla sua cessione in proprietà ed in scadenza al prossimo 10.03.2026.

L'Ente possiede altresì quote di capitale sociale di società partecipate dalla Regione Liguria, in particolare:

- 0,21529% del capitale sociale di "I.R.E. s.p.a." (Infrastrutture Recupero Energia) corrispondente ad euro 10.378;
- n.° 1 azione della società "Liguria Digitale s.p.a." corrispondente ad Euro 264,00;
- inoltre, l'Ente ha sottoscritto anche una quota nel Consorzio Energia Liguria per Euro 2.400,00.

ALTRE ATTIVITA' ED AREE DI INTERESSE

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

A titolo semplificativo sono state definite nel secondo semestre 2022 le procedure finalizzate all'adozione del sistema "Pago PA", che rappresenta una modalità di riscossione dei canoni di locazione tramite prestatori di servizi di pagamento (PSP) per cui è possibile effettuare da parte degli utenti il versamento di quanto dovuto direttamente sul sito dedicato, sull'applicazione mobile degli enti o attraverso i canali sia fisici che online di banche, gli home banking, gli sportelli ATM, i punti vendita SISAL, la Lottomatica e presso gli uffici postali. Inoltre il sistema contempla una rendicontazione degli incassi quasi in tempo reale, senza quindi dover attendere i tempi di valuta delle banche e senza dover andare ad agire manualmente su parte degli incassi gestiti con bollettini postali bianchi.

Sempre su indicazioni della Regione Liguria si è acquisito l'uso della Piattaforma Sintel di Arca Lombardia (Azienda Regionale Centrale Acquisti della Regione Lombardia) e nel corso del triennio 2026-2028 tale piattaforma continuerà ad essere utilizzata per la gestione telematica delle gare d'appalto ai sensi della vigente normativa in materia e per la gestione dell'albo fornitori telematico dell'Azienda unitamente alla Banca Dati Nazionale ai sensi del vigente Codice degli Appalti.

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

Proseguiranno, inoltre, anche nel triennio 2026-2028 tutti gli adempimenti per l'attuazione del processo di dematerializzazione e l'attuazione dell'Agenda Digitale Italiana.

- Da ultimo si evidenzia che, ad esito della predetta riorganizzazione di cui al Decreto A.U. n.° 117 del 08.05.2023, nonché con l'ausilio di società specializzate nel settore del recupero crediti, l'Azienda sta agendo con successo nella riduzione della morosità pregressa e corrente.
Nel 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, al fine di migliorare la performance dell'Azienda, si è proceduto con avvio a partire dal mese di maggio altresì 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.
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 2025 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 triennio 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.

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

CONCLUSIONI

Ribadiamo ancora una volta anche per il triennio 2026-2028 la necessità crescente di individuare risorse esogene rispetto all'Azienda, quali i contributi/finanziamenti regionali unitamente alle vendite di patrimonio vetusto e costoso da recuperare, nonché alle vendite del patrimonio non ERP (che ormai si sta sensibilmente riducendo in ragione delle precedenti cessioni) per far fronte al sempre maggior impegno economico-finanziario che la gestione immobiliare comporta, soprattutto in termini di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

- il mancato adeguamento dei canoni di locazione a partire dall'anno 1996 ed il fisiologico incremento che i costi di gestione e di manutenzione subiscono nel tempo;
- l'impegno economico - finanziario che ha comportato a partire dall'esercizio 2009 l'acquisizione dei beni da ASL n.° 2 Savona e la difficoltà circa la loro ricollocazione sul mercato, nonostante i numerosi bandi e manifestazioni di interesse pubblicati;
- l'impegno economico – finanziario correlato alla necessaria, nonché articolata acquisizione del complesso immobiliare "Balbontin" realizzato dalla partecipata Progetto Ponente S.r.l. in liquidazione;
- l'ingente tassazione in capo alle ARTE (IRES, IRAP, IVA indetraibile, IMU/TASI) di fatto equiparate ad un'impresa privata operante sul libero mercato;
- le continue "sfittanze" di patrimonio ERP dovute all'elevata età media dell'utenza ed al naturale svuotamento subito dai nuclei familiari nel corso del tempo;
- il "caro bollette" particolarmente rilevante per luce e gas che ha assunto proporzioni allarmanti soprattutto dopo l'inizio del conflitto bellico tra Russia e Ucraina, anche se gli aumenti delle utenze hanno avuto un'ascesa costante a partire dal periodo precedente la pandemia. Dette spese sono anticipate dall'Azienda per conto degli assegnatari ai quali è addebitato mensilmente un acconto servizi oggetto di conguaglio solo nel successivo esercizio. Tali incrementi comportano un importante potenziale aumento delle morosità incolpevoli o comunque un rientro delle somme anticipate dall'azienda nel lungo periodo con ulteriore peggioramento della liquidità aziendale;

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

In virtù delle molteplici cause sopradescritte, che hanno comportato un aggravio della situazione monetaria dell'Azienda, risultano indispensabili misure di sostegno per garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'Azienda. Allo stato ARTE Savona, nonostante tutti gli sforzi intrapresi, per la natura del sistema in essere caratterizzato da quasi trenta anni da un divario sempre maggiore tra il canone di locazione applicato ed i costi di amministrazione, registra costantemente una perdita economica, ma soprattutto finanziaria, già a partire dalla gestione caratteristica/tipica.

Nell'esercizio 2026 con la cessione del complesso immobiliare di Villanova, l'Azienda sostanzialmente termina il patrimonio disponibile per la vendita di una certa rilevanza economica, perdendo di fatto una importante, se non essenziale, fonte finanziaria dell'attività corrente.

Quindi, stante quanto sopra argomentato, l'Azienda prevede già a partire dal prossimo esercizio 2027, allorquando anche gli effetti positivi dell'ultima anticipazione di cassa si saranno esauriti, una grave crisi economico-finanziaria dalla quale sarà impossibile uscire senza interventi strutturali (riduzione gap costi e ricavi e/o ripristino immobili sfitti) e che inevitabilmente dovrà comportare una riduzione di servizi resi.

Savona, 11/03/2026

L'AMMINISTRATORE UNICO
f.to Arch. Alessandro REVELLO