



PIANO DELLE ATTIVITA' TRIENNIO 2026-2028
- D.Lgs. n.° 118/2011 -

In adempimento al D.Lgs. n.° 118/2011 in materia di armonizzazione dei sistemi contabili, si provvede ad illustrare nel prosieguo il Piano delle Attività o Piano di Programma che ARTE Savona – Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Savona intende attuare nel corso del triennio 2026-2028 coerentemente con quanto previsto nel Programma Triennale dei Lavori 2026-2028 adottato dall'Azienda con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 31 del 29.01.2026.

In particolare, per quanto attiene all'attività manutentiva a favore del patrimonio gestito, si evidenziano le seguenti priorità di intervento:

- Manutenzioni del patrimonio gestito da ARTE Savona – Accordo quadro biennale.

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 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. Si ricorda, ancora, che tale stanziamento, già incrementato nel tempo in considerazione delle mutate esigenze, nonché dell'aumento dei prezzi, rappresenta un onere coerente con il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario, considerato l'attuale volume di costi e ricavi, mentre, di fatto, sarebbero necessarie somme ben più elevate per poter far fronte alle esigenze di un patrimonio vetusto che per lo più risale agli anni '60-'70. Ne consegue quindi in rischio concreto in termini di ulteriore obsolescenza e degrado degli alloggi gestiti.

- Intervento di recupero alloggi sfitti di ERP 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, con la lista degli interventi tra i quali è ricompreso quello di recupero alloggi sfitti di ERP ed adeguamento impianti nel fabbricato sito in Savona, via Milano 11-13 di cui al CUP E52D23000110007, rinviando a successivi atti l'utilizzo delle risorse previsto dall'Accordo, a seguito della loro resa in disponibilità a fronte dell'approvazione del provvedimento del Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (CIPESS) .

Con nota del 06.08.2024 (recepita al prot. ARTE SV n.° 0001118 del 13.08.2024) l'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 (CUP E52D23000110007) e con decreto del Dirigente Regione Liguria n.° 340 del 20.01.2025 è stato concesso per detto intervento un finanziamento, a valere sulle risorse del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione, per € 800.000.

Con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 21 del 24.01.2025 è stato nominato il gruppo di lavoro dell'intervento di recupero alloggi sfitti di ERP ed adeguamento impianti nel fabbricato sito in Savona, via Milano civv. 11 – 13, disponendo di affidare a professionista esterno l'incarico di progettista, coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, Direttore dei lavori e collaudo (certificato di regolare esecuzione). Al fine di predisporre il Documento di Indirizzo alla Progettazione e di fornire supporto tecnico di alta qualificazione al RUP in relazione ai lavori impiantistici ed alla loro presentazione agli stakeholder coinvolti, si è ritenendo opportuno affidare

uno specifico incarico professionale di supporto al RUP e con provvedimento dirigenziale n. 18 del 10.06.2025 è stato affidato detto incarico professionale.

Con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 290 del 20.11.2025 è stata affidato a professionista esterno l'incarico relativo ai servizi di progettazione esecutiva, coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, Direzione dei Lavori e collaudo (certificato di regolare esecuzione) ed attualmente è in corso la verifica della progettazione esecutiva. Pertanto l'intervento, già inserito nell'Elenco Annuale 2025, viene riproposto nell'Elenco Annuale 2026 dato atto che la procedura per l'affidamento dei lavori avrà avvio nel mese di gennaio/febbraio 2026.

L'intervento prevede il recupero di parte degli alloggi sfitti, i lavori di adeguamento impiantistico relativamente alla produzione di acqua calda sanitaria con sostituzione dei moduli esistenti all'interno degli alloggi e la sostituzione delle persiane lungo il prospetto di via Zara.

L'importo per l'appalto di lavori è pari a € 450.000 oltre IVA, comprensivo di oneri per la sicurezza, l'importo per la fornitura dei moduli si stima pari a € 1.110 cad. per un totale di € $1.110 \times 125 = € 138.750$ oltre IVA e l'importo per la fornitura dei boiler ibridi si stima pari a € 550 cad. per un totale di € $550 \times 125 = € 68.750$ oltre IVA. Per ogni approfondimento tecnico di rimanda al Documento di Indirizzo alla progettazione ed agli elaborati del progetto esecutivo. Si prevede di iniziare i lavori nel 2026, nel mese di maggio non appena terminata la stagione termica in corso e di ultimarli in otto mesi dalla consegna.

Il costo complessivo dell'intervento per l'anno 2026 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 ERP dell'Azienda.

- 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.

L'Azienda ha partecipato al bando Regione Liguria in ordine al "Programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi E.R.P., D.L. n.° 47/2014, convertito con modificazioni dalla Legge n.° 80/2014" - linea b), con l'intervento di rifacimento facciate e copertura dell'edificio E.R.P. di proprietà in Albenga, via Trieste n.° 12, 9 alloggi, importo complessivo euro 412.231,68.

Giusta D.G.R. n.° 6080 in data 15.12.2016, tenuto conto delle risorse disponibili, l'intervento è stato suddiviso in due parti: la prima corrispondente ad un finanziamento pari ad euro 352.848,80 a valere sulla graduatoria interventi ammissibili e la seconda,

corrispondente ad un contributo pari ad euro 59.382,88 a valere sulla graduatoria proposte eccedenti il limite delle risorse assegnate.

Con D.G.R. n.° 1190 del 28.12.2018 è stato disposto il finanziamento a favore di ARTE Savona per euro 59.382,88 in relazione all'intervento in Albenga, via Trieste 20 (9 alloggi), a valere sulla graduatoria linea b) di cui al D.M. 3.10.20218.

Con nota Regione Liguria prot-2024-1614752 del 30.10.2024, recepita al prot. ARTE SV 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 20, 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'intervento indicando la disponibilità al cofinanziamento per euro 77.400,89 e che l'importo di euro 7.979,44 necessario per il completamento dell'intervento verrà concesso e impegnato da Regione Liguria non appena saranno presenti sul bilancio regionale ulteriori disponibilità del medesimo programma di finanziamento.

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.° 0009693 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 n.° 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.

Il costo globale dell'intervento ammonta ad Euro 536.800,00 che 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 nel finanziamento di cui al Decreto Dirigenziale Regione Liguria n.° 4961/2025;

per un totale di Euro 334.830,79 di finanziamento regionale;

- per Euro 201.969,21 con fondi ERP di ARTE SAVONA.

Per quanto sopra si programma di procedere alla progettazione dell'intervento ed all'affidamento dei lavori per poterli iniziare nei termini imposti dal finanziamento, ovvero entro luglio 2026 ed ultimarli nel 2027.

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

Con nota prot. n.° 0003070 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 A.U. n.° 87 del 03.04.2025

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

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

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

Con nota prot. A.R.T.E. n.° 0006535 del 30.05.2022 A.R.T.E. Savona comunicava a Regione Liguria l'intenzione di rinnovare le interlocuzioni con il Comune di Savona volte a rivalutare il progetto anche alla luce delle considerazioni svolte in relazione ai nuovi orientamenti delle politiche abitative nazionali e del modificato contesto urbano esistente 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 sono allo stato in corso come meglio precisato nella relazione illustrativa al presente bilancio.

Si evidenzia altresì che nel 2021 sono state avviate le procedure di monitoraggio delle acque sotterranee prescritte in occasione della conferenza dei servizi per il rilascio del titolo autorizzativo originario, in esito al confronto con l'Ufficio Bonifiche della Provincia di Savona (nota recepita al prot. ARTE n.° 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 n.° 27432 del 21.09.2021, recepita al prot. ARTE n.° 0011521 del 21.09.2021) che l'Azienda sta continuando a monitorare.

Infatti sulla base dei campionamenti di monitoraggio sui nuovi piezometri affidati ad ARPAL nel corso del 2024, l'Agenzia per la Protezione dell'Ambiente Ligure ha trasmesso con nota prot. n.° 0032147 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. 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. 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 legge n.° 457/1978 per ex centrale) 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, loc. 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 a detta 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, nonostante una proroga, 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.

Oltre agli interventi inseriti nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici per il periodo 2026-2028, ARTE Savona sta procedendo con la realizzazione dei cantieri inseriti nelle precedenti annualità del piano.

Di seguito vengono illustrati gli interventi in essere:

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

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

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

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

Si prevede di iniziare i lavori nel primo trimestre 2026, ultimandoli nel corso dell'anno. Il costo complessivo dell'intervento ammonta a Euro 567.840,00 (compresi compensi tecnici e IVA) completamente finanziati dal Comune di Savona.

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

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

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

L'Accordo con il Comune di Finale Ligure è stato sottoscritto in data 11.12.2024; 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.

Allo stato i lavori sono in corso e il termine per l'ultimazione è fissata al 15.03.2026.

- PNRR - Programma Regionale del Fondo Complementare al Piano azionale di Ripresa e Resilienza.

L'Azienda, in relazione al Programma Regionale del Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) - DPCM del 15.09.2021, ha approvato con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 292 del 03.12.2021 la tabella contenente l'elenco degli interventi su immobili di proprietà e/o gestiti finalizzata alla trasmissione in Regione Liguria ed all'ottenimento dei finanziamenti di cui al suddetto Programma, rimandando a successivi provvedimenti l'inserimento degli interventi nella programmazione triennale dell'Azienda, essendo lo stesso subordinato all'ottenimento dei relativi finanziamenti per la copertura delle spese.

Regione Liguria, con Decreto del Direttore Generale n.° 3578 del 07.06.2022, ha ripartito le risorse assegnate con DPCM del 15.09.2021 sulla base di quanto disposto con DGR n.° 1280 del 30.12.2021 e, 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 sui seguenti tre interventi:

- a) "Fabbricato ERP via Istria civv. 1A-1B-B2-1C, Savona – riqualificazione energetica e creazione nuovi alloggi - Fondo Complementare PNRR, DPCM 15.09.2021", 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);
- b) Fabbricati ERP via Bresciana civv. 13-17-21 e via Quintana civv. 3-5-7-11-13, Savona – Intervento di manutenzione straordinaria - Fondo Complementare PNRR, DPCM 15.09.2021", importo finanziato € 1.300.000,00;
- c) "Fabbricato ERP via dei Partigiani civ. da 4 a 34, Albenga - Intervento di manutenzione straordinaria - Fondo Complementare PNRR, DPCM 15.09.2021", importo finanziato € 2.041.803,40 con importo a carico di ARTE Savona € 288.196,50.

I cantieri di Via dei Partigiani e di Via Bresciana sono stati ultimati nel corso 2025 mentre il cantiera di Via Istria verrà concluso entro l'esercizio 2026.

- **Fondo di Sviluppo e Coesione, D.G.R. n.° 910-2023 del 25.09.2023 Regione Liguria “Accordo per la Coesione FSC 2021/2027”.**

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

a) 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, contenente la lista degli interventi tra i quali è ricompreso quello di recupero alloggi sfitti di ERP ed efficientamento energetico sull'immobile sito in Savona, via Fontanassa civ. 17 di cui al CUP E52D23000120007, rinviando a successivi atti l'utilizzo delle risorse previsto dall'Accordo, a seguito della loro resa in disponibilità a fronte dell'approvazione del provvedimento del Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (CIPESS).

Con nota del 06.08.2024 (prot. ARTE n.° 0011118 del 13.08.2024) il competente Assessore Regionale comunicava i finanziamenti 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 (CUP E52D23000120007).

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 la ditta di manutenzione è dovuta intervenire ripetutamente per la messa in sicurezza mediante lo spicconamento dei frontalini ammalorati;
- recupero degli alloggi sfitti per la successiva 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, cielini e della impermeabilizzazione e pavimentazione e di efficientamento energetico del fabbricato ovvero gli interventi sull'involucro edilizio quali sostituzione di serramenti, posa di sistema a cappotto sulle facciate da individuare e progettare di concerto con il professionista termotecnico incaricato della redazione della Relazione energetica (ex Legge 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.

b) 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.

Si veda paragrafo precedente.

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

Con D.G.R. n.° 910-2023 del 25.09.2023 Regione Liguria ha approvato l'Accordo per la Coesione FSC 2021/2027 con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, con la lista degli interventi tra i quali è ricompreso quello di efficientamento energetico e miglioramento sismico edificio di proprietà ARTE sito in Savona, via Gnocchi Viani civv. 69-71-73-75 di cui al CUP E59J21011160001, rinviando a successivi atti l'utilizzo delle risorse previsto dall'Accordo, a seguito della loro resa in disponibilità a fronte dell'approvazione del provvedimento del Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (CIPESS).

Con nota del 06.08.2024 (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 risulta quello sull'immobile di Gnocchi Viani civv. 69-71-73-75 per euro 2.000.000 (CUP E52D23000120007). 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.

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

Con l'aggiornamento del programma triennale dei lavori pubblici di cui al 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 (prot. aziendale n.° 0006798 del 21.05.2024) i lavori relativi all'accordo quadro di durata pari a 365 giorni naturali e pertanto fino al 10.05.2025. I lavori sono attualmente in corso e termineranno nel corso del 2026.

Compatibilmente con le risorse disponibili dell'Ente, si valuterà l'inserimento di ulteriori interventi nel triennio 2026-2028.

Nel Piano sopra illustrato non si individuano interventi di nuova costruzione volti alla realizzazione di ulteriori alloggi da destinare alla locazione ERP; tuttavia, l'Azienda nel perseguire **obiettivi di rinnovo del patrimonio gestito**, di sostituzione degli alloggi vetusti con immobili più moderni e meno onerosi, di incremento dell'offerta abitativa, nonché di migliore composizione della stessa (in termini di rapporto ERP/ERS) in data 28.12.2018 ha provveduto a formalizzare la compravendita del complesso immobiliare sito in Savona, Corso Ricci – area ex Balbontin a suo tempo realizzato dalla società partecipata Progetto Ponente S.r.l..

La struttura originaria era composta da n.° 172 alloggi, ad oggi sono pronti e destinati alla cessione a trattativa diretta o con formula in "rent to buy" n.° 3 e n.° 3 destinati alla locazione a canone moderato, con attestazione energetica in classe A+ per la maggior

parte delle unità abitative. A questi immobili devono essere aggiunti i relativi posti auto/moto e n.° 4 locali commerciali (di cui n.° 1 ancora in disponibilità dell'Azienda).

In relazione al piano di ammortamento/acquisto del complesso "Balbontin", concepita come iniziativa autonoma dal punto di vista economico-finanziario, si rileva che si dovrà procedere nel corso dell'esercizio 2026 con un suo aggiornamento anche in ragione del trascorrere del tempo, delle dinamiche proprie del mercato immobiliare - che hanno comportato una diversa risposta rispetto all'attesa alle proposte di acquisto per il complesso "Balbontin" e dell'intervenuta modifica della Convenzione Urbanistica con il Comune di Savona.

In particolare, nel corso del 2019, con la sottoscrizione di un atto aggiuntivo alla convenzione a suo tempo stipulata con il Comune di Savona, gli alloggi invenduti di edilizia convenzionata sono stati destinati alla locazione a canone moderato considerata anche l'ampia partecipazione al primo bando emanato per la collocazione dei n.° 58 alloggi da parte della Progetto Ponente S.r.l. ovvero l'aumento della domanda per immobili a canone calmierato in ragione delle maggiori difficoltà ad accedere al libero mercato da parte delle famiglie; quindi, l'Azienda ha sviluppato un secondo bando per l'assegnazione in locazione a canone moderato di ulteriori n.° 46 alloggi (oltre a quelli che si rendano disponibili nel periodo di validità) al quale è stato dato positivo riscontro da parte del target di utenza destinatario.

Sul finire dell'esercizio 2020 l'Azienda ha emanato un nuovo bando per l'assegnazione in locazione a canone moderato di ulteriori n.° 13 alloggi, oltre a quelli di risulta, per cui nel corso del 2021 sono stati assegnati in locazione n.° 5 dei n.° 13 alloggi rimanenti e nel corso del 2022 si è provveduto ad esaurire la graduatoria.

A fine esercizio 2024 sono stati accettati n.° 11 alloggi a seguito di nuovo bando ERS sviluppato nel corso dello stesso esercizio e nel 2025 sono stati formalmente assegnati ulteriori n.° 4 alloggi di risulta.

A partire dal 2020 sono stati collocati in vendita - a trattativa diretta e con formula in "rent to buy" - n.° 38 alloggi in libera vendita inseriti nel complesso immobiliare "Balbontin", per i quali era già stata esperita asta pubblica per la vendita diretta o con formula in "rent to buy", tuttavia 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 563.476,00 facenti parte di tale complesso.

Nell'esercizio 2023 sono state perfezionate le proposte d'acquisto dirette o tramite la formula "rent to buy" ricevute nell'esercizio 2022 ancora pendenti, 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 nuovo contratto "rent to buy", sono stati alienati a titolo definitivo tre ulteriori all'alloggi per un importo totale paria a € 501.627 e assegnati 11 alloggi a canone moderato a seguito del bando indetto nel corso dello stesso anno. Infine nell'esercizio 2025 è stato sottoscritto un nuovo contratto "rent to buy" e sono stati alienati a titolo definitivo due ulteriori all'alloggi per un importo totale paria a € 285.000.

Proseguirà quindi nel 2026 ed annualità successive l'attività di promozione delle vendite degli alloggi collocati presso il complesso "Balbontin" in parallelo con lo sviluppo dei bandi di acquisto e/o locazione dell'ulteriore patrimonio disponibile dell'Ente (come di seguito indicato).

In relazione alla parte commerciale del complesso "Balbontin", a seguito di aste pubbliche, sono stati venduti o locati n.° 3 locali commerciali e nel corso dell'esercizio 2026 l'ultimo immobile in disponibilità dell'Azienda sarà locato ad esito di procedura ad evidenza pubblica.

Nell'ambito della promozione delle **attività di cessione del patrimonio disponibile dell'Ente e degli immobili di ERP** ai sensi della vigente normativa, con Decreto A.U. n.° 224 del 18.09.2024 ARTE Savona ha sottoscritto un contratto con la società Immobiliare.it S.p.A. per l'accesso ed utilizzo della vetrina a diffusione nazionale sviluppata sul sito specializzato www.immobiliare.it e delle relative applicazioni e funzioni al fine di garantirne la massima pubblicità alle cessioni aziendali. Considerate le positive ricadute sul bilancio, è intenzione dell'Ente proseguire alla scadenza con analoghe forme di promozione delle vendite parallelamente all'attività di promozione a mezzo pubblicazioni sul sito aziendale, sull'albo pretorio dei Comuni interessati, su quotidiani (soprattutto locali ed on-line), sulla Gazzetta Aste ed Appalti Pubblici, nonché a mezzo affissione di manifesti.

A seguito di conflitto di attribuzioni fra Stato e Regioni in materia di vendite ERP, dopo un lungo periodo di inattività durante il quale i **Piani di Vendita** precedentemente adottati sono scaduti, Regione Liguria con nota prot. n.° PG/2018/333952 del 04.12.2018 ha individuato quale soluzione da adottarsi da parte delle quattro ARTE liguri lo sviluppo di n.° 2 piani di vendita distinti (unitamente alle relative ipotesi di

investimento degli introiti derivanti), uno in attuazione della L. n.° 80/2014 ed uno in linea con la L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. grazie al quale si potranno altresì realizzare risorse da impiegare anche in favore dell'E.R.S. nella percentuale per noi condivisa con la Regione stessa del 30% per l'operazione "Balbontin".

Il piano di vendita di cui alla L. n.° 80/2014, già approvato dalla Regione Liguria, è ormai in fase di conclusione, mentre il piano vendite ai sensi della L.R. n.° 10/2004 è stato 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.

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, nel limite del possibile, la tensione abitativa attraverso una maggiore offerta di immobili, nonché a ridurre i costi di gestione con positivo impatto sul bilancio aziendale.

Come anticipato, detti corrispettivi di vendita saranno altresì impiegati nella misura del 30% degli incassi realizzati per la copertura delle rate semestrali che l'Azienda è chiamata a versare a titolo di rimborso del mutuo acceso per l'acquisto del compendio immobiliare "Balbontin" sito in Savona, C.so Ricci – Via dei Partigiani – P.zza P. Garelli, sulla base della specifica autorizzazione sopra indicata concessa da Regione Liguria. Il Piano Vendite dovrebbe quindi permettere all'Azienda di intervenire sulle principali criticità immobiliare andando così a ridurre, almeno in parte e comunque nel breve periodo, i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria derivanti dal mantenimento dei medesimi.

Quindi gli introiti realizzati 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 con conseguente positivo impatto sui 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 migliore 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 provvisoriamente 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 immobili locati ad 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 per 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.

Parallelamente, risulta altresì 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, c. 2, lettera g) bis e c. 5 bis e D.G.R. n.° 1122/2020, adottato con Decreto A.U. n.° 122 del 16.05.2024 e successivamente approvato dalla Regione Liguria con D.G.R. n.° 572 del 6 giugno 2024.

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

Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, l'attività di vendita di immobili di proprietà da parte dell'Azienda continuerà anche per il prossimo triennio a rivestire un ruolo fondamentale, poiché non solo condurrà alla dismissione di un patrimonio obsoleto (e, quindi, eccessivamente oneroso per le importanti opere di manutenzione che richiede) ed alla sostituzione degli alloggi ceduti con immobili che garantiscono un maggior livello di efficienza e migliori prestazioni energetiche (comportando un'economia di spesa per l'Ente gestore e per i nuclei familiari assegnatari), ma altresì contribuirà anche al necessario sostegno finanziario del progetto di acquisto del complesso in area "ex Balbontin".

Per quanto attiene al patrimonio non ERP/ERS disponibile, è stato approvato 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"** con Decreto A.U. n.° 204 in data 04 Novembre 2020 attraverso il quale viene data evidenza delle procedure che l'Azienda può adottare in relazione alle attività di vendita e locazione dei beni merce a rimanenza, con l'obiettivo di assicurarne la relativa legittimità ed al contempo flessibilità.

Per favorire dette procedure, quindi, saranno di volta, in volta, parallelamente alla definizione della correlata modalità di vendita/locazione, allestite "vetrine" ovvero vere e proprie schede indicanti le caratteristiche peculiari dei beni merce da pubblicizzare sulla pagina internet aziendale, nonché attraverso tutti gli strumenti a disposizione dell'Azienda allo scopo di aumentare la visibilità del nostro patrimonio e, quindi, la probabilità di una sua collocazione sul mercato.

Inoltre, come previsto nei relativi piani approvati da Regione Liguria, è facoltà dell'Ente applicare il sopra indicato Regolamento per analogia alle procedure di vendita degli alloggi sfitti ERP per i quali le relative aste siano andate deserte, procedendo quindi a trattativa diretta con la presentazione di proposte irrevocabili di acquisto.

Nel mese di dicembre 2023 si è formalizzata la permuta di due locali commerciali siti nel Comune di Alassio (SV), Via Mazzini n. 41 e 43 - che erano nella disponibilità giuridica di ARTE Savona in quanto formalmente acquisiti da ASL n.° 2 Savona con rogito in data 10.12.2021, rep. n.° 74699, racc. n.° 44885 - con un appartamento di proprietà del Comune di Alassio sito nel Comune stesso in **Via Mazzini civ. 39/4**. Si è valutata tale operazione in quanto l'attuale congiuntura economica conseguente al forte periodo inflattivo in essere ha colpito in modo particolare le attività commerciali rendendo difficoltoso e comunque antieconomico alienare immobili destinati a tali attività, mentre analogo riflesso negativo non si riscontra nel mercato immobiliare concernente gli immobili destinati ad abitazione. Per cui l'Ente, a seguito di un primo esperimento d'asta pubblica andato deserto, ha provveduto all'inserimento a trattativa diretta di detto immobile ai sensi del vigente regolamento aziendale per l'alienazione di beni non ERP/ERS.

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

In particolare, per quanto attiene ai box ed alle soffitte residuali presso il lotto "A", è stata approvata la relativa vendita a trattativa diretta ai sensi del vigente regolamento aziendale ed è tutt'ora in corso di validità, mentre il locale commerciale, precedentemente concesso in locazione, è stato recentemente disdettato per cui allo stato si procederà con l'indizione di un'altra asta per l'affitto.

Con riferimento alle n.° 6 villette "duplex" e relativi box l'Azienda, 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.

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

Nel corso del 2026 si prevede inoltre la cessione di n.° 1 fabbricati (n.° 2 totalmente di proprietà ed uno a proprietà mista) siti in Cairo M.te, Borgo Gramsci per il quale è stato ottenuto lo svincolo dall'ERP.

Nel corso del 2027 si prevede la cessione di un terreno residuale da interventi costruttivi sito in Finale Ligure, P.zza Deledda al Comune di Finale Ligure che ha mostrato interesse per il bene al fine di valorizzare un'operazione immobiliare di più ampia portata.

Le suddette ipotesi di realizzo delle vendite immobiliari nel corso del triennio 2026-2028 sono state sviluppate tenuto conto sia prudenzialmente dell'andamento instabile del mercato.

È tuttora in corso il percorso di **liquidazione della società partecipata Progetto Ponente s.r.l.** già avviata in precedenza con la nomina dell'incaricato della definizione delle posizioni attive e passive ancora in essere.

Si specifica che per la Progetto Ponente s.r.l., il Liquidatore, con nota prot. n.° 0015587 del 22.12.2022, ha comunicato che la crisi economica e lo stallo pressoché totale del mercato delle compravendite immobiliari intervenuto fin dal mese di febbraio 2020 a causa della pandemia Covid-19, che pareva in via di soluzione nei primi mesi del 2022, è purtroppo proseguito a causa dell'insorgere del conflitto Russia-Ucraina e non ha consentito il realizzo della liquidità negli importi e nel rispetto delle tempistiche quali previste originariamente dal piano. A causa di tali circostanze straordinarie e imprevedibili, il Liquidatore ha ipotizzato che la liquidazione 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 suppone prudenzialmente che l'attività svolta da ARTE Savona, in favore di Progetto Ponente SRL in liquidazione, continuerà nel successivo esercizio 2026.

Con riferimento all'**acquisizione dei beni e servizi** necessari all'amministrazione delle sue attività istituzionali, l'Azienda proseguirà nel costante monitoraggio della spesa ed individuazione delle migliori condizioni economiche di fornitura anche grazie alle adesioni:

- a Convenzioni ed accordi quadri sviluppati in ambito C.O.N.S.I.P.;
- al MEPA;
- alle gare centralizzate/Convenzioni/Accordi quadro della Centrale Regionale per gli acquisti (SUA Regione Liguria);
- alle gare di altre Centrali di acquisto competenti in relazione a specifiche materie;
- al S.I.I.R. con la stipulazione tramite Liguria Digitale S.p.A. dei contratti per tutte le acquisizioni hardware, software e per i relativi servizi, nonché in via residuale attraverso gli affidamenti gestiti internamente all'Ente ai sensi del codice dei contratti pubblici in vigore.

Tra gli obiettivi strategici dell'Azienda assume rilievo l'**ammodernamento delle infrastrutture tecnologiche e la digitalizzazione**. Nel corso del 2020 è stato acquisito il nuovo software modulare unico per tutte le ARTE liguri, delineato nelle sue caratteristiche principali in collaborazione con Regione Liguria e Liguria Digitale spa, che consente una gestione unitaria di contabilità, anagrafe aziendale, gestione dei contratti, bollettazione ed incasso dei canoni, servizi condominiali, morosità, bandi ERP/ERS e manutenzioni delle quattro Aziende Regionali e, quindi, tale applicazione ha sostituito la maggior parte dei programmi precedentemente in uso presso i nostri uffici. Nel 2021, si sono concluse le attività di verifica e collaudo dei sistemi e nel 2022, 2023 si sono poste in essere alcune correzioni delle anomalie riscontrate ed implementazioni/personalizzazioni del software modulare non inserite nel capitolato di appalto per renderlo idoneo a garantire l'efficienza della gestione aziendale.

Nel prosieguo l'Azienda intende continuare ad implementare e potenziare la banca dati in uso, in particolare andando a valorizzare i campi dato non previsti dal previgente sistema gestionale.

Il servizio di "Server Farm" a favore della nostra Azienda continua ad essere affidato a Liguria Digitale Spa che eroga altresì servizi di sicurezza perimetrali quali Antivirus, Network Firewall e Intrusion Prevention System, oltre al servizio di sicurezza Endpoint Detection and Response (EDR) di <https://www.cynet.com/> (SOC), di hosting (gestione del DNS interno ed esterno, del dominio di Windows, della posta elettronica, ecc.) con corresponsione di un predefinito canone annuale; detta miglìoria ha necessariamente comportato il potenziamento del servizio di ADSL attraverso il collegamento della fibra ottica in modalità VPN MPLS Layer 3. A tal proposito, nel 2020 si è aderito ad Accordo Quadro Consip per i servizi di pubblica connettività sino al 23.05.2023 e con successivi provvedimenti amministrativi il contratto esecutivo OPA è stato più volte prorogato, in continuità tecnica ed economica, in forza delle disposizioni normative intervenute nel tempo fino al 31.12.2026 e si prevede di aderire, allo scadere, alla nuova iniziativa di Consip "Gara SPC Connettività (ed.3).

L'Azienda nel 2025, essendo giunto a scadenza il precedente affidamento, al fine di migliorare l'efficienza in materia informatica, a seguito di confronto concorrenziale, ha affidato a Professionista esterno per due anni il servizio di assistenza tecnica e consulenza al proprio sistema informativo, nonché eventuali servizi di assistenza tecnica per attività aggiuntive ed eventuale supporto specialistico in ambito ITC in relazione alle proprie necessità. Si ipotizza nel prosieguo, al termine del rapporto contrattuale in essere, l'affidamento di analogo servizio ad esito di procedura ad evidenza pubblica.

Inoltre, nel secondo semestre 2022 si sono concluse per l'Azienda le procedure finalizzate ad adottare il sistema "Pago PA", che rappresentano una modalità di riscossione dei canoni di locazione tramite prestatori di servizi di pagamento (PSP) per cui è possibile effettuare il versamento di quanto dovuto direttamente sul sito dedicato, sull'applicazione mobile degli enti, attraverso i canali sia fisici che online di banche, gli home banking, gli sportelli ATM, i punti vendita SISAL, la Lottomatica, presso gli uffici postali e gli esercizi commerciali convenzionati. Il sistema contempla una rendicontazione centralizzata ovvero a livello di "nodo Pago PA" 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. Considerata l'efficienza del sistema, la sua maggiore flessibilità, nonché la maggiore flessibilità di pagamento per l'utenza, l'Azienda proseguirà nell'utilizzo di detta metodologia.

Nel tempo si è implementato 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, nonché per gli ulteriori adempimenti previsti dal nuovo codice dei contratti pubblici, ad esempio per l'acquisizione dei CIG, al fine di addivenire ad un sistema integrato, efficiente e trasparente di gestione 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 ai sensi delle vigenti disposizioni ed indicazioni.

Nel triennio in oggetto si ipotizza l'acquisto di un nuovo e più flessibile software per la gestione delle presenze del personale dipendente e si prevede l'acquisizione e lo sviluppo del servizio relativo alla gestione informatica dei decreti tramite scrivania digitale.

Mantiene anche nel prossimo triennio rilevanza e grande priorità per l'Azienda il **contenimento della morosità** sui canoni e servizi accessori che si può ottenere solo tramite un costante e puntuale controllo delle posizioni debitorie e predisposizione di un piano di rientro sostenibile per gli assegnatari unitamente al miglioramento dell'attività di recupero crediti. Proseguirà infatti la costante ed approfondita analisi della composizione della morosità esistente finalizzata anche a meglio individuare le azioni più efficaci di contrasto della stessa (già oggetto di ricerche e studi da parte dell'Ente): contrastare il fenomeno, infatti, non significa solamente riuscire ad incassare i canoni di locazione fatturati, ma anche rientrare delle somme anticipate ai fornitori per l'approvvigionamento di beni e servizi ai condomini gestiti.

Anche nel perseguimento del suddetto obiettivo, l'Azienda ha proceduto alla **revisione della macrostruttura aziendale** con modifiche ed aggiornamento della pianta organica, Decreto A.U. n.° 117 del 08.05.2023.

Tale modifica della macrostruttura organizzativa, tuttora in vigore, ha comportato una differente articolazione delle funzioni e delle mansioni all'interno delle strutture e quindi una razionalizzazione ed ottimizzazione dei servizi tramite il migliore utilizzo delle risorse umane-tecniche e tramite una nuova collocazione di parte di queste in settori maggiormente coerenti.

Nel dettaglio si è proceduto con:

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

sue funzioni anche all'attività tecnica e amministrativa concernente la tenuta, conservazione e verifica del patrimonio dell'Ente.

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.

Rimanendo nell'ambito della miglior gestione delle risorse umane, permane altresì quale obiettivo primario per l'Azienda la valorizzazione delle professionalità interne attraverso la **formazione specialistica** continua che in passato ha coinvolto, tra gli altri, SDA Bocconi con i corsi di perfezionamento post lauream a favore di Amministratore Unico, Dirigente e Quadri, CiServi Savona (Unione Industriali), ANACI Savona, la piattaforma SNA, il Piano di Formazione dei RUP a cura del Ministero competente – anche ai fini della qualificazione della Stazione Appaltante quale è ARTE Savona - solo per fare alcuni esempi.

Detta formazione potrà essere co-finanziata attraverso gli accantonamenti previsti dal Regolamento in vigore per il riconoscimento del premio annuale di risultato, nonché dai fondi attivabili presso Fonservizi.

L'Ente proseguirà nella collaborazione con i Comuni per la gestione, sulla base di apposite **convenzioni**, del patrimonio di loro proprietà e per la predisposizione dei bandi per l'assegnazione degli alloggi di risulta e/o di nuova costruzione ovvero per l'esercizio del cosiddetto "ufficio casa", cercando di estendere il servizio anche ad altre realtà.

Inoltre, continua l'aggiornamento, sulla base dei vigenti schemi e norme regionali, delle convenzioni in essere più vetuste per la gestione del patrimonio immobiliare ERP dei Comuni al fine di renderle più coerenti con l'attuale livello dei costi e dei ricavi registrati a bilancio.

Anche l'implementazione delle procedure "Pago PA", la fattiva collaborazione con i Comuni e la gestione dei sopra descritti presidi si possono collocare nel più ampio e generale obiettivo di **miglioramento della qualità del servizio**, delle modalità di comunicazione/interazione con gli assegnatari e dell'efficacia dell'attività gestionale e per il quale si provvederà/continuerà a:

- garantire adeguati orari di apertura al pubblico degli uffici;
- attivare quotidianamente il centralino telefonico che è dotato di un risponditore ad albero e pertanto facilita lo smistamento delle telefonate agli uffici competenti;
- attivare il sistema di prenotazione degli appuntamenti on line sul sito internet aziendale in occasione dei bandi ERP/ERS emanati;
- fornire tempestiva risposta alle richieste pervenute al protocollo aziendale ovvero entro 30 giorni dal ricevimento;
- inviare circolari contenenti informazioni di carattere generale o comunque incrementare i canali informativi a favore dell'utenza;
- organizzare assemblee/riunioni volte a chiarire il contenuto dei rendiconti consuntivi inerenti al riparto dei servizi accessori e per cercare di trovare soluzione alle problematiche riscontrate nei diversi fabbricati, riorganizzandosi anche attraverso le modalità introdotte dall'art. 66 disp. att. cc (videoconferenza);
- presenziare con il proprio personale dipendente presso gli uffici casa dei Comuni convenzionati;
- collaborare con le OO.SS. di settore nell'affrontare le questioni di maggiore interesse e rilevanza per l'utenza;
- aggiornare periodicamente il sito internet, anche in ottemperanza alla normativa in materia di trasparenza ed accesso ai dati, fornendo la possibilità di prelevare la documentazione di maggiore rilevanza; a tal proposito con Provvedimento Dirigenziale n.° 29 del 21.12.2022 si è acquisito un programma per l'informatizzazione dei flussi che implementano la Sezione Amministrazione trasparente di ARTE Savona;
- predisporre i regolamenti condominiali nei fabbricati di nuova costruzione o recuperati e disciplinari di incarico per gli amministratori professionisti che intendano assumere la gestione di fabbricati ERP/ERS data la peculiarità delle norme che regolano il settore;
- diffondere tra i nuovi assegnatari la nuova "Carta dei Servizi", in fase di conclusione, previo coinvolgimento delle organizzazioni sindacali degli utenti, quale strumento

volto a prevenire contrasti e gestire in modo chiaro ed univoco il rapporto contrattuale;

- creare una sistema a rete con le altre realtà istituzionali e non al fine raggiungere più efficacemente gli obiettivi dell'Ente in un contesto generalmente caratterizzato da scarsità di risorse;
- compatibilmente con le risorse a disposizione, orientare sempre più la nostra azione verso politiche "green", la CSR-Corporate Social Responsibility così come individuata dall'Unione Europea, di efficientamento, inclusione sociale, supporto alle categorie più fragili di utenza e di incremento del livello di digitalizzazione.

Continuerà anche nel corso del successivo triennio 2026-2028 la puntuale attività volta al rispetto degli adempimenti connessi alle norme in materia di **trasparenza ed anticorruzione** e, quindi, alla revisione periodica ed al controllo della loro corretta attuazione, ad esempio, dei "Modelli di Organizzazione, Gestione e Controlli ai sensi del D.Lgs. n.° 231/2001", delle procedure aziendali, del "Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza", del Codice Etico.

In tal contesto l'Ente si è altresì dotato di un regolamento, nonché di un software per la gestione del "whistleblowing" ovvero delle segnalazioni da rendersi in forma anonima aventi ad oggetto presunti o sospetti rilievi, irregolarità, violazioni, comportamenti e fatti censurabili o comunque qualsiasi pratica non conforme a quanto stabilito nel "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" di ARTE Savona.

A tal fine l'Azienda risulta altresì iscritta alla UIF coerentemente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di antiriciclaggio e, oltre ad aver sviluppato idonea procedura ai sensi del D.Lgs. n.° 231/2001 ed i relativi indicatori di anomalia, sta continuando a formare il personale in quest'ambito.

Inoltre nel corso dell'esercizio 2023 è stato acquisito apposito software per la corretta evasione delle pubblicazioni sul sito istituzionale dell'Ente ed, in particolare, nella sezione "Amministrazione Trasparente" e svolto il relativo corso di formazione a favore dei dipendenti: infatti, per il futuro, al fine di ridurre il rischio che possano essere omesse pubblicazioni obbligatorie per legge, i singoli settori/uffici dell'Ente, ognuno per la propria competenza, dovranno provvedere a dette pubblicazioni con il supporto del programma a disposizione.

L'Azienda partecipa ai confronti sul tema anticorruzione e trasparenza nell'ambito delle Rete Regionale degli RPCT.

Gli obiettivi comunicati dal Responsabile per la prevenzione della corruzione e trasparenza di Regione Liguria in data 26.11.2024 – prot. Arte n. 16318 pari data - per l'anno 2025, a cui ARTE ha aderito, inserendoli come obiettivi propri nel PTPCT 2025-2027 – adottato con Decreto n. 31 del 30.01.2025 dell'Amministratore Unico e nelle Linee Strategiche dell'A.U. prot. int. n. 275 del 20.03.2025, sono stati raggiunti come risulta da PTPCT 2026-28 approvato con Decreto dell'Amministratore Unico n. 32 del 30.01.2026.

ARTE Savona ha condiviso anche per l'anno 2026 gli obiettivi proposti dall'RPCT di Regione Liguria, nell'ambito della Rete RPCT degli Enti Regionali e di una strategia di prevenzione della corruzione a livello Regionale, comunicati con nota prot. Arte n. 16422 del 5.11.2025. Tali obiettivi sono stati inseriti nel PTPCT 2026-28 approvato con Decreto dell'Amministratore Unico n. 32 del 30.01.2026.

In conclusione, si conferma, come per i precedenti esercizi, che, nel predisporre i propri programmi di breve/medio periodo, l'Azienda ha necessariamente dovuto prendere atto delle scarse risorse economiche e finanziarie a disposizione stabilendo all'occorrenza un loro ridimensionamento rispetto alle effettive esigenze dell'Ente e dando, quindi, priorità agli interventi urgenti ed improcrastinabili.

Savona, 11/03/2026

L'AMMINISTRATORE UNICO
f.to Arch. Alessandro REVELLO