



Arte
SAVONA

Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Savona

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

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

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2022

Savona _____

Sommario

SOMMARIO	1
1. – CONSIDERAZIONI GENERALI	3
2. – ATTIVITA' COSTRUTTIVE E DI RECUPERO	5
2.1 – ATTIVITÀ COSTRUTTIVE PER NUOVI ALLOGGI DESTINATI ALLA VENDITA	6
Villanova d'Albenga Lotti "A" e "C"	6
Località Fornaci – Loano	6
2.2 – ATTIVITÀ COSTRUTTIVE PER NUOVI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE	6
Località San Fedele – Albenga	6
2.3 – RECUPERO E RISANAMENTO DI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE	7
Recupero ex-Centrale Enel – Lavagnola – Savona	7
2.4 – MANUTENZIONI STRAORDINARIE	8
Manutenzione straordinaria alloggi patrimonio e.r.p. di proprietà ARTE Savona – 2° Lotto - "Fondo Strategico Regionale 2019 - Levante"	8
Rifacimento e copertura edificio E.R.P. in Celle Ligure Via Sanda 73 e in Quiliano Via Valletta Rossa 6	8
Recupero 23 alloggi sfitti in Savona e Cairo Montenotte, D.L. 1 ottobre 2007 n° 159	9
Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza	9
Manutenzione straordinaria complesso "Balbontin"	11
3. – EVOLUZIONE ASPETTI DI GESTIONE	11
Alienazione immobili ASL 2	11
Manutenzioni	11
Morosità	12
Sistema fiscale	13
Gestione del personale dipendente	14
4. – SOCIETA' PARTECIPATE	15
Progetto Ponente s.r.l.	15

Arte SI s.r.l.

16

5. – CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

16

1. – CONSIDERAZIONI GENERALI

Il Bilancio dell’Azienda è composto da:

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

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 può essere così schematizzato:

Stato Patrimoniale

Totale attività	Euro	174.508.268
Totale passività	Euro	171.728.413
Saldo a pareggio	Euro	-220.145

Conto Economico

Totale ricavi	Euro	5.615.588
Totale costi	Euro	5.835.733
Perdita di esercizio	Euro	220.145

Il Bilancio è stato redatto con l’osservanza delle disposizioni previste dalla normativa vigente statale e regionale ed in conformità ai principi contabili nazionali OIC. Il Bilancio di Esercizio si chiude con una perdita ante imposte pari ad Euro 3.210 e dopo le imposte pari ad Euro 220.145

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

In merito alla struttura organizzativa dell’Ente è in corso una riorganizzazione generale dei servizi e degli uffici, in ragione delle criticità emerse ed essendo trascorso un lasso di tempo sufficiente per rivedere quanto definito nell’organizzazione effettuata nell’anno 2015.

In generale permangono le criticità legate al periodo di forte crisi economica ed al conseguente rallentamento delle compravendite nel settore immobiliare anche se nel 2022 si è registrato una ripresa dell’interesse all’acquisto di immobili e sono state ricevute 8 proposte d’acquisto per 9 unità immobiliari di libero mercato (patrimonio non vincolato) facenti parte il complesso “Balbontin” Savona e 5 proposte di acquisto in modalità “rent-to-buy” sempre relativo allo stesso complesso.

Nel 2022 è stato ceduto un immobile E.R.P. con il cui ricavato verranno sostenuti costi relativi a lavori necessari per la messa in sicurezza di alcuni immobili del patrimonio E.R.P..

Altresì, si informa che le ridotte risorse proprie dell'Ente e la riduzione progressiva dei finanziamenti, avvenuta nel tempo, hanno comportato difficoltà in relazione alla spesa necessaria alle manutenzioni ordinarie/straordinarie. Si precisa che negli ultimi anni sono stati comunque erogati finanziamenti finalizzati alla manutenzione straordinaria degli immobili/alloggi di E.R.P., tra cui "Piano Renzi" ex L. 80/2014, linea "B" e Fondo Strategico Regionale 2020 e 2019-2021 per il recupero alloggi sfitti ERP, che sono risultati fondamentali ai fini della sostenibilità delle attività e del servizio che l'Azienda è tenuta a rendere.

Le difficoltà sopra citate permangono, nonostante il fondamentale contributo regionale di cui alla L.R. n.° 18/2015.

In particolare, si ricorda:

- gli oneri finanziari che l'Azienda continua a sostenere. In particolare per l'acquisizione degli immobili dall'ASL n.° 2 Savona. Nel 2021 l'apertura di credito in c/c è stata trasformata in mutuo ipotecario per addivenire ad una necessaria riduzione degli oneri passivi corrisposti annualmente all'istituto di credito concedente. In relazione a tale mutuo è stato concesso un preammortamento sino al 31.12.2022. L'Azienda nel corso del 2022 ha richiesto un maggiore periodo di preammortamento al fine di migliorare la situazione finanziaria concessole poi nel 2023 da BPER Banca. Le rate annuali corrisposte nel periodo di preammortamento sono pari a Euro 157.500, successivamente dovranno essere corrisposte rate annuali pari a Euro 334.056.

L'Azienda sostiene altresì gli oneri finanziari per i mutui accesi per l'acquisto – nel 2018 – del complesso immobiliare Balbontin. Le rate corrisposte nel 2022 (capitale più interessi) sono state pari a Euro 811.181 in quanto l'Azienda ha richiesto ed ottenuto dall'istituto di credito la sospensione del pagamento della quota capitale delle seconde rate semestrali per poter meglio fronteggiare le esigenze finanziarie di fine periodo. Nel corso del 2023 si è richiesto inoltre all'istituto di credito di imputare il ricavato delle vendite in programma a riduzione delle rate del mutuo ovvero in alternativa, come suggerito dalla Banca stessa, una richiesta di moratoria di almeno due anni con interruzione totale dei versamenti semestrali e con corresponsione a titolo di riduzione del capitale ed estinzione dell'ipoteca del ricavato delle vendite che si andranno a realizzare, in modo tale da ridurre di conseguenza anche la rata semestrale al fine di una sua maggiore futura sostenibilità per l'Azienda.

L'azienda deve inoltre restituire alla Regione Liguria la somma di Euro 2.808.522 corrisposta nel 2015 a titolo di anticipazione di cassa per la quale è stata concessa nell'esercizio 2022 una rimodulazione in modo tale da poter gestire meglio la posizione finanziaria.

- si rammenta che sono state affrontate numerose gare ad evidenza pubblica/manifestazioni di interesse per la cessione dell'ex Ospedale Marino Piemontese (che rappresenta la parte più cospicua del patrimonio ASL n.° 2 SV), ma tali procedure sono andate tutte deserte. Nel corso del 2023 si intende procedere con un'ulteriore procedura ad evidenza pubblica.
- il canone medio – attualmente pari a circa Euro 100,73 – che, come già abbiamo avuto modo di sottolineare più volte, ha subito negli ultimi anni un'importante riduzione determinata in primo luogo dall'impovertimento dei redditi in conseguenza della crisi economica e delle difficoltà affrontate da parte dei nuclei familiari e dall'abbassamento dei valori ISEE degli assegnatari che

determina una bollettazione in diminuzione del canone (diminuzione, in parte, compensata con l'erogazione del contributo regionale ex L.R. n.° 18/2015).

- in relazione all'aumento tariffario dei servizi d'utenza gas e luce, che ha assunto proporzioni allarmanti soprattutto dopo l'inizio del conflitto bellico tra Russia ed Ucraina, l'Azienda si ritrova ad anticipare dette spese per conto degli assegnatari ai quali è addebitato mensilmente un acconto dei servizi oggetto di conguaglio nel successivo esercizio. Tale situazione, se non dovesse risolversi nel breve periodo, rischierebbe di generare un importante aumento delle morosità incolpevoli o comunque un rientro allungato delle somme anticipate dall'Azienda con un ulteriore peggioramento della liquidità aziendale.

Per Arte Savona dunque permane la situazione di sofferenza economico - finanziaria derivante dall'attività istituzionale dell'Ente che, per sua natura, comporta una fisiologica difficoltà nel raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario. Pertanto rimane di vitale importanza la conferma del fondo destinato alle ARTE liguri per lo svolgimento delle attività, ai sensi della LR 18/2015 e ss.mm.ii..

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;

Per quanto riguarda la Società "ARTE SI s.r.l." della quale l'Azienda deteneva il 100% del capitale sociale, in data 05.10.2022 l'assemblea dei soci ha approvato il bilancio finale di liquidazione e il relativo piano di riparto il quale ha previsto la distribuzione integrale al socio unico ARTE Savona delle attività in essere al 30.09.2022.

L'Azienda possiede inoltre quote di capitale sociale di società partecipate dalla Regione Liguria, in particolare: 0,67977% del capitale sociale di "I.R.E. s.p.a." (*Infrastrutture Recupero Energia*) corrispondente ad euro 10.378 – la percentuale si è ridotta rispetto all'esercizio 2018 in conseguenza di due successivi aumenti di capitale - oltre a n.° 1 azione della società "Liguria Digitale s.p.a." corrispondente ad Euro 264,00. Inoltre, l'Azienda ha sottoscritto anche una quota nel Consorzio Energia Liguria per Euro 2.400,00.

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

2. – ATTIVITA' COSTRUTTIVE E DI RECUPERO

Le spese sono suddivise in quattro voci principali:

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

Si riporta di seguito la descrizione sintetica sullo stato dei singoli cantieri aggiornato alla fine dell'esercizio 2022.

2.1 – Attività costruttive per nuovi alloggi destinati alla vendita

Rientrano in questo ambito tutte le iniziative immobiliari, finalizzate alla vendita in regime di edilizia convenzionata, in corso nell'anno 2022.

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

A seguito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Villanova d'Albenga, si ritiene di vendere i beni merce residuali facenti parte del lotto "A" e "C" siti in loc. Lerrone. A tal fine, essendo trascorso molto tempo dalla realizzazione di tali interventi, è stata redatta in data 02.03.2021 da Funzionario di A.R.T.E Savona la "Relazione relativa al più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà A.R.T.E. siti nel Comune di Villanova d'Albenga lotti A e C del P.E.E.P loc Lerrone" acquisita al protocollo informatico dell'azienda registro di corrispondenza interna al n. 179 del 04.03.2021, al fine di aggiornare i precedenti prezzi di vendita e, quindi, collocare i rimanenti box, locale commerciale, soffitte e villette "duplex". L'azienda pubblicherà nel corso del 2023 le procedure concorsuali attraverso le quali collocare tali beni.

Località Fornaci – Loano

Sono proseguite le attività propedeutiche all'alienazione del terreno nel Comune di Loano, Loc. Fornaci. Ad oggi il previgente progetto per la realizzazione di tre fabbricati, costituiti da n.° 12 alloggi di edilizia convenzionata ciascuno, non è più praticabile per le criticità urbanistiche-edilizie sorte. Si ritiene di realizzare nel 2023 la cessione del terreno sito in Loano – Loc. Fornaci senza il relativo progetto a seguito di apposita procedura di evidenza pubblica.

2.2 – Attività costruttive per nuovi alloggi destinati alla locazione

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

Località San Fedele – Albenga

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

Allo stato si ritiene di poter ancora considerare congruo il costo complessivo dell'intervento di cui al quadro economico a seguito perizia suppletiva e di variante, redatto nel 2012, pari ad Euro 8.236.349, in considerazione della somma accantonata per imprevisti di Euro 2.658.110, in cui può trovare capienza l'aumento fisiologico del costo di costruzione determinato dall'aggiornamento dei prezzi.

Il costo del completamento si stima in Euro 3.229.807, con copertura di parte della relativa spesa nel residuo finanziamento Social Housing per Euro 429.787 (60% del finanziamento totale di Euro 716.311) mentre per la parte restante (€ 2.800.020) sarebbe necessario reperire apposite risorse finanziarie.

L'Azienda ha pubblicato nel 2023 un avviso finalizzato alla sollecitazione del mercato ed all'individuazione di un soggetto al quale cedere l'operazione di completamento del cantiere, nel rispetto delle destinazioni di edilizia sociale e convenzionata.

2.3 – Recupero e risanamento di alloggi destinati alla locazione

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

Recupero ex-Centrale Enel – Lavagnola – Savona

I lavori di ristrutturazione edilizia nell'ambito del P.R.U. in Savona 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. 6535 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 con il Comune di Savona sono allo stato in corso.

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

L'intervento di recupero sull'ex centrale Enel è dunque inserito nella programmazione dei lavori 2023-2025, con avvio della procedura di affidamento dei lavori prevista nell'ultima annualità 2025 nelle more del reperimento delle risorse finanziarie necessarie per il completamento e dell'aggiornamento della progettazione.

Per quanto attiene il Costo Complessivo dell'intervento, premesso che quello indicato nel Quadro Economico in fase di approvazione del progetto esecutivo ammontava a Euro 21.217.537,23 (rif.to decreto n. 168 del 07.06.2011) mentre quello a seguito dell'espletamento della gara d'appalto del 2012 risultava pari ad Euro 14.751.390,26 (rif.to decreto n. 266 del 05.12.2012) che trovavano copertura per Euro 4.553.000,00 tramite apertura di credito, attualmente non rinnovata e non rinnovabile, presso la Banca Nazionale del Lavoro oltre alle risorse di cui al fondo ERP dedicato (vendite alloggi e L. 560/93) ed al finanziamento 457 pari a Euro 6.043.062,18, è stato rivalutato nello studio di fattibilità semplificato, approvato con decreto dell'Amministratore Unico n. 68 del 12.03.2021 e redatto ai sensi ai sensi dell'articolo 7 comma 5 del decreto interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 285 del 16.11.2020 per l'attuazione delle azioni di cui al "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare".

Il quadro economico prevede un costo di costruzione pari a Euro 15.403.973,58, che al netto di Euro 530.000 per lavori a carico di privati a scomputo oneri, risulta pari a Euro 14.873.973,58, ovvero il prezzo originario di cui al progetto esecutivo (rif.to decreto n. 168 del 07.06.2011) rapportato con coefficiente ISTAT pari a 1,064 al marzo 2021.

Il costo di intervento, comprensivo delle voci aggiornate relative ad imprevisti, accertamenti, allacciamenti, accantonamenti per contenziosi, prove di laboratori, spese tecniche ed IVA risulta di Euro

19.953.653,05 che, al netto dei lavori dei privati, diventa pari ad Euro 19.423.653,05 complessivi a carico di A.R.T.E. per i lavori di recupero dell'ex centrale Enel, escluse le spese già sostenute dall'Azienda. Occorre dunque reperire le risorse finanziarie necessarie alla copertura dell'intervento al netto dei fondi di cui al finanziamento 457 ovvero Euro 3.977.234,58 già erogati, Euro 2.065.827,60 da erogare ed Euro 3.348.961,37 utilizzati e liquidati per l'acquisto della ex Centrale Enel e delle relative pertinenze, per la progettazione, bonifica dei luoghi, realizzazione cabina Enel, ecc.. Si precisa altresì che sono attualmente in corso le procedure di monitoraggio delle acque sotterranee prescritte in occasione della conferenza.

2.4 – Manutenzioni Straordinarie

Manutenzione straordinaria alloggi patrimonio E.R.P. di proprietà Arte Savona – 2° Lotto “Fondo Strategico Regionale 2019” – Ponente”

ARTE Savona, a seguito della redazione del Progetto di fattibilità tecnico economica, ha ottenuto dalla Regione Liguria, giusto D.D. n. 3857/2019, in attuazione della D.G.R. n. 236/2019, il contributo di Euro 1.800.000,00 a valere sulle risorse del “Fondo Strategico Regionale 2019-2021” per l'intervento di manutenzione straordinaria su 198 alloggi del patrimonio E.R.P. di proprietà ARTE Savona del costo complessivo stimato in Euro 2.000.000 di cui Euro 200.000 a carico dell'azienda.

Nel 2019 sono stati affidati e realizzati i lavori dell'importo finanziato di Euro 270.000 relativamente al primo lotto di 22 alloggi distribuiti nei comuni di Millesimo, Bormida e Savona. Detti lavori sono stati conclusi nel gennaio 2020.

Per i lavori di recupero degli altri 176 alloggi, distribuiti in vari comuni della provincia, al fine di poter procedere alla riassegnazione in tempi brevi e per motivi logistici, si è suddiviso l'intervento in due lotti, denominati “Ponente” e “Levante”, rispettivamente di 93 e 83 appartamenti di cui all'elenco allegato al Progetto di fattibilità tecnico economica di cui sopra, situati a ovest e ad est del torrente Letimbro. Il “Lotto Levante” è stato affidato nel luglio 2020 ed i lavori sono terminati nell'ultimo trimestre del 2021, mentre il “Lotto Ponente” è stato affidato nell'aprile 2020 ed i lavori sono attualmente in corso.

Con nota recepita al prot. Arte al n. 10035 del 19.03.2021 Regione Liguria, in esito alla richiesta inoltrata dall'azienda circa il riutilizzo del ribasso d'asta per il finanziamento sopracitato, ha espresso il proprio nulla osta; pertanto si è previsto di affidare un ulteriore lotto di completamento per la manutenzione straordinaria degli alloggi residuali.

I lavori sono stati eseguiti nel 2022.

Manutenzione straordinaria alloggi patrimonio E.R.P. di proprietà Arte Savona – 2° lotto “Fondo Strategico Regionale 2019” – Levante”

I lavori di manutenzione straordinaria degli 87 alloggi del lotto “levante”, equivalenti a quelli del lotto “ponente”, sono stati ultimati nel corso del 2021.

Rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Celle L. Via Sanda 73 e in Quiliano Via Valletta Rossa 6

Trattasi di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica, consistenti nella coibentazione delle facciate con rivestimento a cappotto e nel rifacimento del tetto con posa di isolamento termico. Queste manutenzioni sui due edifici E.R.P. sono oggetto di finanziamento in

quanto ammessi alla graduatoria per il “Programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi ERP, D.L. n. 47/2014 convertito con modificazione della L. n. 80/2014 “Piano Renzi” - Linea “B”.

In relazione al rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Celle L. Via Sanda 73, con Decreto del Dirigente Regione Liguria n. 8314 del 31/12/2019 era stato concesso il contributo di Euro 59.460,76; successivamente con Decreto del Dirigente Regione Liguria n. 5688 del 28/09/2020 è stata assegnata la seconda quota del finanziamento pari a Euro 211.050, per un totale di Euro 270.511. I lavori sono iniziati nel mese di settembre 2021 e conclusi nel corso del 2022.

In relazione all'intervento di rifacimento facciate e copertura edificio E.R.P. in Quiliano Via Valletta Rossa 6, con Decreto Regione Liguria n. 6679 del 28/10/2020 è stato concesso il contributo richiesto di Euro 262.705, e i lavori sono iniziati nel mese di ottobre 2021. I pagamenti all'Appaltatore verranno effettuati nel corso del 2022 a maturazione dei SAL.

Nel corso del 2020 sono iniziati due interventi su due fabbricati siti in Albenga e Vado Ligure finanziati tramite il “Programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi ERP, D.L. n. 47/2014 convertito con modificazione della L. n. 80/2014 “Piano Renzi” - Linea “B”. L'intervento in Vado Ligure è terminato nel 2021 mentre l'intervento in Albenga è terminato nel corso del 2022.

Recupero 23 alloggi sfitti in Savona e Cairo M.te, D.L. 1 ottobre 2007 n° 159

Il M.I.T. nel giugno 2019 ha espresso parere favorevole alla riallocazione delle economie realizzate sul finanziamento di cui al D.L. 1/10/2007 n.° 159, convertito con modificazioni nella Legge 29/11/2007 n.° 222, relativo ai lavori di manutenzione straordinaria necessari per la riassegnazione di n.° 88 alloggi nei comuni di Cairo M.te e Savona. Per quanto sopra, nel corso del 2022 sono iniziati i lavori per il recupero degli alloggi ubicati nei Comuni di Savona e Cairo Montenotte.

Trattasi di interventi di adeguamento degli impianti tecnologici per rendere agibili gli alloggi attualmente sfitti, del costo globale di Euro 250.000,00 di cui Euro 175.775 oggetto del finanziamento di cui al D.L. 1/10/2007 n.° 159 suindicato ed Euro 74.225 finanziato con fondi propri ARTE.

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza

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

Regione Liguria, con decreto del Direttore Generale n. 3578 del 07.06.2022, ha ripartito le risorse assegnate con DPCM del 15.09.2021 sulla base di quanto disposto con DGR n. 1280 del 30.12.2021 ed a seguito dell'approvazione del Piano degli interventi da parte del MIMS, assegnando ad A.R.T.E. Savona la somma di € 7.071.803,40 ripartiti sui seguenti tre interventi:

- 1) “Fabbricato ERP via Istria civv. 1A-1B-B2-1C – riqualificazione energetica e creazione nuovi alloggi - Fondo Complementare PNRR - DPCM 15.09.2021” (CUP E57H21000470006) importo finanziato 3.730.000,00; (intervento già inserito nel “Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell'abitare” che quindi viene finanziato con tale Fondo Complementare PNRR);
- 2) “Fabbricati ERP via Bresciana civv. 13-17-21 e via Quintana civv. 3-5-7-11-13 a Savona – Intervento di manutenzione straordinaria - Fondo Complementare PNRR - DPCM 15.09.2021” (CUP E52D17000160005) importo finanziato € 1.300.000,00.;

3) “Fabbricato ERP via dei Partigiani civ. da 4 a 34 in Albenga - Intervento di manutenzione straordinaria - Fondo Complementare PNRR DPCM 15.09.2021” (CUP E59J21011040001) importo finanziato 2.041.803,40, importo a carico di A.R.T.E. Savona € 288.196,50.

In esito alla richiesta di Regione Liguria di cui alla nota del 21.06.2022, recepita al prot. aziendale al n. 7563 in pari data, l’Azienda, al fine di attivare l’attività di monitoraggio, ha confermato, con nota prot. A.R.T.E. n. 7850 del 27.06.2022, il cronoprogramma degli interventi che prevede l’avvio della procedura di affidamento dei lavori entro il 31.12.2022. A.R.T.E. Savona, al fine del rispetto dello stringente cronoprogramma ha conferito alla SUAR l’incarico di bandire le gare d’appalto entro il 31.12.2022 per l’affidamento di tali interventi. Le gare sono state bandite dalla SUAR entro il termine previsto, sono in corso le procedure per la sottoscrizione dei tre contratti d’appalto.

Si riporta di seguito la descrizione di massima degli interventi di cui al finanziamento PNRR.

1) “Fabbricato ERP via Istria civv. 1A-1B-B2-1C – riqualificazione energetica e creazione nuovi alloggi - Fondo Complementare PNRR - DPCM 15.09.2021”

Trattasi di un intervento di manutenzione straordinaria da realizzarsi sull’immobile di proprietà A.R.T.E. Savona sito in Savona, via Istria civv. 1A-1B-1B2-1C, inerente opere di miglioramento sismico e di efficientamento energetico si cui ai punti a) e b) dell’art. 1 comma 2 septies del D.L. 59/2021 convertito in Legge n. 101/2021. L’ intervento è altresì ricompreso tra quelli promossi da A.R.T.E. Savona in qualità di soggetto attuatore e finalizzati alla presentazione con il Comune di Savona della Proposta “il Letimbro ed i quartieri di Villapiana e Lavagnola” per l’attuazione delle azioni di cui al "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" (PINQUA).

Premesso che il fabbricato è costituito da tre corpi di fabbrica per un totale di 52 alloggi, l’intervento prevede la creazione di 13 nuovi alloggi di ERP che verranno realizzati mediante il recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 24/01 e ss.mm.ii., il rifacimento totale della copertura in legno con interventi strutturali che andranno a migliorar la capacità sismica dell’immobile, il rifacimento delle facciate con la posa di apposito sistema di isolamento a "cappotto", la sostituzione delle calderine esistenti con tipologia a condensazione, il ripristino dei balconi e la sostituzione degli infissi.

Si prevede l’inizio dei lavori entro il 30.06.2023. Importo finanziato Euro 3.730.000,00.

2) “Fabbricati ERP via Bresciana civv. 13-17-21 e via Quintana civv. 3-5-7-11-13 a Savona – Intervento di manutenzione straordinaria - Fondo Complementare PNRR DPCM 15.09.2021”

Trattasi di un intervento di manutenzione straordinaria da realizzarsi sugli immobili di proprietà A.R.T.E. Savona siti in Savona, via Bresciana civv. 13-17-21 e via Quintana civv. 3-5-7-11-13, inerente opere di miglioramento sismico e di efficientamento energetico si cui ai punti a) e b) dell’art. 1 comma 2 septies del D.L. 59/2021 convertito in Legge n. 101/2021. L’intervento sui suddetti fabbricati era già inserito nella programmazione dell’Azienda e nell’elenco annuale 2022, limitatamente alle opere di realizzazione delle nuove canne fumarie, per un costo d’intervento pari a € 469.050,00 che trovava copertura nel fondo ERP. L’attuale intervento, inserito nel Programma di cui al Fondo Complementare PNRR e identificato con il medesimo CUP E52D17000160005, prevede, oltre all’efficientamento energetico dell’immobile da realizzarsi con la sostituzione di tutte le calderine e la creazione dei nuovi scarichi collettivi in facciata, anche un intervento strutturale in grado di migliorare la capacità sismica dell’immobile.

Si prevede l’inizio dei lavori entro il 30.06.2023. Importo finanziato Euro 1.300.000,00.

3) "Fabbricati ERP via Pagliari civv. da 4 a 34 ad Albenga (SV) – Intervento di manutenzione straordinaria - Fondo Complementare PNRR DPCM 15.09.2021"

Trattasi di un intervento di manutenzione straordinaria da realizzarsi sull'immobile di proprietà A.R.T.E. Savona sito in Albenga, via dei Partigiani civv. da 4 a 34, inerente opere di miglioramento sismico e di efficientamento energetico si cui ai punti a) e b) dell'art. 1 comma 2 septies del D.L. 59/2021 convertito in Legge n. 101/2021.

L'intervento prevede opere di efficientamento energetico quali la realizzazione di isolamento della facciata con sistema a cappotto con pannelli di lana di roccia, e della copertura e la sostituzione dei serramenti oltre ad un intervento strutturale di miglioramento sismico.

Si prevede l'inizio dei lavori entro il 30.06.2023. Importo finanziato Euro 2.041.803,40, importo a carico dell'azienda Euro 288.196,50.

Manutenzione straordinaria complesso "Balbontin"

In relazione a quanto comunicato alla Regione con nota prot. n. 11859 del 13.10.2020 circa l'operazione di acquisto del complesso immobiliare "Balbontin" con accollo liberatorio in capo all'Azienda dei n.° 2 mutui già in capo alla società costruttrice Progetto Ponente srl e con stipula di un ulteriore mutuo integrativo per un totale di € 29.724.220 (€ 26.490.000,00 - 1° accollo liberatorio - € 34.220 - 2° accollo liberatorio - € 3.200.000,00 - mutuo per nuova finanza), sussistendo una differenza tra quanto mutuato e quanto portato ad incremento del patrimonio pari a € 573.672, nell'esercizio 2022 sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria sul complesso immobiliare in oggetto per € 28.641. Allo stato attuale, tenuto conto della situazione finanziaria dell'Ente, non è possibile programmare con tempi certi ulteriori manutenzioni straordinarie.

3. – EVOLUZIONE ASPETTI DI GESTIONE

Alienazione immobili ASL 2

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

Nel 2023 si procederà all'indizione e pubblicazione di nuova asta pubblica di vendita ai sensi della vigente normativa.

Manutenzioni

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

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

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

In questo ambito risulta interessante il progetto “Enershift” promosso dalla Regione Liguria, finanziato dal Programma europeo “Horizon 2020”, il quale è partito il 1° febbraio 2016 con durata di 36 mesi. EnerShift, presentato rispondendo al bando “EE20 Project Development Assistance”, è uno dei due progetti, sui 28 totali presentati, che ha ricevuto il finanziamento comunitario. I partner del progetto, oltre a Regione Liguria in qualità di capofila e coordinatore, sono l'Agenzia Regionale Ligure Infrastrutture, Recupero, Energia - Ire spa, le quattro Arte liguri e Sunia, Uniat e Sicut come sindacati degli inquilini. EnerShift è stato centrato sulla riqualificazione energetica di edifici residenziali pubblici delle ARTE dislocati sul territorio ligure, attraverso un meccanismo di autofinanziamento basato sull'utilizzo di ESCo che dovranno effettuare gli investimenti ripagandosi con il risparmio energetico. L'Azienda ha sottoscritto il 30.01.2020 il contratto EPC con l'ATI Siram Spa/Iren Smart Solution Spa riguardante la riqualificazione energetica di tre edifici ERP di proprietà (Albenga, Via dei Partigiani 4-34, Cengio, Via Mazzini 16, Quiliano, Via Valletta Rossa 1A). La fase I della concessione, iniziata nel 2020, prevedeva la progettazione esecutiva e la realizzazione dei lavori da parte del Concessionario; la durata di tale fase, prevista in 13 mesi, è stata prorogata a causa dell'emergenza epidemiologica da Covid 19. I lavori di efficientamento energetico si sono conclusi nel settembre 2021 ed è attualmente in corso la procedura di approvazione del certificato di regolare esecuzione, in esito alla quale inizierà la fase II della Concessione (durata 12 anni) che vede il Concessionario impegnato nella gestione energetica degli impianti.

Considerata l'attuale contrazione dei finanziamenti pubblici per gli interventi di edilizia residenziale pubblica e il consistente numero di fabbricati/alloggi che necessitano di interventi per la vetustà degli stessi, l'Azienda si è attivata per valutare le “modalità” di fruizione del “Superbonus” fiscale al 110% di cui al D.L. n.34/2020 convertito in Legge 77/2020 per porre in essere l'efficientamento energetico di parte del proprio patrimonio. Per la valutazione delle proposte pervenute da Operatori Economici nell'ambito della procedura di PPP di cui all'art. 183, comma 15, D. Lgs. n. 50/2016 è stata nominata apposita Commissione interna formata da Membri esperti e si è affidato ad avvocati esperti in materia del Foro di Genova l'incarico di consulenza legale stragiudiziale. Il complesso procedimento di valutazione delle proposte che ha comportato la necessità di richiedere agli operatori economici importanti chiarimenti e integrazioni e la gestione alla nota problematica dell'IVA indetraibile, si è concluso con l'impossibilità di dichiarare la fattibilità delle proposte ricevute.

L'Azienda, in caso di proroga legislativa del “Superbonus” fiscale al 110%, intende nuovamente valutare la possibilità di fruizione di tale agevolazione.

Morosità

Nel periodo di particolare crisi e difficoltà delle famiglie nelle fasce sociali più fragili anche tenuto conto dell'impatto economico della pandemia da Covid-19 e della successiva crisi economica derivante dal conflitto in Ucraina nel corso degli anni 2020, 2021 e 2022, l'Azienda ha mantenuto la morosità costatante rispetto all'esercizio 2019 fatto salvo un lieve incremento nell'esercizio 2020.

Un possibile incremento della morosità incolpevole potrebbe derivare dal “caro bollette” particolarmente rilevante per luce e gas e dal periodo inflattivo in essere che potrebbe ridurre ulteriormente il potere d'acquisto degli utenti.

L'Azienda svolge un controllo costante e puntuale sugli introiti dei canoni rispetto al “bollettato” e nel 2022, al fine di diminuire la morosità pregressa, si è proceduto a conferire apposito incarico di recupero a società specializzata in materia attualmente in corso di espletamento.

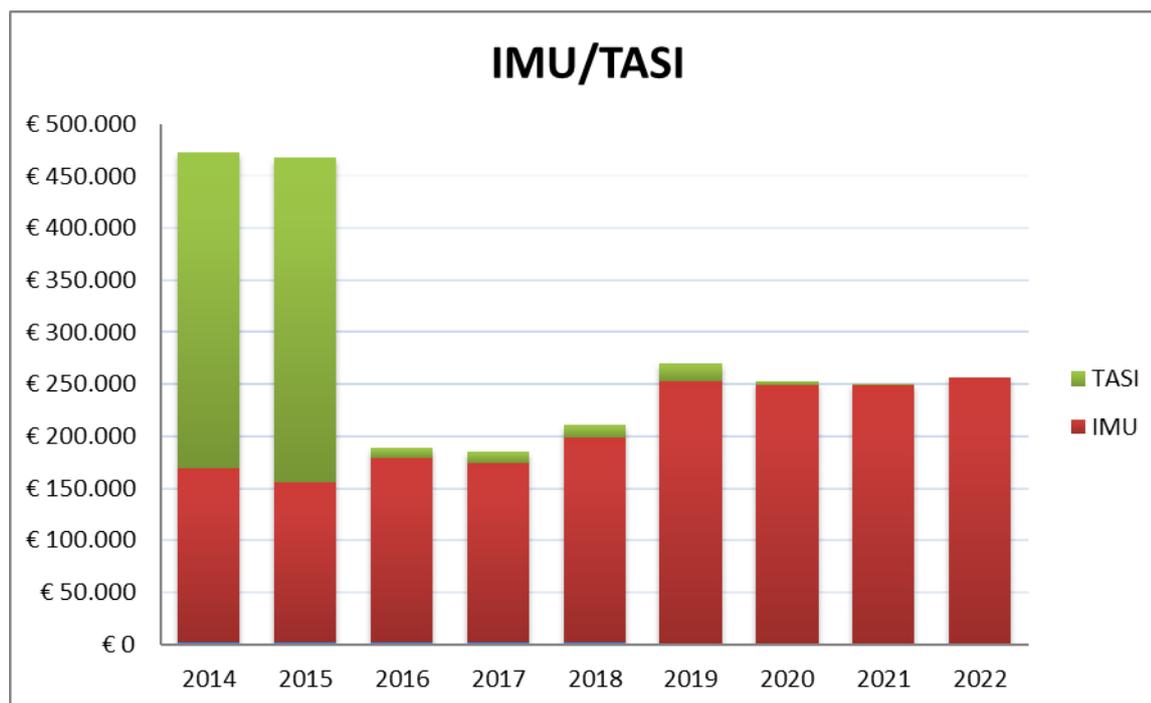
Sistema fiscale

A.R.T.E. Savona svolge un ruolo sociale importantissimo favorendo l'accesso alla casa alle fasce più deboli attraverso canoni non commerciali ed in alcuni casi simbolici, regolati da norme in favore di soggetti beneficiari di prestazioni sociali agevolate sulla base del calcolo ISEE e anche in favore di soggetti a reddito zero e/o invalidi ed inabili al lavoro.

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

L'Azienda si è costituita in giudizio essendole state notificate diverse cartelle in materia di I.M.U. e TASI. Si rimanda al paragrafo dedicato nella Nota Integrativa al Bilancio d'esercizio 2022.

Il maggior versamento IMU/TASI dall'anno 2019, come evidenziato dal seguente grafico, è diretta conseguenza dell'assunzione a patrimonio del complesso immobiliare "Balbontin" (alloggi in libera vendita senza vincolo di Social Housing). Dal 2020 si rileva comunque una diminuzione di versamento rispetto all'anno 2019 in quanto in virtù di Convenzione sottoscritta con il Comune di Savona ulteriori n. 46 alloggi del complesso Balbontin sono stati destinati a locazione a canone moderato e quindi considerati alloggi sociali:



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

Gestione del personale dipendente

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

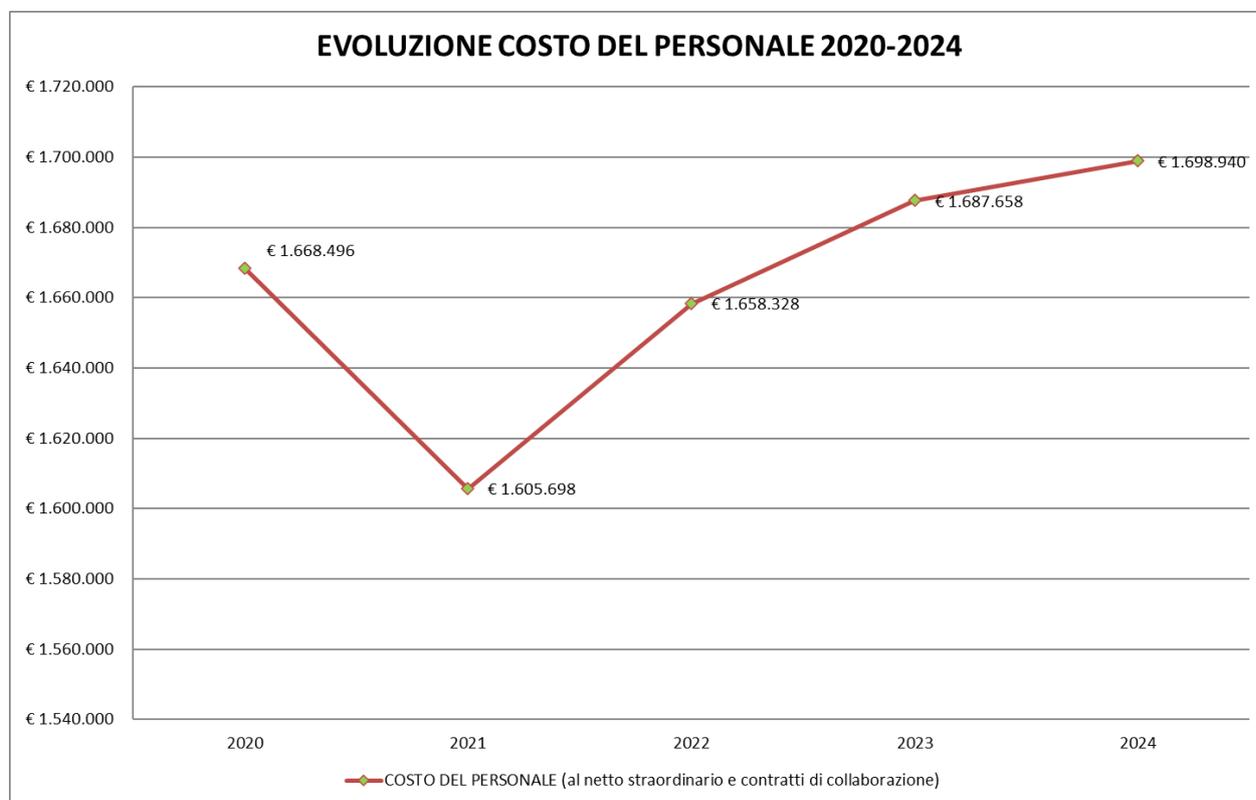
Al 31.12.2022 il personale dipendente dell'Azienda è costituito da:

- N.° 1 DIRIGENTE
- N.° 3 QUADRI "Q2"
- N.° 4 LIVELLI "A1"
- N.° 4 LIVELLI "A2"
- N.° 7 LIVELLI "A3"
- N.° 4 LIVELLI "B1"
- N.° 1 LIVELLI "B2"
- N. 7 LIVELLI "B3"

totale n° 31 dipendenti a tempo indeterminato.

In data 04.10.2022 è stato rinnovato il CCNL Federcasa per il periodo 2019-2021 e in ulteriore fase di rinnovo per il periodo 2022-2024, per tale rinnovo l'Azienda ha rilevato un incremento del costo del personale rispetto a quanto preventivato. L'importo a consuntivo 2022 risulta comunque inferiore al costo complessivo del personale dell'esercizio 2020.

È ancora vacante un posto nel Servizio Gestionale - profilo professionale amministrativo di area "A" / livello "A3" che verrà trasformato in B3 ed inserito nel Servizio Tecnico nell'ambito della riorganizzazione aziendale e verrà coperto nel corso del 2023.



4. – SOCIETA' PARTECIPATE

Progetto Ponente s.r.l.

Per la società Progetto Ponente s.r.l. in liquidazione, partecipata da A.R.T.E. Savona al 100%, si è in attesa di ricevere il Bilancio d'esercizio 2022.

Nel corso del 2016 la società partecipata è stata collocata in stato di liquidazione con delibera assembleare del 7 dicembre 2016. L'attività liquidatoria sta proseguendo regolarmente e, come noto, l'Azienda con nota prot. part. n.° 6605 del 05.06.2017 ha sottoposto all'attenzione della Regione Liguria un piano di sostenibilità per l'acquisto dell'intero complesso immobiliare realizzato dalla Progetto Ponente in area ex-Balbontin – Corso Ricci Savona, al fine di richiederne la condivisione ed assicurarne la realizzabilità considerato che trattasi di un'operazione pluriennale di acquisizione del patrimonio. Recependo poi le indicazioni fornite dalla Regione Liguria stessa, considerata la necessità di un suo adeguamento alle coperture finanziarie previste dalle norme ad oggi vigenti, si è provveduto a rimodulare il piano di acquisto precedentemente formulato e ad inviarlo con nota prot. n.° 9156 del 03.08.2017 all'Ente controllante. La Regione Liguria, quindi, con note prot. n.° 8579 del 18.07.2017 e n.° PG/2017/271390 del 04.08.2017, a firma congiunta dell'Assessore e dei Dirigenti di Settore competenti, ha espresso parere favorevole all'operazione.

Si sottolinea che l'operazione di acquisto del complesso immobiliare "Balbontin", così come sviluppata dall'Azienda con il piano di ammortamento approvato da Regione Liguria, prevede in particolare la dismissione del patrimonio più vetusto ed ammalorato e l'inserimento a patrimonio di alloggi E.R.S. di nuova realizzazione e, quindi, più efficienti.

Quindi, dopo un ulteriore aggiornamento del piano e delle relative asseverazioni ed approvazioni regionali di cui alle note prot. n.° PG/2018/349283 del 19/12/2018 e n.° PG/2018/351831 del 21/12/2018, l'operazione di acquisto si è conclusa positivamente con la sottoscrizione dell'atto alla data del 28/12/2018. Sussiste la necessità di un aggiornamento del piano di ammortamento relativo all'acquisto del suddetto complesso immobiliare, a seguito del tempo trascorso, dello slittamento delle alienazioni anche a seguito di conflitto di attribuzioni fra Stato e Regioni in materia di vendite E.R.P. e della emergenza in corso per l'epidemia da Covid 19, tenuto conto delle dinamiche proprie del mercato immobiliare e della intervenuta modifica della Convenzione urbanistica con il Comune di Savona.

Si ricorda inoltre che, oltre agli alloggi ed ai locali commerciali del complesso immobiliare "Area ex Balbontin", la società "Progetto Ponente s.r.l." all'interno del proprio patrimonio disponibile comprende anche:

- n.° 17 alloggi invenduti presso il condominio "Vera" sito in Vado Ligure per un valore di vendita totale di circa 2.500.000,00 di euro - anche tale l'operazione immobiliare ha risentito della crisi economica generale;
- una porzione del complesso dell'ex Ospedale di Albenga del valore circa di 2 milioni di euro;
- un locale ad uso commerciale, attualmente locato, sito al piano terreno di "Palazzo Celesia" in Finalborgo e una mansarda sita in tale immobile;

La liquidazione della Società è tuttora in corso ed il Liquidatore, con nota prot. n. 15587 del 22.12.2022, ha comunicato che la crisi economica e lo stallo pressoché totale del mercato delle compravendite immobiliari intervenuto fin dal mese di febbraio 2020 a causa della pandemia Covid-19, che pareva in

via di soluzione nei primi mesi del 2022, è purtroppo proseguito a causa dell'insorgere del conflitto Russia-Ucraina, e non ha consentito il realizzo della liquidità negli importi e nel rispetto delle tempistiche quali previste originariamente dal piano. A causa di tali circostanze straordinarie e imprevedibili, il Liquidatore ha previsto che la liquidazione possa ragionevolmente concludersi entro la fine dell'anno 2024, a condizione che si riesca ad uscire dalla crisi economica tutt'ora perdurante, con conseguente stabilizzazione e ripresa dell'economia.

Arte SI s.r.l.

Per quanto riguarda la società partecipata Arte S.I. (100% A.R.T.E. Savona), essa ha chiuso il bilancio di liquidazione al 30.09.2022 (approvato in data 05.10.2022) con una perdita di Euro 6.430 ed un patrimonio netto di liquidazione pari a Euro 141.710. Il risultato relativo all'intero periodo di liquidazione è pari ad una perdita di Euro 113.679.

Il patrimonio netto di liquidazione è stato integralmente distribuito al socio unico ARTE Savona nel seguente modo:

- Credito IVA € 6.723;
- Credito v/clienti € 11.785;
- Disponibilità liquide € 123.202.

La società in oggetto era stata costituita nel 2004 al fine di potenziare e migliorare l'attività istituzionale di A.R.T.E. Savona di gestione del patrimonio pubblico attraverso la progettazione, fornitura e conduzione degli impianti di riscaldamento. Tuttavia, nel tempo, l'attività di supervisione della gestione degli impianti termici di proprietà del nostro Ente svolta da ARTE SI non è risultata essere più così consistente da giustificare il mantenimento. Considerato che la vigente normativa in tema di imprese partecipate da Enti pubblici impone la razionalizzazione della spesa e vieta la costituzione o la detenzione di quote in società non strettamente necessarie per il perseguimento delle proprie finalità e che Arte SI presentava importanti costi fissi di gestione, si è proceduto allo scioglimento della partecipata con la relativa messa in liquidazione deliberata in sede di Assemblea Straordinaria il 17 luglio 2017, garantendo al contempo continuità al servizio attraverso la sua internalizzazione da parte di A.R.T.E. Savona.

5. – CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Come precedentemente illustrato, il Bilancio di Esercizio 2022 si chiude con una perdita di Euro 220.145

Nel complesso si è registrato un contenimento delle spese di gestione dell'Azienda, in adeguamento ai principi di dei costi e di razionalizzazione della spesa, come disposto dalla Regione Liguria. L'Azienda prosegue nel costante monitoraggio delle spese per il contenimento dei costi di gestione anche tramite adesione a Convenzioni della SUAR e di CONSIP. Il costante controllo consente di poter ottenere risparmi che complessivamente determinano un risultato apprezzabile.

Per quanto riguarda i ricavi del 2022, si deve rilevare la mancanza quasi totalitaria delle vendite del patrimonio abitativo non E.R.P. di proprietà A.R.T.E. che, oltre ad essere oramai un patrimonio esiguo, ha visto bloccati progetti come Albenga - San Fedele per anni a causa di un lungo contenzioso con l'impresa appaltatrice a seguito della risoluzione del contratto d'appalto e in Villanova d'Albenga.

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 e i cui prezzi sono stati rimodulati o necessitano di rimodulazione, al fine dell'allineamento con l'attuale situazione del mercato immobiliare.

In tale contesto, con Decreto n. 204 del 4.11.2020 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, improntato ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità, trasparenza e libertà di concorrenza e che garantisce anche la necessaria elasticità operativa statutariamente connessa all'attività di un'azienda, quale ARTE Savona, che deve operare sul mercato di riferimento con strumenti il più possibile comparabili con quelli utilizzati dai soggetti privati.

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 diversi alloggi. Nel 2021 si è registrato 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.

Attualmente sono previsti ulteriori 4 rogiti relativi a proposte d'acquisto pervenute nell'esercizio 2022 e la stipula di 5 contratti di *rent-to-buy*, sono inoltre pervenute ulteriori 8 proposte irrevocabili d'acquisto in relazione a 9 alloggi per importo totale di € 1.244.300,00 e di tali proposte cinque sono in fase di aggiudicazione definitiva e controllo dei requisiti e ulteriori tre sono state pubblicate a norme di legge e del regolamento aziendale sulle alienazioni al fine dello svolgimento del procedimento ad evidenza pubblica al fine della partecipazione da parte di altri potenziali interessati.

Nel 2020 è stato indetto il Bando per la locazione di n. 13 alloggi ancora disponibili nel complesso immobiliare "Balbontin" e degli eventuali alloggi di risulta. Tale Bando si è concluso il 16.12.2020 e nei mesi successivi si è provveduto a istruire le domande, a redigere la relativa graduatoria definitiva e assegnare gli immobili. Nel corso dell'anno 2023 verranno assegnati n. 5 alloggi a seguito del bando sviluppato nel corso dello stesso esercizio, che inizieranno a produrre reddito presumibilmente da luglio 2023; oltre a ciò, verrà pubblicato un nuovo bando per l'assegnazione di n. 10 alloggi, sempre nel complesso Balbontin, riservato alle forze armate che si ipotizza prudenzialmente produrranno reddito anch'essi a partire da metà esercizio 2023;

Sono in corso di assegnazione gli alloggi ERP dei Comuni con cui l'Azienda ha sottoscritto apposita convenzione in base alle graduatorie vigenti.

È importante precisare che, oltre agli sforzi profusi dall'Azienda per il contenimento dei costi e ottimizzare i ricavi, è essenziale per ARTE Savona il contributo della Regione Liguria, erogato ai sensi della L.R. 18/2015.

Sussistono problematiche di liquidità conseguenti anche alle difficoltà di gestione illustrate con la presente relazione, dovute tra l'altro agli esigui importi dei canoni di locazione, agli ingenti interessi passivi che l'Azienda deve sostenere e alle cospicue somme dovute a titolo di tassazione (IMU, IVA, IRES, IRAP).

L'AMMINISTRATORE UNICO
f.to Arch. Alessandro Revello