



PIANO DELLE ATTIVITA' TRIENNIO 2024-2026
- 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 2024-2026 coerentemente con quanto previsto nel Programma Triennale dei Lavori 2024-2026 adottato dall'Azienda con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 342 del 21.12.2023.

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.

Trattasi di lavori di manutenzione del patrimonio gestito dall'Azienda, costituito da circa 2.900 alloggi di ERP ed ERS, 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 di norma dai tecnici dell'Ufficio Manutenzione sulla base delle segnalazioni pervenute da parte degli assegnatari e/o coerentemente alle priorità di intervento definite con la Direzione Aziendale e di cui all'accordo quadro biennale stipulato nel 2020.

L'ultimazione dell'accordo quadro è fissata contrattualmente al quarto trimestre 2024 ma, alla luce dell'andamento dell'appalto, si presume che si concluda in anticipo, ovvero indicativamente nel mese di agosto 2024, per il raggiungimento dell'importo contrattuale.

Quindi, alla conclusione del suddetto contratto 2022-2024 per la manutenzione del patrimonio gestito dall'Azienda, previa gara d'appalto per l'individuazione dell'impresa affidataria, si procederà alla stipula del nuovo accordo quadro per il biennio 2024-2026.

Il costo totale di competenza presunto per detto appalto è di Euro 1.974.000,00.

Si specifica che l'importo totale previsto per detta "manutenzione del patrimonio gestito" comprende a livello contabile anche i "materiali utilizzati", il "rimborso quote manutenzione alloggi autogestiti" e le "quote manutenzione per alloggi in condominio". Si ricorda, ancora, che tale stanziamento 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.

- Recupero ex centrale Enel in Savona, loc. Lavagnola.

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

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

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

Con nota prot. ARTE n.° 0006535 del 30.05.2022 l'Ente 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, nonché 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 2024-2026, con avvio della procedura di affidamento dei lavori prevista

nell'ultima annualità 2026 nelle more del reperimento delle risorse finanziarie necessarie per il completamento e dell'aggiornamento della progettazione.

Per quanto attiene il costo complessivo dell'intervento – premesso che quello indicato nel quadro economico in fase di approvazione del progetto esecutivo ammontava a Euro 21.217.537,23 (rif.to Decreto A.U. n.° 168 del 07.06.2011), mentre quello a seguito dell'espletamento della gara d'appalto del 2012 risultava pari ad Euro 14.751.390,26 (rif.to Decreto A.U. n.° 266 del 05.12.2012) che trovavano copertura per Euro 4.553.000,00 tramite apertura di credito, attualmente non rinnovata e non rinnovabile, presso la Banca Nazionale del Lavoro oltre alle risorse di cui al fondo ERP dedicato (vendite alloggi e L. n.° 560/93) ed al finanziamento L. n.° 457 pari a Euro 6.043.062,18 – lo stesso è stato rivalutato nello studio di fattibilità semplificato, approvato con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 68 del 12.03.2021 e redatto ai sensi 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 530.000,00 per lavori a carico di privati a scomputo oneri, risulta pari a Euro 14.873.973,58 ovvero il prezzo originario di cui al progetto esecutivo (rif.to Decreto A.U. n.° 168 del 07.06.2011) rapportato con coefficiente ISTAT pari a 1,064 al marzo 2021.

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

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

Nell'ipotesi di un efficace reperimento della copertura finanziaria, si prevede una spesa indicativa di Euro 35.000,00 nel 2024 e di Euro 35.000,0 nel 2025, rinviando la progettazione esecutiva e la gara d'appalto con affidamento ed avvio dei lavori al 2026,

con una spesa pari a Euro 500.000,00 e la quota parte rimanente da ripartire nelle annualità successive.

Si precisa da ultimo che sono attualmente in corso le procedure di monitoraggio delle acque sotterranee prescritte in occasione della conferenza.

- Nuova costruzione in Albenga, loc. San fedele.

I lavori relativi all'intervento di nuova costruzione in Albenga, loc. San Fedele, - n.° 33 alloggi di cui n.° 19 di edilizia convenzionata destinati alla vendita e n.° 14 alla locazione a canone moderato (Social Housing) – 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.

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 ed il Comune di Albenga ed alla seduta del Comitato di Coordinamento del 07.10.2020 (verbale recepito al prot. ARTE n.° 12268 del 20.10.2020), l'Ente 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. n.° 266 del 23.12.2020 sono stati approvati gli elaborati progettuali necessari alla richiesta del nuovo permesso di costruire; detta richiesta è stata inviata al Comune di Albenga in data 28.12.2020 (rif.to prot. ARTE n.° 1648 del 29.12.2020).

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

A tal fine, con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 334 del 30.12.2022, è stato approvato avviso pubblico 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. Tale avviso non ha portato alla presentazione di offerte ed è andato deserto; è comunque intenzione dell'Azienda reiterare la procedura per l'alienazione del compendio.

Allo stato si ritiene di poter ancora considerare congruo il costo complessivo dell'intervento di cui al quadro economico a seguito perizia suppletiva e di variante,

redatto nel 2012, pari ad Euro 8.236.349,18, in considerazione della somma accantonata per imprevisti di Euro 2.658.109,57, in cui può trovare capienza l'aumento fisiologico del costo di costruzione determinato dall'aggiornamento dei prezzi.

Il costo del completamento si stima quindi in Euro 3.229.806,60, con copertura della relativa spesa nel residuo finanziamento Social Housing per Euro 429.786,60 (60% del finanziamento totale di Euro 716.311,00) e per la restante parte di Euro 2.800.020,00 attingendo a fondi propri.

La spesa da sostenersi nel 2024 è stimata in Euro 40.000,00, prevedendo, nelle more del reperimento delle risorse finanziarie, di affidare i lavori nel 2025 e di completarli nel 2026 con spesa di Euro 389.806,60 nel 2025, di Euro 2.800.000,00 nel 2026.

Oltre agli interventi inseriti nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici per il periodo 2024-2026, ARTE Savona sta procedendo con la realizzazione dei cantieri inseriti nelle precedenti annualità del piano.

Di seguito vengono illustrati gli interventi in essere:

- Rifacimento di cornicione, frontalini, ciellini e pavimenti dei balconi del fabbricato E.R.P. in Cengio, Via 2 Giugno civv. 2-16, n.° 16 alloggi a seguito di ripetuti interventi di messa in sicurezza con spicconamento delle parti pericolanti.

Si prevede il ripristino delle parti ammalorate, con rifacimento dei pavimenti e dei ciellini dei balconi e del cornicione, adeguata impermeabilizzazione e sostituzione delle basi dei piantoni delle ringhiere oggetto negli ultimi anni di numerosi interventi di messa in sicurezza con spicconamento delle parti pericolanti.

L'intervento era già stato inserito nell'elenco annuale 2023 ed, allo stato, è in corso la procedura di affidamento dei lavori che verranno eseguiti nel primo semestre 2024.

L'intervento di manutenzione straordinaria era già stato inserito nella Programmazione 2023-2025 (Elenco annuale 2023) per un costo complessivo di Euro 195.500,00 con imputazione alla voce di bilancio relativa ai fondi propri ARTE Savona. Allo stato è in corso la procedura di affidamento dei lavori che verranno eseguiti nel primo semestre 2024.

Inoltre, con Decreto A.U. n.° 340 del 21.12.2023 è stata revisionato l'importo dei lavori in base al Prezzario Regione Liguria anno 2023 e ciò ha comportato un aumento dei costi stimato in circa il 20% in più rispetto a quanto indicato nella programmazione in conseguenza alla crescita dei prezzi dei materiali edili registrati nell'ultimo periodo.

La spesa troverà copertura nei fondi propri di ARTE Savona.

- Programma speciale di recupero e riqualificazione del patrimonio immobiliare sfitto di edilizia residenziale sociale in regime di locazione permanente.

Regione Liguria, con nota prot. n.° 2022/11.6.4/8, recepita al prot. aziendale al n.° 0013662 del 02.11.2022, ha trasmesso la DGR n.° 1060 del 28.10.2022 con la quale la Giunta Regionale ha approvato detto programma.

Nello specifico ARTE Savona ha individuato un intervento per il recupero di n.° 19 alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda in Savona e provincia (n.° 3 alloggi in via Magnano civ. 19-23, Savona e n.° 16 alloggi in Albenga, via Rusineo civ. 13) per un costo pari a Euro 551.220,59 (rif.to note prot. ARTE n.° 0007952 del 30.06.2021, n.° 0011468 del 20.09.2021 e n.° 0005555 del 09.05.2022). Detto intervento è stato inserito nella programmazione triennale 2023-2025.

Tale costo di intervento è coperto per il 50% pari a Euro 275.610,29 con il cofinanziamento regionale in oggetto e per il 50% pari a Euro 275.610,29 con fondi propri dell'Azienda. I lavori verranno ultimati nel corso dell'anno 2024.

- Intervento di recupero sul patrimonio di proprietà del Comune di Savona di Edilizia Residenziale Pubblica – DGR n.° 565/2016.

In ottemperanza alla DGR n.° 565/2016, il Comune di Savona con Determinazione Dirigenziale n.° 4438 del 15.11.2022 ha impegnato la somma complessiva di Euro 133.943,99 onnicomprensivi a favore di ARTE Savona per l'intervento di recupero di alloggi sfitti del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, al fine di renderli idonei all'assegnazione. Trattasi infatti delle somme che il Comune di Savona deve obbligatoriamente reinvestire nell'ERP in conseguenza dell'autorizzata vendita dell'immobile di edilizia popolare sito in Via Gramsci civ. 4 A, Savona.

Con nota del 24.11.2022, recepita al prot. ARTE n.° 0014437 del 24.11.2022, il Comune di Savona comunicava all'Azienda il suddetto impegno di spesa e trasmetteva lo schema di atto aggiuntivo alla convenzione del 24.05.1994, rep. n.° 4475 per la formalizzazione dell'accordo tra il Comune ed ARTE Savona, nonché i relativi Quadri Tecnici Economici, redatti e sottoscritti da ARTE Savona e trasmessi a Regione Liguria nel 2016 relativi ai n.° 4 alloggi all'epoca individuati ovvero via Maciocio civ. 9 int. 2, via Natarella civ. 5 int. 3 e 4, Largo Tissoni civ. 6 int. 1, via Maciocio civ. 7 int. 8.

Allo stato, in considerazione degli aumenti dei costi di ristrutturazione registrati negli ultimi anni, della vetustà degli alloggi e della quantificazione preliminare aggiornata dei lavori, l'intervento avrà ad oggetto le seguenti unità immobiliari:

- alloggio sito in Via Maciocio civ. 7 int. 8 ed int. 9;

- alloggio sito in Via Maciocio civ. 9 int. 14;
- alloggio sito in Via Maciocio civ. 11 int. 7.

Quindi, con Decreto dell'Amministratore Unico n.° 298 del 14.11.2023 è stata approvata la bozza di convenzione per il recupero dei sopra indicati n.° 4 alloggi di proprietà comunale siti in Savona, via Maciocio; detta convenzione sottoscritta nel dicembre 2023 prevede in particolare l'esecuzione dei lavori nel primo semestre 2024. Allo stato è in corso la procedura di affidamento degli stessi.

- Manutenzione straordinaria alloggi patrimonio E.R.P. di proprietà ARTE Savona – “Fondo Strategico Regionale 2019-2021”.

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

I lavori sono attualmente in corso, si prevedere di concluderli nel 2024 e di rendicontare a Regione Liguria l'intervento nel suo complesso al fine di ultimare il finanziamento in oggetto.

- 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 ed a seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi da parte

del MIMS, assegnando ad ARTE Savona la somma di € 7.071.803,40 ripartiti sui seguenti tre interventi:

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

Precedentemente con Decreto dell’Amministratore Unico n.° 197 del 02.08.2023 è stato approvato un primo aggiornamento del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2023-2025 ed Elenco Annuale 2023 con l’inserimento dei seguenti due interventi da realizzare nell’ambito del **PNNR per conto rispettivamente dei Comuni di Albenga e di Savona** e per i quali con Decreti dell’Amministratore Unico n.° 155 del 23.06.2023 e n.° 176 del 06.07.2023 sono state approvate le relative convenzioni:

- a) interventi di manutenzione straordinaria con abbattimento delle barriere architettoniche ed installazione di domotica su n.° 3 alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà ARTE Savona, siti nel comune di Albenga, via Viveri civv. 2/1, 10/2 e via Romagnoli civ. 4/2, finanziati con fondi PNRR - M5 C2 SC1 I1.2 “Percorsi di autonomia per persone con disabilità” - costo complessivo di intervento € 255.279,00;
- b) interventi di manutenzione straordinaria con abbattimento delle barriere architettoniche, su n.° 3 alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale siti in Savona, Largo Tissoni civv. 6/1, 6/2 e 6/16 nell’ambito delle risorse di cui alla Missione 5, Componente 2, Investimento 1.2 “Percorsi di autonomia per

persone con disabilità” a valere sulle risorse del PNRR - costo complessivo di intervento € 195.000,00.

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 è composta da n.° 172 alloggi di cui n.° 34 ceduti, 11 fase di cessione a trattativa diretta o con formula in "*rent to buy*", n.° 23 residui destinati alla vendita libera e, quindi, n.° 104 in locazione a canone moderato (con una riserva di n.° 10 immobili a favore delle Forze Armate) in esito a bandi pubblici periodici, 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.

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 con un suo aggiornamento anche in ragione del trascorrere del tempo, delle dinamiche proprie del mercato immobiliare che hanno comportato una risposta alle proposte di acquisto avanzate su “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.; quindi, l’Azienda ha sviluppato un secondo bando per l’assegnazione in locazione a canone moderato di 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.

Nell'esercizio 2024 verranno assegnati ulteriori n.° 5 alloggi di risulta (oltre a quelli che si renderanno disponibili) a seguito di nuovo bando da emanarsi nel corso dello stesso esercizio, non appena saranno resi disponibili i necessari documenti reddituali, che inizieranno a produrre reddito presumibilmente da luglio 2024; oltre a ciò, verrà pubblicato un nuovo bando per l'assegnazione dei n.° 10 alloggi, sempre presso il complesso "Balbontin", riservati alle forze armate che si ipotizza prudenzialmente produrranno reddito anch'essi a partire da metà esercizio 2024.

A partire dal 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 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 € 1.403.500,00. Al momento della stesura di questa relazione sono in fase di rogito due ulteriori alloggi del complesso e si stanno conducendo le trattative per ulteriori due immobili.

Proseguirà quindi nel 2024 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 locati n.° 2 locali commerciali e si prevede di locare nel corso dell'esercizio 2025 l'ultimo immobile in disponibilità dell'Azienda (per il quale tutte le procedure di vendita/locazione promosse sono andate a buon fine).

Nel corso dell'esercizio 2023 sono stati effettuati lavori di sostituzione e revisione degli infissi esterni presso quattro alloggi per c.a. Euro 41.209,04 che saranno capitalizzati in sede di consuntivo 2023. Compatibilmente con le risorse disponibili dell'Ente, si valuterà l'inserimento di ulteriori interventi nel triennio 2024-2026.

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 12.09.2023 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.

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 anche 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 ultimazione, mentre il piano vendite ai sensi della L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. del patrimonio abitativo E.R.P. di proprietà ARTE, al momento della stesura della relazione è in fase ultimazione ed invio a Regione Liguria per la necessaria approvazione.

Tale piano è stato predisposto ai sensi e per le finalità di cui all'art. 21 della L.R. n.° 10/2004 e s.m.i., nonché della relativa D.G.R. 24 gennaio 2020 n.° 32 ; in particolare, gli introiti dalle vendite saranno destinati al recupero ed alla razionalizzazione del patrimonio esistente ovvero alla rimessa in pristino degli alloggi di ERP attualmente sfiti che necessitano di importanti interventi di manutenzione e delle parti comuni dei fabbricati in cui sono inseriti, andando così a fronteggiare la tensione abitativa attraverso una maggiore offerta di immobili, nonché a ridurre i costi di gestione con positivo impatto sul bilancio aziendale.

Detti corrispettivi di vendita saranno altresì impiegati nella misura del 30% degli incassi realizzati per la copertura delle rate 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 permetterà all'Azienda di intervenire in modo importante sulle principali criticità immobiliari rappresentate dagli edifici di **Via Fontanassa e Via Milano in Savona**, andando così a ridurre i costi futuri di manutenzione ordinaria e straordinaria derivanti dal mantenimento dei medesimi.

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.

Parallelamente, è intenzione dell'Ente procedere con lo sviluppo di un ulteriore piano di vendita ai sensi della L.R. n.° 10/2004 e s.m.i. e della DGR n.° 1122/2020 per i cosiddetti "**alloggi di pregio**" e, quindi, per la cessione degli immobili sfitti di proprietà siti nel Comune di Noli, Via IV Novembre il cui ricavato sarà accantonato al fondo ERP e reimpiegato nelle attività di manutenzione straordinaria.

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 permutate 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.

In particolare è intenzione dell'Azienda implementare l'utilizzo della piattaforma "Opportunity Liguria" messa a disposizione da Regione Liguria con l'obiettivo di raccogliere le proposte di vendita e locazione degli Enti e delle P.A..

Inoltre, è intenzione 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 ai sensi dell'art. 5.

Come anticipato, in relazione al completamento del cantiere di nuova costruzione in **Albenga, Località San Fedele**, l'Azienda intende valutare la possibilità di cessione del cantiere ad un operatore economico che mantenga le attuali destinazioni di edilizia sociale e convenzionata. A tal fine dovrà essere reiterato l'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 o in alternativa sviluppato un bando d'asta per la relativa alienazione.

È altresì intenzione dell'Azienda proseguire con l'attività vendita dei beni precedentemente ceduti dall'ASL n.° 2 Savona, in particolare dell'ex **Ospedale Marino Piemontese in Loano** per poter rientrare, almeno in parte, dall'onerosa esposizione bancaria che essi hanno comportato.

Si rammenta che sono state affrontate numerose gare ad evidenza pubblica/manifestazioni di interesse per la cessione di tale compendio (che rappresenta la parte più cospicua del patrimonio ex ASL n.° 2 SV), ma tali procedure sono andate tutte deserte. Quindi sul finire dell'esercizio 2022 è stato sottoscritto dall'Azienda con l'Agenzia delle Entrate di Imperia apposito "Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tecnico estimative" al fine di ottenere una valutazione oggettiva e "super partes" dell'immobile e, quindi, procedere a nuova gara con una quotazione che rispecchi il suo reale valore di mercato anche alla luce del tempo trascorso dalla sua acquisizione e delle molteplici mutazioni che ha subito il mercato nel frattempo. Quindi, per l'inizio dell'esercizio 2024 l'Ente ha programmato di pubblicare un ulteriore bando pubblico per l'alienazione dell'ex ospedale.

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 alloggio. Per cui l'Ente nel prosieguo procederà con la pubblicazione del bando di vendita anche per detta unità immobiliare di recente acquisizione.

Con la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Villanova d'Albenga, ad esito dell'arbitrato mosso dalle parti, si ritiene di poter vendere i beni merce residuali facenti parte del lotto "A" 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 ARTE 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" acquisita al protocollo informatico

al n.° 0000179/int. del 04.03.2021, al fine di aggiornare i precedenti prezzi di vendita e, quindi, collocare i rimanenti beni.

Ad esito delle necessarie procedure d'asta, si ipotizza invece prudenzialmente, tenuto conto dell'attuale criticità del mercato immobiliare, nel corso del 2025 la vendita di due "villette" e di due box facenti parte del lotto "C" siti in loc. Lerrone mentre per l'esercizio 2026 la vendita di una "villetta" e di un box.

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

Nel 2024 si prevede la cessione di un box residuale situato in **Tovo San Giacomo** (per il quale in data 20.12.2023 è già stato pubblicato il relativo bando d'asta), di un alloggio con box sito in **Albenga, Via Pagliari**, di un alloggio, n.° 3 box e n.° 6 posti moto in **Celle Ligure, Via Biestri** e dell'alloggio di recente acquisizione sito in Alassio, Via Mazzini civ. 39. Nel biennio 2024-2025 si prevedere inoltre la cessione di n.° 3 fabbricati siti in **Cairo M.tte, Borgo Gramsci** per i quali è stato ottenuto lo svincolo dall'ERP.

Nel corso del 2026 si ritiene inoltre di procedere con la cessione del solo terreno sito in **Loano - loc. Fornaci** senza l'originario progetto per la costruzione di n.° 36 alloggi di edilizia convenzionata ad oggi non più praticabile per le criticità urbanistiche-edilizie sorte in un secondo tempo.

In caso di risposta del mercato immobiliare, l'Azienda ha altresì intenzione di procedere alla vendita di alcuni immobili siti in **Finale Ligure, Via Pineta**, previo espletamento della pratica volta allo svincolo della destinazione ERP degli stessi e di un terreno residuale da interventi costruttivi sito in **Finale Ligure, P.zza Deledda**, nonché del "**Complesso della Papessa**" sito in Savona.

Le suddette ipotesi di realizzo delle vendite immobiliari nel corso del triennio 2024-2026 sono state sviluppate tenuto conto sia prudenzialmente dell'andamento instabile del mercato, causato dal forte periodo inflattivo in essere e sia dell'operatività a regime della nuova macrostruttura organizzativa, modificata nel secondo semestre del 2023, che si presume possa portare un maggior contributo negli esercizi 2025-2026.

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 2024, 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 2025.

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 C.O.N.S.I.P.;
- 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.

Tra gli obiettivi strategici dell'Azienda assume particolare 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.

Il **servizio di "Server Farm"** a favore della nostra Azienda è affidato a Liguria Digitale Spa che eroga altresì i servizi di sicurezza perimetrale (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 miglioria ha necessariamente comportato il potenziamento del servizio di ADSL attraverso il collegamento della fibra ottica in modalità VPN MPLS Layer 3.

Nel 2020 si è aderito ad Accordo Quadro Consip per i **servizi di pubblica connettività** sino al 23.05.2023 e si prevede di aderire, allo scadere dell'attuale Accordo Quadro, ad analoga e nuova iniziativa di Consip.

L'Azienda nel 2023, 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 tecnico specialistico in ambito ITC in relazione alle proprie necessità.

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.

Sempre su indicazioni della Regione Liguria si è implementato l'uso della **Piattaforma Sintel** di Arca Lombardia (Azienda Regionale Centrale Acquisti della Regione Lombardia) e nel corso del triennio 2023-2025 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.

A breve l'Ente procederà altresì con l'affidamento del servizio di **conservazione dei mandati e delle reversali elettroniche** emessi dall'Ufficio Bilancio e Contabilità, come richiesto dalla normativa vigente, non essendo disponibile detta opzione presso l'istituto bancario che gestisce per conto dell'Azienda il servizio di cassa.

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 2024-2026 tutti gli adempimenti per l'attuazione del processo di **dematerializzazione** e l'attuazione dell'**Agenda Digitale Italiana**.

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. Continua 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.

A fine esercizio 2022 l'Ente ha conferito apposito incarico esterno a Società specializzata nel recupero crediti al fine di supportare l'Azienda nell'azione finalizzata alla diminuzione della morosità in essere onde evitare pericolose stratificazioni e riduzione della probabilità di recupero. In particolare, è stato affidato a CERVED spa l'incarico di recupero dei crediti con riferimento a circa n.° 620 posizioni (comprehensive di utenti correnti, cessati, immobili abitativi e non) che attraverso un'attività di contatto diretto dei debitori ovvero di "phone collection" e tramite verifiche di recuperabilità

prodotte all'Azienda nell'arco di tre mesi ha ridotto i crediti dall'Ente per un importo pari a circa € 135.000,00.

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 0.05.2023.

Tale modifica della macrostruttura organizzativa 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.

I risultati attesi a livello economico dalle modifiche poste in essere si presumono possano essere visibili nel corso dell'esercizio 2025 – 2026 dopo un esercizio completo di pieno di operatività della nuova struttura organizzativa.

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 laurea a favore di Amministratore Unico, Dirigente e Quadri, CiServi Savona (Unione Industriali), la piattaforma SNA, il Piano di Formazione dei RUP a cura del Ministero competente, 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, per la predisposizione dei bandi per l'assegnazione degli alloggi di risulta e/o di nuova costruzione e per l'esercizio del cosiddetto "ufficio casa", cercando di estendere il servizio anche ad altre realtà.

Ad esito di trattative, presumibilmente nel corso del successivo 2024, si prevede di attivare ulteriori convenzioni con i Comuni di Alassio, Balestrino, Celle Ligure e Dego. Inoltre, saranno aggiornate, sulla base dei vigenti schemi e norme regionali, le convenzioni in essere più vetuste per la gestione del patrimonio immobiliare ERP dei Comuni.

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;
- implementare ulteriormente il sistema di prenotazione degli appuntamenti on line sul sito internet aziendale in relazione ai 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 recentemente 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", ormai in fase di definizione, 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 2024-2026 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.

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.

Ancora, nel corso dell'esercizio 2023 è stato chiesto ai dipendenti dell'Ente, quale obiettivo generale, di provvedere ove del caso alla revisione delle **procedure aziendali** in uso, per cui nei primi mesi del successivo anno le eventuali modifiche saranno verificate ed implementate nei "Modelli di Organizzazione, Gestione e Controlli ai sensi del D.Lgs. n.° 231/2001".

L'Azienda partecipa ai confronti sul tema anticorruzione nell'ambito delle Rete Regionale degli RPCT e si impegna ad attuare gli Obiettivi Strategici della Regione Liguria di cui alla DGR n. 15 del 12.01.2024.

Da ultimo, 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, 04/03/2024

L'AMMINISTRATORE UNICO
f.to Arch. Alessandro REVELLO