



## RELAZIONE AMMINISTRATORE UNICO AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2024-2026

Il presente documento, allegato al Bilancio di Previsione 2024-2026 congiuntamente alla relazione tecnico-illustrativa ed al piano delle attività, ha lo scopo di porre in evidenza ed illustrare le opportunità ed i rischi che l'Azienda si troverà a dover gestire nel prossimo triennio sulla base delle informazioni ad oggi disponibili.

Il Bilancio Economico di Previsione 2024-2026 è stato redatto in conformità con quanto prescritto dalla Delibera di Giunta Regionale n.° 1746 del 27/12/2004 in relazione agli schemi-tipo di Conto Economico e Stato Patrimoniale, tenuto conto delle novità normative introdotte dal D.lgs. n.° 139/2015 attuativo della Direttiva U.E. n.° 34/2013. Inoltre, il documento ha provveduto a recepire anche il D.lgs. n.° 118/2011 in materia di armonizzazione contabile.

Il Bilancio Economico di Previsione 2024-2026 evidenzia le forti difficoltà dell'Azienda al mantenimento di un equilibrio economico-finanziario in virtù della riduzione delle risorse proprie dell'Ente e dell'esiguità dei finanziamenti rispetto al reale fabbisogno.

Come si evince dai risultati economici del Bilancio di Previsione 2024-2026 assume una rilevanza strategica vitale il contributo decennale di cui alla L.R. n.° 20/2023, art. 23 previsto per la copertura degli oneri di operazioni di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare delle ARTE liguri i cui proventi netti sono finalizzati al finanziamento delle attività istituzionali, nonché allo svolgimento delle attività istituzionali di cui alla L.R. n.° 9/1998 e per la copertura degli oneri finanziari relativi ai mutui e ai prestiti in ammortamento al 31 dicembre 2023.

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

Le difficoltà endogene dell'Azienda sono ascrivibili ad una pluralità di cause, nello specifico:

- gli oneri finanziari che l'Azienda continua a sostenere per l'acquisizione degli immobili dall'ASL n.° 2 Savona e per l'acquisizione del complesso immobiliare "Balbontin".

Relativamente all'acquisizione dei beni ASL, l'Azienda nel 2021 ha trasformato l'apertura di credito in c/c 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 30.06.2024. Nello specifico le rate annuali corrisposte nel periodo di preammortamento sono pari a Euro 157.500, mentre successivamente dovranno essere corrisposte rate annuali pari a Euro 334.056.

Con riferimento all'acquisto del complesso immobiliare "Balbontin" le rate corrisposte nel 2022 (capitale oltre ad interessi) hanno registrato un ammontare 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 a BPER Banca di poter imputare il ricavato delle vendite in programma a riduzione delle rate del mutuo ovvero in alternativa una 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'istituto bancario ha quindi concesso per il solo breve periodo all'Azienda di far fronte alla quota capitale di mutuo attraverso il corrispettivo di vendita accantonato presso un conto corrente di pegno dedicato acceso per detta finalità; tuttavia gli importanti interessi passivi debbono essere integralmente corrisposti attingendo da altre risorse dell'Ente.

L'Azienda inoltre è tenuta a restituire a Regione Liguria la somma residua di Euro 2.808.522 in conseguenza dell'anticipazione di cassa erogata nel 2015 e 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 è proceduto con un ulteriore procedura ad evidenza pubblica, senza ricevere alcun riscontro da parte del mercato trattandosi di bene per cui sono state indicate dai competenti Enti prescrizioni alquanto importanti. Per tale motivo sono state avviate interlocuzioni e richieste alla Sovrintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio competente al fine di valutare insieme eventuali rimodulazioni di dette prescrizioni, nell'ambito di quanto ammesso dalla vigente normativa, per addivenire alla definitiva collocazione sul mercato del compendio che sta continuando a gravare in modo importante sulle casse dell'Azienda ed il cui costante degrado porterà nel tempo non solo a maggiori costi di ristrutturazione per gli operatori economici e, quindi, a maggiore difficoltà di collocazione sul mercato, ma anche ad incremento di oneri per la messa in sicurezza da parte di ARTE Savona.

In ogni caso, nel successivo triennio oggetto di Bilancio l'Azienda continuerà porre in essere tutte le procedure attuabili per concludere l'alienazione dell'immobile in questione. In particolare si rileva che allo stato trovasi pubblicato un nuovo bando per l'alienazione di detto compendio immobiliare in scadenza al 04.04.2024 con importo a base d'asta pari ad € 3.989.000,00 in linea con quanto indicato da apposita perizia estimativa prodotta dall'Agenzia delle Entrate.

Analogamente negli anni l'Ente ha riscontrato difficoltà a collocare sul mercato la restante parte dei beni ex ASL n. 2 Savona (per lo più rappresentati da terreni agricoli, boschi e pascoli) con la sola eccezione di due unità commerciali in Alassio, Via Mazzini civ. 41-43: poiché anche per questi ultimi due immobili non sono mai pervenute manifestazioni di interesse, l'Azienda a dicembre 2023 ha sottoscritto per essi con il Comune di Alassio un atto di permuta con cui ha ottenuto in cambio un alloggio sempre in Alassio, Via Mazzini civ. 39 che, per le sue caratteristiche ed ubicazione, si ritiene possa essere più facilmente collocabile sul mercato.

- il canone medio attualmente pari a circa Euro 109,42 che, come già abbiamo avuto modo di sottolineare più volte, ha subito negli ultimi anni un'importante riduzione determinata in primo luogo dall'impoverimento dei redditi - in conseguenza della crisi economica e delle difficoltà affrontate da parte dei nuclei familiari - e quindi dall'abbassamento dei valori ISEE degli assegnatari che determina una bollettazione in diminuzione del canone (riduzione solo in parte compensata con l'erogazione del contributo regionale ex L.R. n.° 18/2015 in scadenza con l'esercizio 2024). Il contenuto incremento registrato nel 2023 rispetto al precedente esercizio 2022 è da imputare all'adeguamento ISTAT dei canoni ed al censimento delle fasce reddituali effettuate dall'Azienda.

Ricordiamo che il sistema di determinazione del canone di locazione è rimasto invariato dalla fine degli anni '90 allorché è avvenuta la trasformazione dallo IACP ad ARTE, per cui ad oggi più che mai si renderebbe necessaria una sua revisione;

- in relazione all'aumento tariffario dei servizi d'utenza gas e luce, che ha assunto proporzioni allarmanti soprattutto dopo l'inizio della pandemia e del conflitto bellico tra Russia e Ucraina, l'Azienda si è ritrovata ad anticipare dette maggiori spese per conto degli assegnatari ai quali è addebitato mensilmente un acconto dei servizi oggetto di conguaglio nel successivo esercizio. Infatti, in conseguenza dell'aumento imprevisto ed imprevedibile subito da detti servizi, l'Ente per il tramite del Consorzio Energia Liguria ha necessariamente dovuto riconoscere alle ditte affidatarie una revisione dei prezzi inizialmente offerti, poiché di fatto si sono trovate a gestire un contratto in perdita in conseguenza dell'alta variabilità del costo della materia prima, fatto quindi che ha reso impossibile applicare il criterio di remunerazione precedentemente pattuito. Nel corso degli ultimi mesi fortunatamente il mercato dell'energia, così come indicato da ARERA, ha visto ridurre le tariffe per luce e gas, certamente non fino ai livelli precedenti la pandemia da Covid-19, ma al contempo incrementarsi i prezzi dell'acqua. Tale situazione ovviamente rischia di generare un importante aumento delle morosità incolpevoli o comunque un rientro allungato delle somme anticipate dall'Azienda con ulteriore peggioramento della liquidità aziendale;

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

Inoltre, ad oggi l'Ente è altresì tenuto a corrispondere un contributo ai sensi dell'art. 47, comma 1-bis del D.L. 30/2019 cd "Fondo salva opere" pari allo 0,5% del valore di ribasso offerto dall'aggiudicatario al fine di alimentare il citato fondo, con ulteriore aggravio di spesa per l'Ente.

Per ARTE Savona dunque permane la situazione di sofferenza economico - finanziaria derivante dall'attività istituzionale dell'Ente che, per sua natura, comporta una fisiologica difficoltà nel raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario che prescinde dagli impegni assunti con gli istituti bancari (mutui) e con Regione Liguria (anticipazione di cassa). Pertanto rimane di vitale importanza la conferma del fondo destinato alle ARTE liguri per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali ai sensi della L.R. n.° 20/2023.

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

Per quanto attiene ai ricavi, si deve rilevare l'importanza del piano vendite del patrimonio abitativo E.R.P. di proprietà ARTE il quale è in fase di invio a Regione Liguria al momento della stesura della relazione. Tale piano è stato predisposto per le finalità di cui all'art. 21 della L.R. n.° 10/2004 e s.m.i., ai sensi della predetta Legge Regionale e della relativa D.G.R. 24 gennaio 2020 n.° 32 ovvero gli introiti dalle vendite saranno destinati al recupero ed alla razionalizzazione del patrimonio esistente, in particolare alla rimessa in pristino degli alloggi di ERP attualmente sfitti che necessitano di importanti interventi di manutenzione e delle parti comuni dei fabbricati in cui sono inseriti, andando così a fronteggiare la tensione abitativa attraverso una maggiore offerta di immobili, nonché a ridurre i costi di gestione con positivo impatto sul bilancio aziendale.

Detti corrispettivi di vendita saranno altresì impiegati nella misura del 30% degli incassi realizzati per la copertura delle rate che l'Azienda è chiamata a versare a titolo di rimborso del mutuo acceso per l'acquisto degli alloggi di ERS realizzati presso il complesso "Balbontin" sito in Savona, C.so Ricci – Via dei Partigiani – P.zza P. Garelli, sulla base della specifica autorizzazione concessa da Regione Liguria con prot. ARTE n.° 0013040 del 21.12.2018.

Il Piano Vendite permetterà all'Azienda di intervenire in modo importante sulle principali criticità immobiliare quali gli edifici di Via Fontanassa e Via Milano, andando così a ridurre i costi futuri di manutenzione ordinaria e straordinaria derivanti dal mantenimento dei medesimi.

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

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

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

2) alloggi situati in edifici nei quali più forte si manifesta la propensione all'acquisto.

Ancora, è in fase di invio a Regione Liguria un piano vendite ai sensi della L.R. n.° 10/2004 e della correlata D.G.R. n.° 1122/2020 per l'alienazione dei cosiddetti "alloggi di pregio" al fine di valorizzare al meglio le unità abitative collocate in aree laddove il valore di mercato è di norma più elevato e, quindi, reperire maggiori risorse finanziarie da reinvestire nel patrimonio pubblico.

Nell'esercizio 2023, ai sensi della Legge n° 80/2014 nell'esercizio, è stato ceduto a titolo definitivo un alloggio sito in Carcare per totale € 15.865.

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

Con Decreto A.U. n. 204 del 4.11.2020 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, improntato ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità, trasparenza e libertà di concorrenza e che garantisce, nel pieno rispetto della normativa vigente, anche la necessaria elasticità operativa statutariamente connessa all'attività di un'azienda, quale ARTE Savona, che deve muoversi sul mercato di riferimento con strumenti il più possibile comparabili con quelli utilizzati dai soggetti privati.

Nel 2020 sono stati collocati a trattativa diretta n. 38 alloggi in libera vendita inseriti nel complesso immobiliare "Balbontin", per i quali era già stata esperita asta pubblica per la vendita o "rent to buy" andata

deserta. Le trattative, ad oggi, hanno portato ad un interessamento in relazione a numerosi alloggi: nel 2021 infatti si è registrata una lieve ripresa dell'interesse all'acquisto di immobili e si è giunti all'alienazione di n. 4 unità immobiliari di libero mercato (patrimonio non vincolato) per complessivi Euro 563.476 facenti parte di tale complesso.

Nell'esercizio 2023 sono state perfezionate le proposte d'acquisto dirette o tramite la formula "rent to buy" ricevute nell'esercizio 2022 ancora pendenti e sono stati sottoscritti cinque contratti in "rent to buy" e sono stati ceduti a titolo definitivo dieci alloggi per un importo totale di € 1.403.500. Al momento della stesura di questa relazione sono in fase di rogito due ulteriori alloggi del complesso.

Sempre presso il complesso "Balbontin", laddove coesistono immobili in libera vendita ed a locazione a canone moderato, nel corso dell'anno 2024 verranno assegnati ulteriori n. 5 alloggi di risulta (oltre a quelli che si renderanno disponibili) a seguito del bando indetto 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 di n. 10 alloggi, sempre presso il complesso Balbontin, riservato alle forze armate che si ipotizza prudenzialmente produrranno reddito anch'essi a partire da metà esercizio 2024.

Nel corso dell'esercizio 2023, con un forte trend in aumento rispetto alle precedenti annualità, si è proceduto all'assegnazione degli alloggi ERP sulla base delle graduatorie vigenti concedendo in locazione un totale di n. 105 alloggi e, sulla base dei programmi di recupero del patrimonio, si prevede nel breve periodo di assegnare ulteriori n. 40 alloggi.

È importante precisare che, oltre agli sforzi profusi dall'Azienda per il contenimento dei costi e l'ottimizzazione dei ricavi ed oltre ai finanziamenti specifici in conto capitale, è essenziale per ARTE Savona, al fine altresì di non rallentare eccessivamente l'attività di manutenzione, il contributo della Regione Liguria, erogato ai sensi della L.R. n.° 20/2023.

Oltre a quanto rappresentato, sussistono problematiche di liquidità conseguenti anche alle cospicue somme dovute a titolo di tassazione (IMU, IVA indetraibile, IRES, IRAP).

Nei precedenti esercizi abbiamo esaurientemente illustrato le difficoltà affrontate dall'Azienda in materia di IMU in conseguenza delle ingenti somme che siamo stati chiamati a versare in particolare per il mancato riconoscimento ed applicazione agli abitativi di ERP della qualifica di "alloggio sociale" da parte dei Comuni.

In particolare si evidenzia, come da ultimo illustrato a Regione Liguria con note prot. n.° 0013916 del 24.10.2023 e n.° 0015175 del 22.11.2023, che sono proseguite le trattative con il Comune di Savona in ordine alla possibilità di definire in via transattiva le vertenze IMU relative al periodo 2014-2022 per un totale ad oggi ipotizzato pari ad € 650.571,70 (in luogo di € 12.000.000,00 circa in prima istanza richiesti) comprensivi altresì di TASI 2017-2019, interessi e sanzioni cui dovranno eventualmente essere ulteriormente sommati gli interessi a partire dal 15.09.2023 ovvero dall'ultima stesura dell'ipotesi illustrata oltre agli interessi di dilazione. ARTE Savona infatti sta cercando di ottenere dal Comune di Savona, per il tramite del concessionario incaricato, la massima rateizzazione possibile.

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

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

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

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

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

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

Nel dettaglio si è proceduto con:

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

Parallelamente, per cercare di contenere la morosità registrata unitamente all'attività degli uffici preposti, è stato affidato alla società specializzata CERVED l'incarico di recupero 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 tramite "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.

L'Azienda esercita altresì attività di Direzione e Coordinamento ex art. 2497 Codice Civile:

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

L'Azienda possiede altresì 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’Ente ha sottoscritto anche una quota nel Consorzio Energia Liguria per Euro 2.400,00.

In relazione al vetusto patrimonio di ARTE Savona continuano ad avere importante rilevanza i finanziamenti erogati per effettuare manutenzione straordinaria. Nello specifico 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 n. 0010035 del 19.03.2021 Regione Liguria, in esito alla richiesta inoltrata dall’azienda circa il riutilizzo del ribasso d’asta per il finanziamento sopracitato, ha espresso il proprio nulla osta; pertanto è stato affidato un ulteriore lotto di completamento per la manutenzione straordinaria degli alloggi residuali per un costo globale dell’intervento è stimato in Euro 540.000,00. I lavori sono attualmente in corso, si prevede di concluderli nel 2024 e di rendicontare l’intervento nel suo complesso alla Regione al fine di ultimare il finanziamento in oggetto.

Con decreto dell’Amministratore Unico n. 293 del 07.11.2023 è stato approvato l’aggiornamento del programma triennale dei lavori pubblici 2023-2025 ed elenco annuale 2023 con l’inserimento di un ulteriore intervento finanziato da Regione Liguria con il Fondo Strategico Regionale, in esito al decreto dirigenziale 24.10.2023 n. 0007033, trasmesso da Regione Liguria con nota recepita al prot. ARTE al n. 0013974 del 25.10.2023, recante “DGR n. 906/23 - Fondo Strategico Regionale. Edilizia Residenziale Pubblica. Impegno di euro 600.000,00 sul capitolo 1136 del bilancio 2023 a favore di ARTE Savona per intervento di recupero alloggi sfitti e adeguamento impianti in via Bruzzone a Savona.”

Si tratta dell’intervento di recupero alloggi sfitti di ERP ed adeguamento impianti nei fabbricati di ARTE Savona siti in Via Bruzzone a Savona il cui progetto di fattibilità tecnico-economico è stato approvato con decreto dell’Amministratore Unico n. 153 del 16.06.2023 per un costo complessivo di intervento pari a Euro 631.580,00. È attualmente in corso la procedura di affidamento dei lavori che verranno eseguiti nel 2024.

Restano comunque numerose criticità sulle condizioni generali del patrimonio costituito dagli edifici realizzati negli anni ‘70/’80 ed annualità precedenti, che nel tempo, per mancanza di adeguata copertura finanziaria, non sono stati oggetto di sistematici interventi di manutenzione, con conseguente aggravarsi delle condizioni generali degli involucri e degli impianti tecnologici.

In tale contesto rivestono rilevante importanza i finanziamenti di cui al PNRR – Fondo complementare.

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

Regione Liguria, con decreto del Direttore Generale n. 3578 del 07.06.2022, ha ripartito le risorse assegnate con DPCM del 15.09.2021 sulla base di quanto disposto con DGR n. 1280 del 30.12.2021 ed a seguito dell’approvazione del Piano degli interventi da parte del MIMS, assegnando ad ARTE Savona la somma di € 7.071.803,40 ripartiti sui seguenti tre interventi:

- 1) “Fabbricato ERP via Istria civv. 1A-1B-B2-1C – riqualificazione energetica e creazione nuovi alloggi - Fondo Complementare PNRR - DPCM 15.09.2021” (CUP E57H21000470006) importo finanziato 3.730.000,00 (intervento precedentemente inserito nel “Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell’abitare” che quindi viene finanziato in alternativa con tale Fondo Complementare PNRR);

- 2) “Fabbricati ERP via Bresciana civv. 13-17-21 e via Quintana civv. 3-5-7-11-13 a Savona – Intervento di manutenzione straordinaria - Fondo Complementare PNRR - DPCM 15.09.2021” (CUP E52D17000160005) importo finanziato € 1.300.000,00;
- 3) “Fabbricato ERP via dei Partigiani civ. da 4 a 34 in Albenga - Intervento di manutenzione straordinaria - Fondo Complementare PNRR DPCM 15.09.2021” (CUP E59J21011040001) importo finanziato 2.041.803,40 ed importo a carico di ARTE Savona € 288.196,50.

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

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 per conto rispettivamente del comune 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:

1) interventi di manutenzione straordinaria, con abbattimento delle barriere architettoniche ed installazione domotica, su tre 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 - piano nazionale di ripresa e resilienza – M5 C2 SC1 I1.2 “Percorsi di autonomia per persone con disabilità” (CUP F47H2200015005) - costo complessivo di intervento € 255.279,00;

2) 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 (CUP C24H22000120006) - costo complessivo di intervento € 195.000;

Nel dettaglio:

- 1) Interventi di manutenzione straordinaria, con abbattimento delle barriere architettoniche ed installazione domotica, su tre 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 - piano nazionale di ripresa e resilienza – M5 C2 SC1 I1.2 “Percorsi di autonomia per persone con disabilità” (CUP F47H2200015005).

I lavori prevedono opere impiantistiche ed edili necessarie al recupero degli immobili ed opere di adeguamento per l'abbattimento delle barriere architettoniche. È altresì compreso l'intervento di domotica nei tre alloggi consistente nella posa di tapparelle dotate di movimentazione elettrica, controllo dell'impianto elettrico (luce) e caldaia da remoto, videosorveglianza finalizzata al monitoraggio di situazioni di pericolo e controllo dell'impianto gas a servizio della sola caldaia.

Con decreto dell'Amministratore Unico n. 155 del 23.06.2023 è stata approvata la bozza di convenzione tra il Comune di Albenga ed ARTE Savona per la realizzazione di detto intervento, finanziato con fondi PNRR - piano nazionale di ripresa e resilienza – M5 C2 SC1 I1.2 “Percorsi di autonomia per persone con disabilità”.

Tale convenzione prevede il trasferimento della somma forfettaria € 255.279,00 dalle casse comunali ad ARTE Savona comprensiva di oneri per la realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria (impiantistica ed edilizia) e di adeguamento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed installazione domotica ed è comprensiva di spese tecniche per il 15% dei lavori da realizzare ed oneri di legge; un primo acconto di € 204.223,20 da versarsi entro 30 giorni dalla sottoscrizione della scrittura privata ed il saldo di € 51.055,80 da erogare entro 60 giorni dalla presentazione di rendicontazione (quadro economico finale, da inviare a Regione

Liguria a cura di ARTE) e di certificato di regolare esecuzione degli interventi eseguiti da parte della Direzione Lavori. Il termine ultimo per la conclusione dei lavori è previsto al 31.12.2023.

Il costo complessivo dell'intervento è pari a € 255.279,00 con costo di costruzione stimato in € 195.000;

- 2) 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 (CUP C24H22000120006).

I lavori prevedono opere impiantistiche ed edili necessarie al recupero degli immobili ed opere di adeguamento per l'abbattimento delle barriere architettoniche. È altresì compreso l'intervento di sostituzione dell'impianto ascensore del civico 6 di Largo Tissoni finalizzato al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Con decreto dell'Amministratore Unico n. 155 del 23.06.2023 è stata approvata la bozza di convenzione tra comune di Albenga e ARTE Savona per la realizzazione di detto intervento, finanziato con fondi PNRR - piano nazionale di ripresa e resilienza – M5 C2 SC1 I1.2 "Percorsi di autonomia per persone con disabilità".

Tale convenzione prevede:

- il trasferimento della somma forfettaria € 195.000,00 ad ARTE Savona comprensiva di oneri per la realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria (impiantistica ed edilizia) e di adeguamento per l'abbattimento delle barriere architettoniche con sostituzione dell'impianto ascensore negli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale siti in Savona Largo Tissoni civ. 6 interni 1-2-16 e comprensiva di spese tecniche per il 15% dei lavori da realizzare ed oneri di legge;
- un primo acconto di € 97.500,00 da versare entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto aggiuntivo, una tranche intermedia pari a € 58.500,00, entro il 15.10.2023 ed il saldo di € 39.000,00 da erogare entro 30 giorni dalla presentazione di rendicontazione (quadro economico finale, da inviare a Regione Liguria) e di certificato di regolare esecuzione degli interventi eseguiti da parte della Direzione Lavori;
- tempi di realizzazione: 31.12.2023 per la disponibilità degli alloggi e 31.03.2024 per gli interventi di abbattimento barriere architettoniche relative alle parti comuni.

Il costo complessivo dell'intervento è pari a € 195.000,00 con costo di costruzione stimato in € 155.000.

In relazione al Programma Speciale di Recupero e Riquilificazione del Patrimonio Immobiliare Sfitto di Edilizia Residenziale Sociale in Regime di Locazione Permanente, Regione Liguria, con nota 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. 7952 del 30.06.2021, n. 11468 del 20.09.2021 e n. 5555 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.

Il fabbricato E.R.P. in Cengio, Via 2 Giugno 2-16, 16 alloggi, necessita dell'intervento di manutenzione straordinaria consistente nel rifacimento dei frontolini, dei pavimenti e dei ciellini dei balconi nonché del cornicione, oggetto negli ultimi anni di numerosi 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 ringhiere.

L'intervento di manutenzione straordinaria era inserito nella Programmazione 2023-2025 (Elenco annuale 2023) per un costo complessivo di euro 195.500 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. Con decreto n. 340 del 21.12.2023 è stata revisionato l'importo dei lavori in base al Prezzario Regione Liguria anno 2023, questo ha comportato un aumento stimato di circa il 20% rispetto a quanto indicato nella programmazione; ciò in esito alla crescita dei prezzi dei materiali edili registrati nell'ultimo periodo.

L'intervento di recupero sul patrimonio del Comune di Savona di edilizia residenziale pubblica di cui alla DGR n. 565/2016 è stato altresì inserito nella Programmazione 2023-2025 (Elenco annuale 2023) per un costo complessivo di euro 133.943,99, somma impegnata dal Comune di Savona con Determinazione Dirigenziale n. 4438 del 15.11.2022 a favore di ARTE Savona quale soggetto attuatore dell'intervento. Con decreto dell'Amministratore Unico n. 298 del 14.11.2023 è stata approvata la bozza di convenzione, che prevede il recupero di n. 4 alloggi di proprietà comunale siti in Savona, via Maciocio; detta convenzione sottoscritta nel dicembre 2023 prevede l'esecuzione dei lavori nel primo semestre 2024. Allo stato è in corso la procedura di affidamento degli stessi.

Premesso che in relazione al "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" - PINQUA - l'Azienda aveva presentato con il Comune di Savona nel marzo 2021 la proposta denominata "Il Letimbro e i quartieri di Villapiana e Lavagnola", successivamente rimodulata nel dicembre 2021, tale proposta risulta attualmente inserita tra le prime 20 ammissibili con riserva nell'Allegato 3 del D. M. n. 383 del 07.10.2021.

Con nota del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30.11.2023 veniva comunicata agli enti proponenti delle 20 proposte ammesse con riserva la possibilità di riassegnazione di risorse del suddetto Programma e, in esito alle interlocuzioni con il Comune di Savona, ARTE Savona ha manifestato la propria disponibilità a rimodulare la proposta iniziale mantenendo ed aggiornando un intervento reputato di fondamentale importanza per la città ovvero l'intervento denominato "Fabbricato ERP via Milano - riqualificazione energetica e creazione nuovi spazi per il quartiere", di cui al CUP E57H21000460006.

Il costo totale aggiornato del suddetto intervento ammonta ad € 4.815.248,70. Il progetto prevede il recupero dei locali al piano terra accessibili dalle vie pubbliche finalizzato alla creazione di nuovi spazi ad uso sociale, il recupero dei 25 magazzini pertinenziali ubicati al piano seminterrato, il rifacimento delle facciate con sistema di isolamento a "cappotto", il ripristino dei balconi, la sostituzione di tutti gli infissi esterni e la sostituzione dei moduli termici "satellite" installati all'interno dei 125 alloggi, collegati ad un impianto di riscaldamento centralizzato esistente alimentato da un'unica centrale termica.

Tale intervento richiede la copertura finanziaria al 100% con il finanziamento PINQUA, per la sua realizzazione nelle tempistiche indicate dal Programma (opere collaudate entro il 30.03.2026 - termini PNRR).

## RICAVI E COSTI DI ESERCIZIO

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

Conto	Descrizione	Previsione 2023	Variazione	Previsione 2024	Previsione 2025	Previsione 2026
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>7.580.052</b>	<b>516.547</b>	<b>8.096.599</b>	<b>9.425.947</b>	<b>11.873.593</b>
4101	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.582.860	-108.700	4.474.160	4.985.160	4.915.900
410101	Ricavi delle vendite	648.000	-311.200	336.800	703.600	642.100
410102	Ricavi delle prestazioni gestione immobiliare	3.795.500	202.500	3.998.000	4.276.100	4.273.800
410103	Ricavi delle prestazioni per c/terzi	139.360	0	139.360	5.460	0
4102		-278.713	195.547	-83.166	-156.118	2.481.288

	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti					
4103	Variazioni di lavori in corso su ordinazione	0	0	0	0	0
4104	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0	0	0
4105	Altri ricavi e proventi	3.275.905	429.700	3.705.605	4.596.905	4.476.405
<b>PROVENTI FINANZIARI</b>		<b>9.500</b>	<b>25.000</b>	<b>34.500</b>	<b>14.500</b>	<b>14.500</b>
4315	Proventi da partecipazioni	0	0	0	0	0
4316	Altri proventi finanziari	9.500	25.000	34.500	14.500	14.500
<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4418	Rivalutazioni	0	0	0	0	0
<b>TOTALE RICAVI DI ESERCIZIO</b>		<b>7.589.552</b>	<b>541.547</b>	<b>8.131.099</b>	<b>9.440.447</b>	<b>11.888.093</b>

Conto	Descrizione	Previsione 2023	Variazione	Previsione 2024	Previsione 2025	Previsione 2026
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>7.040.215</b>	<b>131.318</b>	<b>7.171.533</b>	<b>7.948.939</b>	<b>10.200.833</b>
5206	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	354.400	22.300	376.700	389.806	2.800.000
5207	Costi per servizi	2.077.000	236.300	2.313.300	2.164.300	2.126.500
5208	Costi per godimento beni di terzi	17.900	5.700	23.600	20.600	20.600
5209	Costi per il personale	1.806.100	152.168	1.958.268	1.958.268	1.958.268
5210	Ammortamenti e svalutazioni	61.810	20.950	82.760	82.760	82.760
5211	Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0	0	0
5212	Accantonamento per rischi	100.000	0	100.000	100.000	100.000
5213	Altri accantonamenti	361.100	-357.100	4.000	4.000	4.000
5214	Oneri diversi di gestione	2.261.905	51.000	2.312.905	3.229.205	3.108.705
<b>ONERI FINANZIARI</b>		<b>547.000</b>	<b>28.000</b>	<b>575.000</b>	<b>546.800</b>	<b>617.800</b>
5317	Interessi su mutui ed altri oneri	547.000	28.000	575.000	546.800	617.800
<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5419	Svalutazioni	0	0	0	0	0
5522	Imposte sul reddito di esercizio	640	104.731	105.371	258.850	293.032
<b>TOTALE COSTI DI ESERCIZIO</b>		<b>7.587.855</b>	<b>264.049</b>	<b>7.851.904</b>	<b>8.754.589</b>	<b>11.111.665</b>
<b>5523</b>	<b>UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO</b>	<b>1.697</b>	<b>277.498</b>	<b>279.195</b>	<b>685.858</b>	<b>776.428</b>

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

#### PRINCIPALI ATTIVITA' PREVISTE

Si ritiene opportuno procedere ad una disamina delle principali attività in conto capitale analizzando ogni investimento previsto per il periodo 2024-2026.

## 1) Manutenzione ordinaria e straordinaria.

### MANUTENZIONE PATRIMONIO GESTITO DA ARTE SAVONA ACCORDO QUADRO BIENNALE 2024-2026

I lavori di manutenzione del patrimonio gestito dall'Azienda, costituito da circa n. 2.900 alloggi, riguardanti opere edili, idrauliche, elettriche e termotecniche da effettuarsi con puntuali interventi non predeterminati nel numero, ma resi necessari secondo la necessità della stazione appaltante, individuati dai tecnici dell'ufficio manutenzione su segnalazione degli assegnatari o degli organi preposti o degli stessi tecnici di cui all'accordo quadro biennale stipulato nel 2022, sono in corso.

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

A conclusione del suddetto contratto di manutenzione del patrimonio gestito dall'Azienda 2022-2024, 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 globale dell'intervento viene stimato in Euro 2.170.000,00 al lordo del ribasso.

Nel dettaglio, si prevede per l'anno 2024 - ultimo trimestre - una spesa al netto di IVA pari ad Euro 300.000,00, per il 2025 Euro 950.000,00 e per il 2026 Euro 710.000, con imputazione alla voce di bilancio relativa ai fondi propri ARTE Savona.

### CONVENZIONI COMUNI PER LA RISTRUTTURAZIONE DI ALLOGGI ERP

Come previsto dall'art. 119 del D.Lgs. n. 267/2000, al fine di favorire una migliore qualità dei servizi prestati, i Comuni e le Province possono stipulare contratti di sponsorizzazione e accordi di collaborazione, nonché convenzioni con soggetti pubblici o privati diretti a favorire consulenze o servizi aggiuntivi.

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

In esito alla sottoscrizione delle relative convenzioni con i comuni ed al reperimento delle coperture finanziarie necessarie, ARTE Savona intende inserire nella propria programmazione un Accordo quadro per il recupero degli alloggi sfitti.

Gli immobili da recuperare potranno essere individuati in funzione degli importi a disposizione per il recupero degli stessi, delle esigenze di assegnazione dei Comuni ed in base al progredire delle sfitanze degli alloggi.

## 2) Nuovi interventi costruttivi e recupero/risanamento con realizzazione di alloggi E.R.P./E.R.S.

### RECUPERO EX CENTRALE ENEL IN SAVONA, LOC. LAVAGNOLA

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

Nel 2019 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. 6535 del 30.05.2022 ARTE Savona comunicava a Regione Liguria l'intenzione di rinnovare le interlocuzioni con il Comune di Savona volte a rivalutare il progetto anche alla luce delle considerazioni svolte in relazione ai nuovi orientamenti delle politiche abitative nazionali e del modificato contesto urbano esistente e tenuto conto delle sopravvenute modifiche normative relative alla parte strutturale ed impiantistica e dell'importanza dell'intervento con valenza non solo a livello provinciale ma anche regionale. Dette interlocuzioni con il Comune di Savona sono allo stato in corso.

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 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 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 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....

Nell'ipotesi di un efficace reperimento della copertura finanziaria, si prevede una spesa indicativa di Euro 35.000 nel 2024 e di Euro 35.000 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 altresì che sono attualmente in corso le procedure di monitoraggio delle acque sotterranee prescritte in occasione della conferenza.

### **NUOVA COSTRUZIONE IN ALBENGA, LOCALITA' 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 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. 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.

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 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.

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

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

#### **ALIENAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA NON FACENTI PARTE DELL'ERP E DELL'ERS**

Come anticipato anche le vendite di immobili di proprietà dell'Azienda – non facenti parte dell'ERP e dell'ERS - costituiscono 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 A.R.T.E. Savona, che deve operare sul mercato di riferimento con strumenti il più possibile comparabili con quelli utilizzati dai soggetti privati.

Proseguirà quindi nel 2024 ed annualità successive l'attività di promozione delle vendite degli alloggi collocati presso il complesso "Balbontin" a trattativa diretta, anche con formula in "rent to buy", in parallelo con lo sviluppo dei bandi di acquisto e/o locazione dell'ulteriore patrimonio disponibile dell'Ente (come di seguito indicato).

#### **ALIENAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDUALI FACENTI PARTE DEL LOTTO "A" E "C" IN VILLANOVA DI ALBENGA – CESSIONE DEL TERRENO SITO IN LOANO, LOC. FORNACI – CESSIONE BOX TOVO SAN GIACOMO – CESSIONE UNITA' IMMOBILIARI VIA BIESTRI, CELLE LIGURE E VIA PAGLIARI, ALBENGA –**

Con la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Villanova d'Albenga, si ritiene di vendere i beni merce residuali facenti parte del lotto "A" e "C" siti in loc. Lerrone. A tal fine, essendo

trascorso molto tempo dalla realizzazione di tali interventi, è stata redatta in data 02.03.2021 da Funzionario di A.R.T.E Savona la "Relazione relativa al più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà 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 al n. 0000179/int. del 04.03.2021, al fine di aggiornare i precedenti prezzi di vendita e, quindi, collocare i rimanenti box, locale commerciale, soffitte e villette "duplex".

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

Nel 2024 si prevede la cessione formale 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.te, Borgo Gramsci per i quali è stato ottenuto lo svincolo dall'ERP e dell'alloggio di recente acquisizione sito in Alassio, Via Mazzini civ. 39.

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.

Le suddette ipotesi di realizzo di vendite immobiliari nel corso del triennio 2024-2026 tengono conto, prudenzialmente, dell'andamento instabile del mercato causato dal forte periodo inflattivo in essere.

In caso di risposta del mercato immobiliare l'Azienda ha altresì intenzione di procedere anche 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.

La pianificazione delle vendite così formulata avrà un maggior impatto nel corso del 2025-2026 in quanto si prevede per tali esercizi la piena operatività della nuova macrostruttura organizzativa modificata nel secondo semestre del 2023.

## **PERMUTA CON CONGUAGLIO DI DUE LOCALI COMMERCIALI SITI NEL COMUNE DI ALASSIO (SV), VIA MAZZINI**

### **N. 41 E 43**

Come anticipato, nel corso del 2023 si è formalizzata la permuta con conguaglio di due locali commerciali siti nel Comune di Alassio (SV), Via Mazzini n. 41 e 43 - che erano nella disponibilità giuridica di A.R.T.E. Savona in forza di atto preliminare di acquisto di cui alla convenzione tra l'Azienda e l'ASL 2 Savonese del 12 settembre 2008, dei quattro atti aggiuntivi alla stessa stipulati il 28 gennaio 2010, il 13 aprile 2010, il 14 febbraio 2011 e il 29 novembre 2019, nonché del rogito di compravendita con ASL n.° 2 Savona 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 n. 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.

## SOCIETA' PARTECIPATE

Procedono le attività di chiusura della società Progetto Ponente S.r.l., in stato di liquidazione dal 07.12.2016. Si specifica che per Progetto Ponente S.r.l., il Liquidatore, con nota prot. n. 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 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 ipotizza prudenzialmente che l'attività scelta da A.R.T.E. Savona, in favore di Progetto Ponente SRL in liquidazione, continuerà nell'esercizio 2025.

## ALTRE ATTIVITA' ED AREE DI INTERESSE

In relazione ai beni acquisiti dall'ASL n.° 2 SV, che ad oggi comportano per l'Azienda oneri finanziari, dopo diverse procedure di gara ad evidenza pubblica andate deserte, si è proceduto in data 22.12.2021 alla mutualizzazione, ovvero la trasformazione in mutuo ipotecario, dell'apertura di credito precedentemente concessa che comporta una riduzione degli interessi passivi a carico dell'Azienda a partire dal primo semestre 2022.

L'Azienda intende 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. In relazione a tale mutuo è stato concesso un preammortamento sino al 30.06.2024.

Il processo di digitalizzazione di A.R.T.E. Savona, precedentemente avviato con Regione Liguria, ha condotto nel 2020 all'adozione di un programma modulare "Easy home" per tutte le A.R.T.E. della Liguria e tale innovazione sta portando a positive dinamiche tese a semplificare e sburocratizzare il lavoro, migliorando l'efficienza, l'efficacia, il controllo di gestione del patrimonio e dell'intera struttura e nel contempo ha condotto ad una maggiore diffusione del dato aziendale tra i dipendenti dell'Ente. Nel tempo il software in uso è stato ulteriormente sviluppato ed implementato coerentemente alle esigenze dei singoli servizi.

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

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

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.

Ribadiamo da ultimo ancora una volta anche per il triennio 2024-2026 la necessità crescente di individuare risorse esogene rispetto all'Azienda, quali i contributi/finanziamenti regionali e le vendite di patrimonio vetusto e costoso da recuperare, nonché le vendite del patrimonio non ERP per far fronte al sempre maggior impegno economico-finanziario che la gestione immobiliare comporta, soprattutto in termini di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

- il mancato adeguamento dei canoni di locazione a partire dalla fine degli anni '90 ed il fisiologico incremento che i costi di gestione/produzione subiscono nel tempo;
- l'impegno economico - finanziario che ha comportato a partire dall'esercizio 2009 l'acquisizione dei beni da ASL n° 2 Savona e la difficoltà circa la loro ricollocazione sul mercato, nonostante i numerosi bandi e manifestazioni di interesse pubblicati;
- l'impegno economico – finanziario correlato alla necessaria, nonché articolata acquisizione del complesso immobiliare "Balbontin" realizzato dalla partecipata Progetto Ponente S.r.l. in liquidazione;
- i sempre più ridotti finanziamenti in conto capitale sui cantieri;
- l'ingente tassazione in capo alle A.R.T.E. (IRES, IRAP, IVA indetraibile, IMU/TASI) di fatto equiparate ad un'impresa privata operante sul libero mercato;
- le continue "sfittanze" di patrimonio ERP dovute all'elevata età media dell'utenza ed al naturale svuotamento subito dai nuclei familiari nel corso del tempo;
- il "caro bollette" particolarmente rilevante per luce e gas che ha assunto proporzioni allarmanti soprattutto dopo l'inizio del conflitto bellico tra Russia e Ucraina, anche se gli aumenti delle utenze hanno avuto un'ascesa costante a partire dal periodo precedente la pandemia. Dette spese sono anticipate dall'Azienda per conto degli assegnatari ai quali è addebitato mensilmente un acconto servizi oggetto di conguaglio solo nel successivo esercizio. Tali incrementi potrebbero comportare un importante aumento delle morosità incolpevoli o comunque un rientro delle somme anticipate dall'azienda nel lungo periodo con ulteriore peggioramento della liquidità aziendale;
- il periodo inflattivo in essere con conseguenti rincari generalizzati sui costi di beni e servizi necessari per il normale svolgimento dell'attività aziendale.

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

Savona, 04/03/2024

**L'AMMINISTRATORE UNICO**  
**F.to Arch. Alessandro REVELLO**