

**PIANO DELLE ATTIVITA’  
ESERCIZI 2022– 2023 - 2024**  
(allegato n.11)

**Relazione sul Piano delle Attività**

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L’EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA

Via Bernardo Castello 3

16121 GENOVA

Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317

pec [protocollo@pec.arte.ge.it](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)

e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)

sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

C. F. 00488430109

Ufficio del Registro delle Imprese  
di Genova – R.E.A. 360473

Member of CISQ Federation



## Piano delle Attività del triennio 2022-2024

<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI</b> .....	<b>6</b>
1.1 Attività prevista nell'esercizio 2022 .....	6
1.2 Attività prevista nel biennio 2023-2024 .....	7
<b>2. ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEI PIANI VENDITA</b> .....	<b>7</b>
2.1 Vendite di immobili di ERP .....	7
2.2 Vendite di immobili di libero mercato .....	8
2.3 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/10 .....	8
<b>3. ATTIVITA' GESTIONALE</b> .....	<b>9</b>
3.1 Gestione del patrimonio di ERP .....	9
3.2 Gestione del patrimonio "NON di ERP" .....	9
<b>4. ATTIVITA' TECNICA</b> .....	<b>10</b>
<b>4.1 Interventi del Piano degli investimenti</b> .....	<b>10</b>
4.1.1 Interventi di ripristino di alloggi di ERP .....	10
4.1.2 Interventi di manutenzione edile .....	11
4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica .....	11
4.1.4 Interventi di nuova costruzione/recupero .....	12
4.1.5 Interventi su immobili di proprietà dell'Azienda con ricorso ai "bonus edilizi" .....	13
4.1.6. Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell'ambito del contratto di gestione degli immobili. ....	14
<b>4.2 Interventi del Conto economico</b> .....	<b>15</b>
4.2.1 Interventi in conto terzi.....	15
4.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova .....	15
4.2.1.B Attività per conto di Regione Liguria .....	17
4.2.1.C Interventi su immobili di proprietà del Comune di Cogoleto .....	17
4.2.1.D Interventi su immobili di proprietà del Comune di Rapallo.....	17
4.2.1.E Interventi su immobili di proprietà di privati .....	17
4.2.1.F Incarichi professionali a carico dei concessionari .....	17
4.2.1.G Interventi su immobili di proprietà di terzi con ricorso ai "bonus edilizi".....	18
4.2.1.H Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova con ricorso ai benefici fiscali di cui al DL 19.05.2020 n. 34 – Legge 17.07.2020 (Superbonus al 110%). ....	18
4.2.2 Interventi per conto proprio.....	18
4.2.2.A Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211) .....	18
4.2.2.B Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212) .....	19
4.2.2.C Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215) .....	19
4.2.2.D Spese manutenzione alloggi ERP "extra quota c" (conto 5207020220) .....	19
4.2.2.E Spese manutenzione alloggi ERP in condominio "extra quota c" (conto 5207020225) .....	19
4.2.2.F Spese manutenzione alloggi locazione permanente "extra quota c" (conto 5207020230) .....	20
4.2.2.G Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" (conto 5207020235) .....	20
4.2.2.H Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service (conto 52070202025) .....	20
<b>5. PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE</b> .....	<b>20</b>

5.1 Utilizzo delle risorse statali per il recupero e la razionalizzazione di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica (D.L. 47/14 convertito con modificazioni dalla L. 80/14) – programma di interesse regionale.....	20
5.2 Progetto “EnerSHIFT – HORIZON 2020” .....	22
5.3 Programma Ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare” .....	23
5.4 Programma Operativo Nazionale “Città Metropolitane 2014-2020” (PON-Metro).....	23
5.5 Programma “Vivibilità e Sicurezza” .....	23
5.6 Progetto “EASY HOME” .....	24
<b>6. ANDAMENTO DEI RISULTATI ECONOMICI (budget triennale 2022 – 2024).....</b>	<b>24</b>
6.1 Anno 2022.....	24
6.2 Anno 2023.....	25
6.3 Anno 2024.....	26

## PREMESSA

Il presente Piano delle attività, redatto ai sensi del D. Lgs. n. 118/2011 ed avente durata triennale (esercizi dal 2022 al 2024), articola gli obiettivi strategici dell'azienda sulla base delle seguenti attività principali: 1) attività di gestione delle risorse umane e strumentali; 2) attività di vendita del patrimonio immobiliare; 3) attività di gestione del medesimo patrimonio; 4) attività di realizzazione degli interventi tecnici di nuova costruzione, di recupero e di manutenzione.

Con riferimento all'attività sub 1, l'obiettivo di ARTE è quello di migliorare l'efficienza delle risorse umane e strumentali a sua disposizione attraverso un costante monitoraggio dell'organizzazione e dei processi aziendali che, peraltro, sono certificati periodicamente da un Ente di verifica appositamente incaricato (Rina spa).

Per quanto riguarda l'organizzazione interna, l'azienda - proprio in esito all'attività di monitoraggio sopra richiamata - sta procedendo alla modifica dell'assetto degli Uffici decentrati i quali, pur mantenendo inalterata l'importante funzione di presidio del territorio, non si occuperanno più esclusivamente del front office (ricevimento degli assegnatari) ma verranno maggiormente coinvolti nell'attività gestionale-amministrativa e tecnica dell'azienda, svolgendo direttamente alcune funzioni che attualmente sono di competenza degli uffici e del personale della sede.

Per quanto riguarda la gestione delle risorse umane, non verrà trascurata la valorizzazione delle professionalità acquisite nel corso di questi ultimi anni di intensa attività, attraverso l'attuazione di specifici piani di formazione che si avvarranno, tra gli altri strumenti, del progetto di formazione denominato "CASALAB", sviluppato da Federcasa e SDA Bocconi, i cui oneri risultano a carico del Fondo Paritetico Interprofessionale Nazionale per la Formazione Continua costituito tra l'organizzazione datoriale Confservizi e le organizzazioni sindacali dei lavoratori.

Inoltre, al fine di garantire una maggiore attenzione alla qualità del lavoro, l'azienda ha sviluppato un "Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro" conforme alla norma ISO 45001, che è stato recentemente ricertificato dal Rina.

Con riferimento all'attività sub 2 (attività di vendita), nel triennio in esame l'azienda darà attuazione al Piano vendita degli alloggi di pregio, i cui introiti sono anch'essi vincolati all'investimento nell'edilizia sociale; nel 2022 terminerà il Piano vendita della L. 80/2014 che verrà sostituito da un nuovo Piano ai sensi della L.R. n. 10/2014, che dovrebbe permettere all'azienda di conseguire maggiori introiti rispetto a quelli del Piano precedente.

Inoltre, per quanto attiene alle vendite di libero mercato, l'azienda intende predisporre un piano di valorizzazione delle aree di sua proprietà, i cui introiti rappresentano in toto delle plusvalenze e, pertanto, incideranno positivamente sia sull'equilibrio di cassa che su quello economico.

Per quanto attiene all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/10, nel 2022 si prevede di vendere, oltre ad altri cespiti minori, l'ex Colonia Olivetti a Sarzana, mentre nel 2023 è prevista l'alienazione, tra gli altri, degli immobili di Via Calcagno a Varazze e della Scuola Ruffino a La Spezia. Nel 2024, allo stato, non è invece prevedibile la vendita di alcun cespite. Gli introiti conseguiti dalle vendite, unitamente alle quote capitale versate a partire dal 2022, ridurranno il debito residuo dei mutui che assistono finanziariamente l'operazione dall'importo di circa 76,951 milioni di euro all'importo di circa 66,591 milioni di euro di fine 2024. Peraltro la riduzione dell'indebitamento e quella dello spread sul tasso di interesse di 1,25 punti percentuali (già certa per il primo semestre 2022) porteranno, a loro volta, a contenere gli oneri finanziari, cosicché nel 2024 l'azienda dovrà corrispondere al soggetto finanziatore un importo di circa 1,386 milioni di euro contro i 3,327 milioni di euro circa corrisposti nel 2021.

Con riferimento all'attività sub 3 (attività di gestione del patrimonio), l'obiettivo è quello di concentrare le risorse umane e strumentali su quelle attività che costituiscono il *core business* dell'azienda quali il ripristino di alloggi sfitti e l'attività manutentiva, allo scopo di dare una risposta il più possibile immediata alle pressanti richieste di aumento del numero di u.i. da assegnare ed a quelle, altrettanto pressanti, di risoluzione delle problematiche manutentive, soprattutto di tipo impiantistico, considerando che il programma di efficientamento energetico del patrimonio di ERP che l'azienda attuerà sfruttando il cosiddetto "Superbonus al 110%", come meglio riportato nel seguito del presente documento, dovrebbe risolvere gran parte di quelle edilizie.

Sul fronte degli alloggi sfitti, nel triennio in esame ARTE prevede di investire quasi 5 milioni di euro per il ripristino delle u.i. di sua proprietà e di proprietà del Comune di Genova; tale investimento si andrà ad aggiungere a quello previsto dai programmi PINQuA (L. 160/2019) che vedranno, tra l'altro, la realizzazione di due palazzine con 60 alloggi nel quartiere di Begato ed il recupero alcuni edifici, tra i quali l'ex Ospedale di Arenzano, siti nel territorio della Città metropolitana con la realizzazione di 55 alloggi.

Sul fronte, invece, delle problematiche manutentive, l'azienda – sulla scia della felice esperienza fatta col Partenariato Pubblico Privato (artt. 180 e segg. del D. Lgs. 50/2016) nel campo della "gestione calore" – intende fare ricorso ad un nuovo Partenariato per il prossimo contratto di global service manutentivo: l'obiettivo è quello di aumentare l'efficienza di questa complessa attività in un contesto caratterizzato da una cronica scarsità di risorse. Nello specifico, l'affidamento in concessione dell'attività manutentiva dell'intero patrimonio in gestione per una durata di circa 15 anni dovrebbe permettere ad ARTE di effettuare, nei primi esercizi, significativi interventi di riqualificazione del medesimo patrimonio (con particolare riferimento alla parte impiantistica) che, se da un lato avranno l'effetto di aumentare velocemente l'efficienza degli apparati e contestualmente di ridurre il fabbisogno di manutenzione ordinaria, dall'altro lato potranno essere ripagati progressivamente al concessionario attraverso la corresponsione di un canone di investimento per l'intera durata del contratto. È opportuno rilevare, peraltro, che la presenza di alcuni margini di incertezza ha suggerito di non formulare ancora specifiche previsioni di bilancio.

Rimane sempre attuale l'obiettivo di aumentare la redditività degli immobili destinati alla locazione: per quanto attiene al patrimonio di ERP, oltre al recupero di alloggi di risulta da rendere disponibili per nuove assegnazioni, l'azienda si sta concentrando sul recupero della morosità attraverso l'utilizzo di strumenti coercitivi tipici dei rapporti locativi di libero mercato, quali il decreto ingiuntivo, da utilizzarsi soprattutto nei confronti degli "ex utenti"; in considerazione del numero di posizioni da perseguire ed allo scopo di minimizzare i tempi di realizzo, ha incaricato dei legali esterni di seguire le relative procedure, affidando ad ognuno un certo numero di pratiche.

Con riferimento, invece, al patrimonio "diverso dall'ERP", ARTE intende proseguire nell'intento di minimizzare il tempo di sfittanza degli alloggi e dei locali: gli strumenti principali da utilizzare saranno una maggiore efficienza nell'utilizzo delle limitate risorse disponibili da destinare al recupero delle u.i. non immediatamente riassegnabili ed, in generale, sia per le u.i. immediatamente riassegnabili che per quelle che necessitano di lavori, un costante miglioramento delle procedure interne per eliminare i cosiddetti "tempi morti".

Con riferimento all'attività sub 4 (attività tecnica) è opportuno evidenziare che ARTE, già fortemente impegnata in importanti iniziative di riqualificazione urbana attuate di concerto con la Regione Liguria ed il Comune di Genova, quali il recupero di Villa Zanelli a Savona ed il progetto "Restart Begato" a Genova, nell'esercizio 2022 avvierà, come già accennato, anche i cantieri dell'ambizioso programma di efficientamento energetico del patrimonio di ERP sfruttando il bonus fiscale del 110% (il cosiddetto "Superbonus").

Tali interventi, che si avvalgono della procedura di Partenariato Pubblico Privato, comporteranno un investimento complessivo di circa 133 milioni di euro e riguarderanno la riqualificazione energetica di interi edifici, raggruppati per "ambiti", in parte di proprietà dell'azienda ed in parte di proprietà del Comune di

Genova; le modalità di affidamento prevedono che, una volta dichiarata la fattibilità tecnico-economica delle proposte di Partenariato pervenute all'azienda, si giunga alla fase di appalto ed alla conseguente realizzazione dei lavori che interesserà il biennio 2022-2023. Il costo dei lavori di tutti gli interventi in questione beneficerà dello sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli importi agevolabili, mentre il costo derivante dall'IVA prorata indetraibile versata mensilmente all'erario farà maturare un credito di imposta in capo ad ARTE che l'azienda conta di poter cedere ad un intermediario finanziario.

Il triennio in esame vedrà inoltre l'avvio dei programmi "PINQuA" che, oltre all'intervento di costruzione delle due palazzine di Begato e quelli di recupero di alcuni edifici siti nel territorio della Città metropolitana già menzionati, comprenderanno anche numerosi interventi nel Centro storico cittadino: trattasi, nello specifico, di 6 lotti, dei quali 5 su proprietà dell'azienda (con un investimento di 6,092 milioni di euro) ed il sesto per conto del Comune di Genova (con un investimento di 2,103 milioni di euro).

Dei 5 lotti su proprietà ARTE, 2 saranno destinati all'edilizia residenziale pubblica (lotto 1 "Via Ravecca ed aree limitrofe" e lotto 3 "Via del Colle ed aree limitrofe"), altri 2 saranno destinati alla locazione permanente (lotto 2 "zona Maddalena" e lotto 4 "Molo e Maddalena") ed infine il lotto 5 sarà destinato ad uso espositivo (Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12). Il sesto lotto su proprietà comunale riguarderà invece il recupero di alloggi di ERP.

In conclusione, dunque, è possibile affermare che nel triennio 2022-2024 l'azienda - non solo confermerà il suo ruolo di strumento operativo di Regione e Comune negli ambiziosi e complessi progetti di riqualificazione urbana avviati dai due Enti - ma sarà anche uno dei principali attori a livello nazionale nell'attività di riqualificazione energetica del patrimonio di ERP sfruttando il bonus fiscale del 110%, con un'operatività nel settore tecnico che non avrà precedenti nella lunga storia di questo Ente.

## 1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

### 1.1 Attività prevista nell'esercizio 2022

Con deliberazione n. 1050 del 19/11/2021 la giunta Regionale ha nominato il dott. Paolo Gallo, già dirigente della struttura Amministrazione e Gestione, Amministratore Unico dell'Azienda con decorrenza dal 23/11/2021. A seguito della nomina il dott. Gallo ed in attesa di un riassetto dell'organigramma la responsabilità "ad interim" della Struttura Amministrazione e Gestione in cui è inserito l'Ufficio Affari Generali e Gestione Risorse Umane è stata affidata all'ing. Giovanni Paolo Spanu.

Per quanto concerne le risorse umane che prestano la propria attività nell'Azienda, si rileva che, al 31 Dicembre 2021, risultavano in servizio 108 dipendenti di cui n. 1 dirigenti, n. 101 dipendenti con contratto a tempo indeterminato (di cui 3 in aspettativa non retribuita) e 6 a tempo determinato.

In previsione di una nuova configurazione della pianta organica, per quanto concerne la previsione di spesa relativa al personale per l'esercizio 2022, sono previste limitate ipotesi di assunzione da effettuarsi nel corso dell'esercizio nell'ambito della progressiva copertura delle posizioni vacanti all'interno dell'organigramma aziendale ed all'attivazione di alcuni tirocini extracurricolari.

Per gli aspetti puramente economici, per il personale dipendente non dirigente sono stati previsti incrementi retributivi derivanti dal rinnovo del CCNL Federcasa, oltre a quelli derivanti da avanzamenti di carriera e concessione di nuove retribuzioni alla persona.

E' stato inoltre previsto il costo relativo all'incentivazione all'esodo in relazione dell'accordo sindacale raggiunto con la RSU aziendale, sulla base delle adesioni allo stesso da parte del personale.

L'attività inerente gli Affari Generali sarà mirata alla gestione delle funzioni generali di supporto tecnico-logistico quali il protocollo, le informazioni all'utenza che accede agli uffici aziendali, il centralino, l'archivio, la gestione della flotta aziendale, l'attività di gestione delle chiavi delle unità immobiliari libere, oltre alla sistemazione del layout degli uffici. Nel corso del 2022 verrà portata a termine l'informatizzazione della mappatura delle chiavi e sarà compito dell'ufficio supportare la migrazione dei dati sul nuovo applicativo.

Fanno parte dell'attività dell'ufficio quelle connesse alla certificazione iso 45001, relative alla organizzazione e gestione dei corsi sulla sicurezza, all'acquisto e gestione dei DPI e del materiale sanitario, alla gestione e organizzazione delle visite di sorveglianza sanitaria di concerto col Medico Competente, alla gestione delle incombenze conseguenti all'emergenza sanitaria Covid 19.

Si provvederà, inoltre, alla gestione delle forniture e dei servizi derivanti dall'adesione a convenzioni regionali e/ o Consip quali assicurazioni, cancelleria, carta, carburanti, buoni-pasto, con espletamento di tutte le pratiche conseguenti.

L'attività di gestione delle risorse umane sarà mirata allo sviluppo organizzativo e gerarchico del personale dell'Azienda, attraverso un'attività di rilevazione dei fabbisogni formativi e/o di addestramento in esito alla quale verrà redatto un vero e proprio "Piano della Formazione" finalizzato alla crescita professionale dei dipendenti; verrà, inoltre, presidiata in maniera integrata tutta l'area della gestione del personale, dal trattamento economico e giuridico ai provvedimenti amministrativi di carattere normativo, fiscale e previdenziale.

Nel corso del 2022 l'Ufficio implementerà la procedura HRZ Zucchetti per la rilevazione delle presenze inserendo gradualmente nuove funzionalità e procederà all'addestramento del personale per consentire un corretto utilizzo della procedura stessa.

## 1.2 Attività prevista nel biennio 2023-2024

Per quanto concerne l'organizzazione e la gestione delle risorse umane, la copertura delle posizioni vacanti nel corso del biennio 2023-2024 dovrà, allo stato degli atti, necessariamente tener conto della scarsità di risorse disponibili.

La previsione di spesa tiene conto, sia per il personale dirigente che per quello dipendente, dei contenuti economici e normativi previsti dai relativi CCNL nonché degli aumenti derivanti dall'applicazione dell'indice ISTAT in materia di retribuzioni del settore merceologico dei "Servizi".

Verrà data continuità all'applicazione della regolamentazione degli incentivi di cui all' art. 113 D.Lgs. 50/2016 ed a quella relativa all'erogazione del premio di risultato.

## 2. ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEI PIANI VENDITA

Un prospetto riassuntivo delle vendite previste per l'intero triennio in esame è riportato nell'allegato n. 6 al presente Piano.

### 2.1 Vendite di immobili di ERP

Per il 2022 si prevede di sottoporre all'approvazione regionale un nuovo Piano di vendita, predisposto ai sensi della legge regionale 29 Giugno 2004 n. 10, che avrà durata biennale (presumibilmente con inizio nel mese di giugno 2022 e fine nel mese di maggio 2024) e riguarderà 500 alloggi di ERP. Allo stato, si ritiene ragionevolmente di riuscire ad alienare circa 200 alloggi per un introito complessivo di 14 milioni di euro (con una media di 70 mila euro ad alloggio); nel 2022 la previsione di vendita contempla 60 alloggi per un introito di 4,2 milioni di euro al quale corrisponderanno plusvalenze per 1,974 milioni di euro; nel 2023 la previsione di vendita contempla 100 alloggi per un introito di 7 milioni di euro, con plusvalenze per 3,290 milioni di euro; nel 2024, infine, la previsione di vendita contempla 40 alloggi per un introito di 2,8 milioni di euro, con plusvalenze per 1,316 milioni di euro.

Nel corso del 2022 è prevista, inoltre, la vendita di 14 alloggi di ERP a conclusione del Piano vendita L. 80/2014, con una previsione di introito pari a 150 mila euro e minusvalenze per 75 mila euro.

L'azienda intende inoltre predisporre un Piano vendita di 130 boxes e magazzini presenti in stabili di ERP che avrà la durata di un anno (presumibilmente con inizio nel mese di agosto 2022 e fine nel mese di luglio 2023). Allo stato, si ritiene di riuscire ad alienare 85 u.i con un introito complessivo di 2,060 milioni di euro; nel 2022 la previsione di vendita contempla 42 u.i. con un introito di 1,017 milioni di euro e plusvalenze per 597 mila euro; nel 2023 la previsione di vendita contempla 43 u.i. con un introito di 1,043 milioni di euro e plusvalenze per 613 mila euro.

Per quanto riguarda, invece, il Piano vendita degli alloggi aventi caratteristiche "di pregio", nel 2022 l'azienda prevede di vendere 5 alloggi a soggetti privati ed altri 3 alloggi al Comune di Portofino tramite trattativa diretta: l'introito complessivo ipotizzato è di circa 1,866 milioni di euro, con una previsione di plusvalenze pari a 1,617 milioni di euro.



## 2.2 Vendite di immobili di libero mercato

Per quanto attiene alle alienazioni di immobili di “libero mercato” ed, in particolare degli immobili “merce”, nell’esercizio 2022 si prevede di vendere un alloggio del complesso dell’ex Manifattura Tabacchi al prezzo di 153 mila euro (con un ricavo netto di 9 mila euro circa) e 7 boxes dell’autorimessa di Via Sertoli con un introito di 133 mila euro (ed un ricavo netto di 51 mila circa). Nell’esercizio 2023 si prevede di vendere unicamente un alloggio dell’ex Manifattura Tabacchi con un introito di 176 mila euro ed un ricavo netto di 29 mila euro circa; nel 2024 non è stata prevista alcuna vendita.

Con riferimento, invece, agli immobili “patrimonio”, nel 2022 si prevede la vendita di aree per complessivi 632 mila euro e la vendita di una unità immobiliare fra quelle acquisite dalla ASL 3 Genovese al prezzo di 189 mila euro (con una plusvalenza di 85 mila euro circa). Sempre nel 2022, in aderenza agli accordi di programma che hanno regolamentato i relativi interventi, sono previste le cessioni a titolo gratuito dei locali commerciali di Via Bertolotti al Comune di Genova e della cosiddetta “Casa Rosa” di San Fruttuoso al Comune di Camogli, con la realizzazione di minusvalenze per complessivi 404 mila euro circa.

Nel 2023 si prevede la vendita di aree per soli 100 mila euro e la vendita di un alloggio al prezzo di 140 mila euro con una plusvalenza di circa 12 mila euro. Nel 2024 si prevede di vendere aree per altri 100 mila euro ed un alloggio al prezzo di 38 mila euro con una plusvalenza di circa 8 mila euro.

## 2.3 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/10

Allo stato degli atti, le vendite dovrebbero seguire il cronoprogramma di seguito riportato, per un introito complessivo di circa 54,268 milioni di euro e minusvalenze complessive per circa 11,624 milioni di euro:

- anno 2016: euro 201.000,00 pari al valore di iscrizione a bilancio (dato di Consuntivo);
- anno 2017: euro 1.153.764,18 con plusvalenze di euro 8.446,98 (dato di Consuntivo);
- anno 2018: euro 1.256.600,00 con minusvalenze di euro 36.719,59 (dato di Consuntivo);
- anno 2019: euro 50 mila con plusvalenze di circa 6 mila euro (dato di Consuntivo);
- anno 2020: euro 5,3 milioni con minusvalenze di circa 2,503 milioni di euro (dato di Consuntivo);
- anno 2021: euro 19,010 milioni (dei quali 1,05 milioni già incassati nel 2019) con minusvalenze di circa 5,560 milioni di euro (dato di pre – Consuntivo);
- anno 2022: euro 3,365 milioni (dei quali 455 mila euro già incassati nel 2021) con minusvalenze di circa 1,123 milioni di euro;
- anno 2023: euro 4,982 milioni circa con minusvalenze di circa 732 mila euro;
- anno 2024: nessuna vendita prevista;
- anni successivi: euro 18,950 milioni di euro con minusvalenze di circa 1,684 milioni di euro.

In particolare, gli introiti del 2020 si riferiscono alla vendita dell’ “ex Padiglione Barellai” di Costarainera (Imperia), mentre quelli del 2021 si riferiscono, per la maggior parte, all’ex Ospedale di S. Margherita, all’immobile di via Adelasia 55-57 ed all’ex Ospedale Martinez di Pegli. Gli introiti del 2022 si riferiscono, invece, alla vendita dell’abitazione di Via Neghelli ad Alassio, del locale commerciale di Vico Massaferrò di Alassio, della Scuola Cadimare a La Spezia, del locale commerciale di Via XX Settembre a La Spezia e dell’ex Colonia Olivetti a Sarzana. Infine, nel 2023 si prevede di vendere gli ambulatori di Via Fiume a Sanremo, gli immobili di Via Calcagno a Varazze, la Scuola Ruffino a La Spezia ed altri cespiti minori.

### 3. ATTIVITA' GESTIONALE

#### 3.1 Gestione del patrimonio di ERP

Per quanto riguarda i canoni di locazione degli alloggi di E.R.P. nell'arco del triennio 2022-2024 non è stato previsto alcun incremento annuale. Peraltro, l'ipotesi di una rivisitazione dei canoni da parte della Regione Liguria diventa sempre più impellente in quanto, pur salvaguardando le situazioni di maggior disagio socio-economico dei nuclei famigliari assegnatari di alloggi di ERP, è necessario garantire, attraverso un incremento del gettito dei canoni, adeguate risorse che assicurino la copertura dei costi generali, d'amministrazione, di manutenzione e fiscali del sistema dell'edilizia pubblica.

Al riguardo, infatti, nonostante la presenza dell'intervento attuato dalla Regione Liguria attraverso l'istituzione di un Fondo decennale con la dotazione complessiva di 7 milioni l'anno (L.R. n. 18/2015), non è più rinviabile un intervento strutturale nel senso sopra descritto, come peraltro indicato anche dalla normativa testé citata.

In attesa di tale intervento, allo scopo di contenere le spese di gestione degli immobili, l'azienda sta studiando la possibilità di gestire la manutenzione ordinaria ed il pronto intervento mediante con un contratto di concessione, in sostituzione dell'attuale appalto di Global service: tale contratto, della durata di almeno 15 anni, avrebbe il vantaggio, tra l'altro, di diluire nel tempo gli oneri relativi agli investimenti iniziali in attesa, appunto, dell'auspicata revisione dei canoni di locazione. È opportuno rilevare, peraltro, che la presenza di alcuni margini di incertezza ha suggerito di non formulare ancora specifiche previsioni di bilancio.

Nel triennio in esame occorre rimarcare che l'attività di gestione del patrimonio di ERP continuerà ad essere rivolta:

- ad intensificare l'attività di contrasto verso coloro che, pur avendo i mezzi finanziari, non pagano quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio, anche utilizzando strumenti di riscossione coattiva tipici dei rapporti locativi di tipo privatistico (decreti ingiuntivi e ingiunzioni fiscali);
- a contribuire alla riduzione dei tempi di sfittanza degli alloggi, al fine di una tempestiva messa a reddito con conseguente aumento dell'offerta locativa, valutando altresì la fattibilità di partenariati pubblici privati;
- ad effettuare sistematicamente sull'utenza verifiche connesse al rispetto dei requisiti per il mantenimento dello status di assegnatario di alloggi di edilizia residenziale pubblica e controlli relativi ai dati reddituali contenuti nelle dichiarazioni ISEE.

#### 3.2 Gestione del patrimonio "NON di ERP"

Nel rappresentare il quadro delle risorse che si prevede di acquisire nel triennio 2022-2024 dalla gestione del patrimonio "NON di ERP", è opportuno l'utilizzo di un approccio prudenziale che, sulla base dell'andamento riscontrato negli ultimi esercizi, fa prevedere un andamento pressoché stabile.

Nel corso del triennio in esame proseguirà l'attività tesa alla valorizzazione del patrimonio aziendale attraverso diversi interventi che analiticamente e per macro-categorie vengono di seguito evidenziati:

- Individuare e, tramite accordo quadro, dar corso ad interventi di riqualificazione mirata su unità abitative sfitte al fine di poterli mettere a reddito in tempi brevi;
- diversificare le attività promozionali in modo da favorire un aumento della domanda da parte di potenziali conduttori;
- rinnovare tempestivamente i contratti locativi in scadenza, se del caso con l'aggiornamento dei canoni di locazione;

- sviluppare la sinergia tra gli Uffici aziendali allo scopo di ridurre i cosiddetti “tempi morti” di riassegnazione sia delle u.i. che necessitano di interventi di ripristino che di quelle immediatamente riassegnabili;
- verificare, già in sede di assegnazione delle u.i., la solvibilità dei conduttori e la presenza di beni aggredibili nell’ambito delle azioni di recupero crediti.

#### 4. ATTIVITA' TECNICA

La relazione descrive sinteticamente l’attività tecnica prevista nel triennio 2022÷2024 che risulta dettagliata nell’allegato n. 7 al presente Piano.

##### 4.1 Interventi del Piano degli investimenti

###### 4.1.1 Interventi di ripristino di alloggi di ERP

L’attività in corso, finalizzata al recupero di alloggi sfitti di proprietà dell’Azienda, prevede nel 2022 la conclusione, dal punto di vista dei sostenimenti dei costi, degli interventi relativi a:

- Accordo Quadro per lavori di importo fino ad € 5 mila ad u.i. (approvato con Decreto AU n. 31808 del 1/8/2019) finanziato con fondi derivanti da vendite del patrimonio storico dell’Azienda;
- ultimo intervento nell’ambito della “originaria” Linea B del “Programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica” di cui al DM n. 97/2015 (L. 80 del 23/5/2014), consistente in un Accordo Quadro per il recupero di circa n. 23 alloggi sfitti di proprietà dell’Azienda;
- nuovi interventi, appaltati a fine 2021, in utilizzo di fondi residui del “Programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica” di cui al DM n. 97/2015 (L. 80 del 23/5/2014), co-finanziati da fondi derivanti da vendite del patrimonio storico dell’Azienda, consistenti in due Accordi Quadro per il recupero rispettivamente di n. 6 e di n. 5 alloggi sfitti di proprietà dell’Azienda.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova realizzazione, nel 2022 si darà avvio:

- al programma manutentivo per il ripristino di n. 40 alloggi di proprietà, a valere sia su risorse di edilizia sovvenzionata delocalizzate (circa 954 mila €) che su proventi da vendite ai sensi della L.R. n.10/2004 (circa 238 mila €), con un investimento complessivo di circa 1,193 milioni di €;
- agli interventi previsti nel Programma Ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare” (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021) localizzati nel Centro Storico di Genova e riguardanti sia l’edilizia residenziale pubblica che la locazione permanente oltre ad interventi con finalità diverse.

Il programma “PINQuA Centro Storico” risulta suddiviso in n. 6 lotti di intervento, dei quali n. 5 su proprietà dell’Azienda (con un investimento di 6,092 milioni di euro) ed il sesto per conto del Comune di Genova (con un investimento di 2,103 milioni di euro). Dei n. 5 lotti su proprietà ARTE, n. 2 sono destinati all’edilizia residenziale pubblica (lotto 1 “Via Ravecca ed aree limitrofe” e lotto 3 “Via del Colle ed aree limitrofe”), n. 2 sono destinati alla locazione permanente (lotto 2 “zona Maddalena” e lotto 4 “Molo e Maddalena”) ed infine il lotto 5 destinato ad uso espositivo (Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12). I lotti 3 e 4 sono considerati attività di “ripristino alloggi”, i lotti 1 e 2 sono considerati “manutenzione edile” ed il lotto 5 riguardante i “locali” è considerato un intervento di “nuova costruzione”;

- all’Accordo quadro 2022 per lavori di importo fino ad € 5 mila ad u.i. finanziato con fondi derivanti da vendite ai sensi della L. 80/2014.

Per il biennio successivo sono stati previsti dei budget di spesa per interventi di ripristino di alloggi sfitti di ERP per l'importo annuo di circa 156 mila € con finanziamento da vendite L. 80/2014 (interventi di piccola manutenzione su circa n. 25 alloggi/anno).

Gli investimenti relativi agli interventi di ripristino alloggi previsti per il triennio in esame saranno, dunque, di circa 2,358 milioni di € per il 2022, di circa 1,879 milioni di € per il 2023 e di circa 1,235 milioni di € per il 2024.

#### 4.1.2 Interventi di manutenzione edile

Nel 2022 si registreranno i costi finali dell'Accordo Quadro annuale per lavori edili (Decreto AU n. 31814 del 1/8/2019), che ha comportato un QTE di circa 156 mila €.

E' prevista inoltre l'esecuzione dei lavori inerenti un Accordo quadro annuale per interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria su opere di sostegno ed elementi strutturali del patrimonio di proprietà ARTE Genova: i lavori riguarderanno sia il patrimonio di erp, con finanziamento da proventi delle vendite L.R. 10/04, che il patrimonio non erp, (previsti, quest'ultimi, a carico del conto economico).

L'attività di manutenzione edile contempla anche i lotti 1 e 2 del programma "PINQuA Centro Storico", come già detto nel paragrafo precedente.

Nel triennio 2022÷2024 è stato previsto anche un budget di € 75 mila per ciascuno esercizio, finanziato con i proventi delle vendite L.R. 10/04, destinato ad interventi di manutenzione ordinaria non programmabili singolarmente.

Per quanto attiene agli interventi edili di manutenzione straordinaria negli stabili in condominio di proprietà dell'azienda – riguardanti, per lo più, il rifacimento di coperture e di prospetti – si prevedono i seguenti costi per l'intero triennio:

> anno 2022: € 166 mila circa;

> anno 2023: € 195 mila circa;

> anno 2024: € 85 mila.

Gli investimenti relativi agli interventi di manutenzione edile previsti per il triennio in esame saranno, dunque, di circa 1,721 milioni di € nel 2022, di circa 3,103 milioni di € nel 2023 e di 145 mila € nel 2024.

#### 4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica

Nel 2022 è prevista la realizzazione degli interventi di manutenzione alle linee di adduzione idrica, a quelle del riscaldamento, ai citofoni, ai portoni ed agli impianti esterni di illuminazione (per un totale QTE di 350 mila €) a valere sul finanziamento complessivo di 1 milione di € che l'Amministrazione regionale ha stanziato con le D.G.R. 826 del 12/10/2018 e D.G.R. 202 del 14/03/2019 (Programma "Vivibilità e sicurezza").

Con riferimento ad altri interventi di nuova realizzazione, nel 2022 è previsto un budget per la manutenzione degli impianti ascensori con un totale QTE di 80 mila euro; è previsto, inoltre, nell'intero triennio 2022÷2024, un ulteriore budget da 1 milione di € destinato a lavori impiantistici in genere che attingerà dai proventi delle vendite della L.R. 10/04.

Per il triennio 2022÷2024 sono inoltre prudenzialmente previsti, sempre per l'adeguamento impiantistico in genere, due Accordi quadro da destinare ad interventi specifici, di cui quello del biennio 2022-2023 (€ 181 mila circa) attingerà dai fondi derivanti da vendite ai sensi della L. 80/2014 e quello del 2024 (€ 80 mila) attingerà dai proventi delle vendite della L.R. 10/04.

Per quanto riguarda l'attività relativa all'antincendio, si articoleranno nel biennio 2022÷2023 i costi dell'Accordo quadro per interventi diffusi, urgenti e non programmabili di messa a norma e manutenzione per la prevenzione incendi degli edifici e delle autorimesse di proprietà dell'Azienda, approvato con Decreto AU n. 121 del 17/3/2021; successivamente, a partire dal 2024, è previsto un altro Accordo quadro per l'importo di €

175 mila: come accaduto per quello già approvato, anche quest'ultimo intervento sarà finanziato dai proventi derivanti dalle vendite L. R. n. 10/2004.

Per quanto riguarda la sostituzione di calderine non funzionanti, nel biennio 2022÷2023 si realizzeranno i lavori dell'Accordo quadro relativo alla stagione termica 2021/2022, che attinge dai proventi delle vendite della L.R. 10/04; per il biennio 2023÷2024 è stato previsto uno stanziamento di 163 mila € circa che attingerà dal finanziamento da vendite L. 80/14 mentre per il successivo biennio 2024÷2025 analogo stanziamento attingerà dai proventi delle vendite della L.R. 10/04.

Per quanto riguarda, infine, gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria (diversi da quelli di riqualificazione energetica) alle centrali termiche affidate in concessione all'ATI IREN Energia S.p.A./Engie Servizi S.p.A ed a SIRAM SpA, sono stati previsti per il triennio 2022÷2024 dei budget annui ammontanti rispettivamente ad € 59 mila circa e ad € 18 mila circa.

Per quanto attiene agli interventi impiantistici negli stabili in condominio di proprietà dell'azienda si prevedono i seguenti costi per l'intero triennio:

> anno 2022: € 90 mila circa;

> anno 2023: € 25 mila circa;

> anno 2024: € 25 mila.

Gli investimenti relativi agli interventi impiantistici previsti per il triennio in esame saranno, dunque, di circa 1,024 milioni di € nel 2022, di circa 572 mila € nel 2023 e di circa 580 mila € nel 2024.

#### 4.1.4 Interventi di nuova costruzione/recupero

Con Decreto AU n. 32022 del 17/12/19 è stata approvata l'indizione della gara di appalto per i lavori di recupero dell'immobile denominato "Villa Zanelli" ubicato in Via Nizza civ. 33 a Savona, divenuto di proprietà ARTE in attuazione delle disposizioni contenute nella L.R. n. 22/10. L'intervento - che prevede un investimento di oltre 6,6 milioni di euro, finanziati in parte con le risorse del "Piano periferie" (circa 5,192 milioni di €) ed in parte con risorse dell'azienda (circa 1,441 milioni di €) - si svilupperà fino al 2023 per addivenire alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva ed espositivo-culturale. Peraltro, l'utilizzo di risorse statali implica che la struttura sia destinata parzialmente alla fruizione pubblica (mostre, manifestazioni, visite guidate ed altro). All'investimento iniziale come sopra riportato è stata inoltre aggiunta l'agevolazione fiscale del "Bonus Facciate" al 90% (per un investimento di circa 455 mila €) e l'agevolazione fiscale del "Conto termico" al 65% (per un investimento di circa 110 mila €).

Per quanto riguarda gli interventi da avviare "ex novo", nel corso del 2022, per proseguire nel biennio successivo, inizieranno i lavori previsti dal Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021), localizzati sia nel centro storico di Genova che nella zona di Begato; si tratta, in particolare, dei seguenti due interventi:

- realizzazione di due spazi ad uso espositivo nei locali in Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12 (PINQuA "Centro Storico" – lotto 5);
- realizzazione di n. 3 edifici, di cui n. 1 di ERS (costituito da 20 alloggi complessivi) e n. 2 di ERP (costituiti da 40 alloggi) (PINQuA "Begato").

Inoltre, nel biennio 2023-2024 verranno avviati e conclusi i seguenti altri interventi riguardanti il PINQuA "Città metropolitana":

- recupero del complesso Edilizio Storico Monumentale "La Saliera" (Campomorone) riguardante la realizzazione di n. 20 alloggi e di 8 locali, metà dei quali di proprietà dell'azienda e la restante parte di proprietà privata;

- recupero dell'immobile in località Vetriere a Mignanego riguardante la realizzazione di 17 alloggi di ERS;
- recupero dell'Ex Ospedale Santa Teresa ad Arenzano riguardante la realizzazione di 14 alloggi di ERS e alcuni ambulatori al piano terreno;
- recupero dei civici 17A (int. 1), 17B (int. 5), 17C (int. 1), 17D (int. 3,4,6) di Via Pratogrande (Busalla) riguardante la realizzazione di n. 6 alloggi di ERS;
- recupero del civ. 31 (int. 1 e 3) di Loc. Isorelle a Savignone riguardante la realizzazione di n. 2 alloggi di ERS.

Gli investimenti relativi agli interventi di nuova costruzione/recupero previsti per il triennio in esame saranno, dunque, di circa 6,019 milioni di € nel 2022, di circa 7,155 milioni di € nel 2023 e di circa 6,786 milioni di € nel 2024.

#### 4.1.5 Interventi su immobili di proprietà dell'Azienda con ricorso ai "bonus edilizi".

Nel 2022 è prevista la fine dell'intervento di manutenzione straordinaria di rifacimento della copertura all'edificio di Via San Pietro civ. 6 a Zoagli (Genova), costituito da n. 6 alloggi di cui n. 5 di proprietà dell'Azienda e n. 1 di proprietà privata, che si avvale sia del Superbonus al 110% (DL 19.05.2020 n. 34 convertito in Legge 17.07.2020 n. 77) che dell'Ecobonus al 65% (DL 04.06.2013 n. 63 convertito in Legge 03.08.2013 n. 90); per quanto attiene ai costi 2022, l'intervento beneficia dello sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili, fatta eccezione per quelli relativi ad alcuni incarichi professionali.

Nell'esercizio 2022 è previsto l'avvio di interventi agevolabili col Superbonus al 110%, avvalendosi della procedura di Partenariato Pubblico Privato (artt. 180 e segg. del D. Lgs. 50/2016): tali interventi riguardano l'efficientamento energetico di interi edifici raggruppati per "ambiti", mentre le modalità di affidamento prevedono che, una volta dichiarata la fattibilità tecnico-economica delle proposte di partenariato pervenute all'azienda, si giunga alla fase di appalto ed alla conseguente realizzazione dei lavori che interesserà il biennio 2022÷2023. Gli "ambiti" di intervento relativi ad immobili di proprietà dell'azienda per i quali sono già pervenute delle proposte di partenariato da parte di operatori economici privati sono i seguenti:

- 1) Ambito 2 Valbisagno, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova;
- 2) Ambito 3 Valpolcevera/Ponente, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova;
- 3) Ambito 4 Ravel/Diamante, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova;
- 4) Ambito 6 Ponente, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova.

È inoltre previsto l'avvio dell'attività su ulteriori ambiti per un ammontare lavori di circa 105 milioni di euro.

I contratti che scaturiranno dai partenariati saranno caratterizzati da due fasi distinte:

- la fase 1 riguardante l'esecuzione delle opere di riqualificazione energetica;
- la fase 2 riguardante l'esecuzione dei servizi manutentivi e gestionali delle opere realizzate.

I costi di tutti gli interventi in questione saranno regolati contabilmente mediante l'applicazione di uno sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili; l'IVA prorata indetraibile su tali imponibili, anch'essa agevolabile ma non scontabile in fattura (secondo gli esiti di un apposito interpello all'AdE), farà maturare in capo all'azienda un credito fiscale pari al 110% dell'importo del medesimo prorata: allo stato, ARTE prevede di cedere tale credito ad uno o più intermediari finanziari ipotizzando che il costo di cessione corrisponda al margine del 10%, con un'operazione che richiederà l'apertura di una specifica linea di credito in quanto nel corso del biennio 2022-2023 l'azienda si troverà a

versare all'Erario ingenti importi di IVA che potrà recuperare dalla vendita del corrispondente credito fiscale non prima dell'esercizio successivo a quello di versamento.

Nel 2022 è stato previsto l'avvio dei lavori di rifacimento della copertura del complesso edilizio storico monumentale "La Saliera" a Campomorone (Genova), che dovrebbe avvalersi del Superbonus al 110% oltretutto del finanziamento della L.160/2019 PINQuA "Città metropolitana"; come per gli altri "Superbonus", i costi dell'intervento saranno regolati contabilmente mediante l'applicazione di uno sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili.

#### **4.1.6. Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell'ambito del contratto di gestione degli immobili.**

Per quanto riguarda gli interventi avviati e/o finanziati negli esercizi precedenti, verranno sostenuti nel 2022 i costi finali dell'Accordo quadro per lavori edili, le cui procedure d'appalto erano già state avviate nel corso del 2019 ma che, a causa di alcune modifiche normative, era slittato all'esercizio 2021; verranno, inoltre, sostenuti i costi dell'Accordo quadro per la sostituzione dei serramenti (finanziato nel 2021) e quelli dell'intervento di riqualificazione ascensori con finanziamento che risale, anche in questo caso, al 2021.

Per quanto riguarda, invece, i nuovi interventi, nel 2022 sono stati previsti i costi relativi alle seguenti tipologie di lavori:

- 1) riqualificazione impianti ascensori con un budget di 239.520,00 euro;
- 2) Accordo quadro per sostituzione di serramenti per un importo complessivo di circa 46 mila euro;
- 3) Accordo quadro impiantistico per un importo complessivo di circa 173 mila euro;
- 4) Accordo quadro edile per un importo complessivo di circa 167 mila euro.

Per quanto riguarda il biennio 2023-2024 sono stati previsti degli accordi quadro edili ed impiantistici di circa 627 mila euro per ogni esercizio (totale QTE) e di recupero sfitto di circa 359 mila euro per ogni esercizio (totale QTE).

La previsione triennale dei ricavi per compensi degli interventi inseriti nel Piano degli Investimenti, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l'andamento dei costi, ferma restando, per quanto riguarda l'esercizio 2022, la corrispondenza con i dati inseriti nel Bilancio preventivo 2022.

Peraltro, alla voce dei ricavi per servizi tecnici a terzi nel corso del 2022 è prevista anche la maturazione di alcuni compensi per l'attività eseguita per conto della Regione Liguria non collegata all'esecuzione di lavori appaltati dall'azienda: trattasi, in particolare, dell'attività di progettazione e direzione lavori dell'intervento di recupero dell'edificio dell'ex Genio civile Via Matteotti a Imperia e dell'attività di direzione lavori dell'intervento di adeguamento antincendio dell'edificio di Via Fieschi 1 a Genova.

Inoltre, sempre alla voce di ricavo summenzionata è prevista la maturazione dei compensi per l'attività, svolta per conto del Comune di Genova, relativa all'efficientamento energetico di edifici di civica proprietà con ricorso ai benefici fiscali di cui al DL 19.05.2020 n. 34 convertito con modificazioni in L. 17.07.2020 n. 77 (cd Superbonus 110%), avvalendosi della procedura di Partenariato Pubblico Privato. I compensi riconosciuti dal Comune all'azienda ammontano complessivamente ad € 2.204.580,12 oltre Iva (ripartiti sul biennio 2022-2023), secondo quanto stabilito nell'Addendum alla Convenzione di prot. n. NP/1811283 dell'8/8/2018, approvato con Decreto AU n. 399 del 29/10/2021.

## 4.2 Interventi del Conto economico

### 4.2.1 Interventi in conto terzi

Trattasi, nella maggior parte dei casi, di interventi realizzati da ARTE su immobili di ERP di proprietà del Comune di Genova (in gestione all'azienda), di interventi su immobili di ARTE in parte alienati a terzi ed, infine, di interventi su immobili di ERP di proprietà dei Comuni della Provincia (in gestione all'azienda).

#### 4.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova

Tra gli interventi per conto del Comune avviati negli scorsi esercizi, il più significativo è senza dubbio quello di demolizione delle cosiddette "dighe" del quartiere Begato, vale a dire i civv. 80-90-92-95 ed i civv. 50-70 di Via Maritano nonché parte del civ. 11 di Via Cechov.

Con riferimento a tale intervento di demolizione, con decreto AU n. 32018 del 16/12/19, l'azienda ha provveduto ad approvare l'indizione della procedura di "appalto integrato" per la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori, per l'importo complessivo di circa 7,225 milioni di €, interamente finanziati con risorse comunali (D.C.C. n. 41/19, D.D. n. 406/19). Con decreto AU n. 362 dell'8/10/2021 è stata approvata la 1<sup>a</sup> perizia di variante ed il relativo QTE 3, concedendo un maggior tempo contrattuale pari a 30 giorni naturali e consecutivi e spostando quindi all'08/02/2022 la nuova data per l'ultimazione dei lavori. Tale scadenza è stata ulteriormente prorogata al 9/5/2022 con Decreto AU n. 42 del 4/2/2022.

I costi residuali che si interesseranno il 2022 sono quelli relativi agli incarichi esterni di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera, oltre a quelli, molto più consistenti, per lavori e allacciamenti.

Nel 2022 verranno sostenuti i costi di incarichi esterni per l'attività in conto terzi relativi:

- al rilievo e progettazione dei lavori di riqualificazione delle reti fognarie, idriche e di riscaldamento del comprensorio di Via Novella – Via De Sanctis a Genova Prà;
- alla progettazione definitiva dei lavori di recupero e riqualificazione energetica di Via Cechov civ. 11;
- al coordinamento della sicurezza in fase esecutiva della riqualificazione energetica di Via Novella dal 4 al 42 (solo pari) e dal 3 al 103 (solo dispari);
- al coordinamento della sicurezza in fase esecutiva del secondo lotto dell'intervento di messa a norma per prevenzione incendi attività 77 e 75 di cui al d.P.R. 1 agosto 2011 n. 151;
- alla progettazione della riqualificazione delle canne fumarie di Via Lugo civ. 10;
- alla progettazione degli interventi compresi nel Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" L. 27 dicembre 2019 n. 160 avente localizzazione "Begato" (importo stimato per la quota su immobili comunali);
- al coordinamento della sicurezza in fase esecutiva dell'intervento in Salita del Prione civv. 20-28-30.

Oltre all'intervento di demolizione delle "dighe", tra i lavori in corso eseguiti per conto dell'Amministrazione che nel 2022 si prevede giungano alla fase finale è opportuno citare:

- l'Accordo Quadro 2016 per la sostituzione di serramenti esterni (persiane e finestre) secondo il QTE 3 a fine lavori approvato con D. 31683 del 16/5/2019;
- la riqualificazione di Via Lugo civ. 10 (1<sup>a</sup> lotto);
- la messa a norma ed adeguamento antincendio in edifici vari, compresi gli incarichi esterni di progettazione e consulenza in fase di esecuzione;



- gli Accordi quadro per interventi di manutenzione impiantistica (1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> stralcio);
- la manutenzione straordinaria alle coperture degli edifici siti nel quartiere di Begato in Via Brocchi civv. 13-16-18, Via Sbarbaro civv. 3-5 e Via Sbarbaro civv. 7-9-11, appaltato nel 2019;
- la sostituzione dei generatori di calore (calderine alloggi) – stagione termica 2019-2020 (appalto del 2020);
- l'Accordo Quadro con un unico operatore relativo all'esecuzione di interventi di riqualificazione degli spazi inutilizzati sotto gli edifici denominati "barre alte e basse" siti in Via Vittorini e Via Pavese in Genova (lotto 1);
- la riqualificazione di Via Brocchi civv. 13-16-18, compresi i maggiori lavori;
- la manutenzione straordinaria delle coperture di Salita del Prione civv. 20-28-30;
- la manutenzione straordinaria per l'impermeabilizzazione di coperture, balconi e terrazzi degli edifici di Via Vittorini, Via Pavese e Via Quasimodo;
- l'intervento di cui al Programma Operativo Nazionale "Città Metropolitane 2014-2020" (PON-Metro) - Commissione Europea C(2015)4998 del 14/07/2015 fondi SIE (fondi Strutturali e di Investimento Europei), inerente la riqualificazione energetica di Via Novella dal 4 al 42 (solo pari) e dal 3 al 103 (solo dispari);
- l'Accordo quadro triennale per i lavori di riqualificazione di alloggi sfitti (triennio 2021÷2023);
- la riqualificazione degli impianti degli alloggi da destinare all'autorecupero per l'anno 2020 (q.p. 7<sup>a</sup> perizia di variante e suppletiva al Contratto n. 78/2018 di Global Service).

Sempre con riferimento ai lavori eseguiti per conto dell'Amministrazione comunale, quelli di seguito elencati, appaltati nel 2021, verranno realizzati nel biennio 2022-2023:

- il risanamento dei balconi in Via Agostino Novella, civv. dal 59 al 35
- il ripristino dei boxes di Via Pastore, realizzati nell'ambito del Contratto di Quartiere di Voltri 2.

Per quanto riguarda, invece, gli interventi di nuova realizzazione, nel 2022 si darà avvio:

- al completamento dell'intervento di Via Novella civici dall'11 al 101, comprendente il campionamento - già affidato - dei materiali di risulta rinvenuti nei fondi di tutti i civici della via (trattasi di lavori complementari a quelli della sostituzione delle tubazioni del riscaldamento di Via Novella 32 già conclusi);
- alla riqualificazione dell'edificio di Via Lugo civ. 12 (secondo lotto);
- alla manutenzione straordinaria agli impianti fognari dei civv. 25; 2A-4; 16; 13-15-17 ed 8 di Piazza dei Truogoli di Santa Brigida nel centro storico di Genova;
- alla riqualificazione delle canne fumarie di Via Lugo civ. 10;
- alla riqualificazione delle reti fognarie, idriche e di riscaldamento del comprensorio di Via Novella – Via De Sanctis a Genova Prà;
- al Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021) localizzato nel Centro Storico di Genova. Come già descritto precedentemente nella parte riferita agli investimenti dell'azienda, il programma "PINQuA Centro Storico" risulta suddiviso in n. 6 lotti di intervento, dei quali n. 5 su proprietà ARTE ed uno per conto del Comune di Genova. Il lotto comunale, con un investimento di 2,103 milioni di euro, riguarda il recupero di edifici ERP;
- al Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021) localizzato a Genova-Begato. I lavori per conto del

Comune di Genova prevedono la realizzazione di diversi interventi: Piazza del Diamante, spazi associativi e comunali, Centro per la Cultura, Parco dell'Energia e dell'Ambiente, riqualificazione esterna, aree verdi, educazione ambientale, aree giochi, aree didattiche Edilizia Sostenibile e sentiero alla Chiesa di S. G. Battista, riqualificazione spazi sportivi e polivalenti;

- al recupero con riqualificazione energetica dell'edificio di Via Cechov civ. 11 nell'ambito del Programma di Rigenerazione Urbana "RESTART BEGATO";
- al nuovo appalto 2022 per la sostituzione di calderine non funzionanti nei singoli alloggi in locazione.

Infine, oltre ad alcuni interventi su condomini di proprietà del Comune di Genova, sono stati previsti anche quelli di manutenzione delle aree verdi (anch'esse di proprietà comunale) che, riguardando le parti "non pertinenti" agli stabili, risultano a carico della proprietà.

Per l'esercizio 2023 è stato previsto un budget annuale di circa 160 mila € per la sostituzione di calderine non funzionanti nei singoli alloggi in locazione.

Per gli esercizi 2023-2024 sono stati previsti due budget annuali di 6,354 milioni di € l'uno per interventi manutentivi non ancora individuati singolarmente.

Per gli interventi realizzati col Superbonus al 110%, si veda il successivo paragrafo 4.2.1.H.

#### **4.2.1.B Attività per conto di Regione Liguria**

Non sono previsti costi per tale attività.

#### **4.2.1.C Interventi su immobili di proprietà del Comune di Cogoleto**

Non sono previsti costi per tale attività.

#### **4.2.1.D Interventi su immobili di proprietà del Comune di Rapallo**

Non sono previsti costi per tale attività.

#### **4.2.1.E Interventi su immobili di proprietà di privati**

Nel 2022 sono previsti i costi relativi alla quota di spettanza del privato proprietario dell'alloggio di Via San Pietro civ. 6 int. 3 a Zoagli per l'intervento di manutenzione straordinaria alla copertura dell'edificio: nello specifico, si tratta del 35% del costo dei lavori finanziabili dall'ecobonus al 65% nonché dei costi di ulteriori lavori, inseriti con l'approvazione del QTE 3bis, che non beneficiano di alcun bonus e pertanto rimangono interamente a carico della proprietà.

Nel biennio 2023-2024 è previsto, invece, l'avvio dell'intervento di recupero del complesso Edilizio Storico Monumentale "La Saliera" (Campomorone) riguardante la realizzazione di n. 20 alloggi e di 8 locali, metà dei quali di proprietà dell'azienda e la restante parte di proprietà privata, che attinge dal finanziamento del PINQuA "Città metropolitana".

#### **4.2.1.F Incarichi professionali a carico dei concessionari**

Nel 2022, nell'ambito della Concessione del "Servizio di conduzione e manutenzione degli impianti termici, fornitura dei vettori energetici ed attività concernente l'efficientamento energetico" di n. 23 immobili aggiudicato a SIRAM SpA, sono previsti i costi dei seguenti incarichi esterni, contrattualmente a carico dell'appaltatore:

- Direzione Lavori (saldo);
- Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione;

- Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (saldo);
- Collaudo tecnico-amministrativo e tecnico-funzionale.

#### **4.2.1.G Interventi su immobili di proprietà di terzi con ricorso ai “bonus edilizi”.**

Nella tabella in esame è presente la parte di costi di spettanza del privato proprietario relativi all'intervento di Via San Pietro civ. 6 a Zoagli (Genova) che, come già detto nel precedente paragrafo 4.1.5, si avvale sia del Superbonus al 110% (DL 19.05.2020 n. 34 convertito in Legge 17.07.2020 n. 77) che dei benefici previsti dall'Ecobonus al 65% (DL 04.06.2013 n. 63 convertito in Legge 03.08.2013 n. 90).

#### **4.2.1.H Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova con ricorso ai benefici fiscali di cui al DL 19.05.2020 n. 34 – Legge 17.07.2020 (Superbonus al 110%).**

Si tratta degli interventi agevolabili col Superbonus al 110% che saranno effettuati utilizzando la procedura di Partenariato Pubblico Privato, per la parte riguardante gli stabili comunali, come di seguito dettagliato (la parte riguardante gli stabili di proprietà di ARTE è rappresentata al paragrafo 4.1.5):

- 1) Ambito 2 Valbisagno, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova;
- 2) Ambito 3 Valpolcevera/Ponente, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova;

3) Ambito 4 Ravel/Diamante, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova;

4) Ambito 5 Novella/Calamandrei, riguardante esclusivamente edifici di proprietà del Comune di Genova

5) Ambito 6 Ponente, riguardante sia edifici di proprietà dell'Azienda che del Comune di Genova.

I costi di tutti gli interventi in questione saranno regolati contabilmente mediante l'applicazione di uno sconto in fattura ex art. 121 DL 34/2020 per un importo pari al 100% degli imponibili agevolabili; l'IVA prorata indetraibile su tali imponibili, anch'essa agevolabile ma non scontabile in fattura (secondo gli esiti di un apposito interpello all'AdE), farà maturare in capo all'azienda un credito fiscale pari al 110% dell'importo del medesimo prorata: in questa fase, ARTE prevede di cedere tale credito ad uno o più intermediari finanziari ipotizzando che il costo di cessione corrisponda al margine del 10%, con un'operazione che richiederà l'apertura di una specifica linea di credito in quanto nel corso del biennio 2022-2023 l'azienda si troverà a versare all'Erario ingenti importi di IVA che potrà recuperare dalla vendita del corrispondente credito fiscale non prima dell'esercizio successivo a quello di versamento.

Per gli interventi realizzati per conto di terzi la previsione triennale dei ricavi per compensi, laddove previsti nei rispettivi Q.T.E., segue l'andamento delle previsioni dei costi, ferma restando, per quanto riguarda l'esercizio 2022, la corrispondenza con i dati inseriti nel Bilancio preventivo 2022. Si evidenzia, inoltre, che i compensi relativi agli interventi del Superbonus sul patrimonio comunale, che ammontano a complessivi 2,204 milioni di euro circa sull'intero triennio 2022-2024, sono previsti nel conto dei servizi tecnici a terzi e non nei ricavi per conto terzi.

## **4.2.2 Interventi per conto proprio**

### **4.2.2.A Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (conto 5207020211)**

Per il triennio 2022-2024 è stato previsto un budget di 50 mila € l'anno (IVA compresa) destinato ad interventi manutentivi non ancora individuati singolarmente.

Nel biennio 2022-2023 è prevista inoltre l'esecuzione dei lavori inerenti un Accordo quadro annuale per interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria su opere di sostegno ed elementi strutturali del patrimonio di proprietà ARTE Genova: i lavori previsti riguarderanno elementi a servizio dell'erp, con finanziamento da proventi delle vendite L.R. 10/04 come riportato nella relazione afferente il piano degli investimenti ed elementi a servizio di patrimonio "non erp", finanziati con fondi di autofinanziamento e quindi sostenuti a costo.

ARTE Genova, in un contesto di forte razionalizzazione e contenimento dei costi di intervento, ha deciso di rimandare al 2023 una serie di lavori funzionali al miglioramento degli ambienti di lavoro. Pertanto, dopo i lavori iniziati a fine 2018 di ristrutturazione degli uffici della sede aziendale, nel 2023 è previsto l'avvio dell'intervento di manutenzione straordinaria degli uffici siti al piano 2° e 4° di Via Bernardo Castello 3 (circa 189 mila €) che, una volta terminati garantiranno, tra l'altro, una sistemazione delle postazioni di lavoro più adeguata alle esigenze funzionali degli stessi uffici.

Nel conto in esame sono previsti anche i costi per la manutenzione delle aree verdi non pertinenziali agli stabili di proprietà dell'azienda.

#### **4.2.2.B Messa in sicurezza stabili di ERP (conto 5207020212)**

Per il triennio 2022÷2024 è stato previsto un budget di 99 mila € l'anno (IVA compresa) destinato ad interventi di messa in sicurezza non ancora individuati singolarmente.

#### **4.2.2.C Messa in sicurezza stabili NON di ERP (conto 5207020215)**

Nel 2022 è stata prevista la conclusione dell'Accordo Quadro in essere per la sostituzione di calderine negli alloggi di locazione permanente e di libero mercato.

Per il triennio 2022÷2023 è stato previsto un budget di 30 mila euro (IVA compresa) per ciascun esercizio dedicato alla stipula di nuovi Accordi Quadro.

#### **4.2.2.D Spese manutenzione alloggi ERP "extra quota c" (conto 5207020220)**

Nel conto in esame sono previsti i costi relativi alla Convenzione quinquennale 2019-2023 sottoscritta con AMIU BONIFICHE SpA per lo smaltimento dell'amianto, approvata con Decreto AU n. 31589 del 20/3/2019: il contratto in questione prevede una spesa annua di circa 49 mila € (IVA compresa). Nel 2024 si prevede la stipula di una nuova Convenzione ad un costo annuo uguale a quello della precedente.

Infine, per il 2022 è stato previsto un budget di circa 54 mila euro (IVA compresa) per interventi diversi non programmabili singolarmente, che nel biennio successivo è destinato a scendere a 30 mila euro annui (IVA compresa).

#### **4.2.2.E Spese manutenzione alloggi ERP in condominio "extra quota c" (conto 5207020225)**

Nel conto in esame sono previsti gli interventi alle facciate dei condomini di Via Valtrebbia 84-86-88 e di Via Podestà 51-53, con riferimento alle quote non finanziate dal "Bonus facciate al 60%" che ammontano rispettivamente a 249 mila euro circa ed a 322 mila euro circa.

È stato inoltre previsto un budget di 30 mila euro per finanziare gli studi di fattibilità nei condomini che intendono avviare interventi col "Superbonus al 110%".

#### **4.2.2.F Spese manutenzione alloggi locazione permanente “extra quota c” (conto 5207020230)**

A partire dallo scorso esercizio 2021, con prosecuzione su tutto il triennio in esame, sono previsti sul conto in questione i budget per eventuali lavori di manutenzione straordinaria alle Centrali Termiche oggetto delle due concessioni affidate all'ATI IREN Energia S.p.A./Engie Servizi S.p.A ed a SIRAM S.p.A.

Per il biennio 2022-2023 è previsto, inoltre, l'avvio di un Accordo quadro per lavori agli alloggi sfitti destinati alla locazione, mentre per l'esercizio 2024 (con prosecuzione sul 2025) è prevista la stipula di un nuovo Accordo quadro per le medesime finalità.

Altri 55 mila € l'anno sono stati previsti per il triennio 2022÷2024 a copertura di interventi ancora da individuare singolarmente.

Dal punto di vista degli interventi negli edifici in condominio è stato previsto un budget di 20 mila € l'anno per l'intero triennio in esame destinato ad interventi non ancora individuati singolarmente.

#### **4.2.2.G Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato “extra quota c” (conto 5207020235)**

A partire dallo scorso esercizio 2021, e per tutto il triennio in esame, sono previste sul conto in questione le uscite per eventuali lavori di manutenzione straordinaria alle Centrali Termiche a servizio degli stabili di libero mercato oggetto della concessione affidata a SIRAM S.p.A.

Per l'esercizio 2022, con prosecuzione nell'anno successivo, è previsto un Accordo quadro per il ripristino degli sfitti diviso tra u.i. destinate alla locazione e u.i. destinate alla vendita; per l'esercizio 2024, con prosecuzione nel 2025, è previsto un ulteriore Accordo Quadro destinato alle medesime finalità.

A partire dal 2022, con prosecuzione negli esercizi successivi, è previsto l'affidamento dei servizi di conduzione e manutenzione ordinaria delle calderine installate negli alloggi per studenti, con interventi a cadenza annuale e delega di “terzo responsabile” degli impianti.

Per il triennio 2022-2023-2024 è stato, inoltre, previsto un budget di 30 mila € l'anno destinato ad interventi non programmabili singolarmente.

Dal punto di vista degli interventi negli edifici in condominio, nel triennio si prevede di sostenere i seguenti costi relativi a nuovi interventi:

- anno 2022: € 295 mila circa;
- anno 2023: € 270 mila circa;
- anno 2023: € 270 mila circa.

#### **4.2.2.H Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Global service (conto 52070202025)**

Nel 2022 (con fine intervento nel 2023) e nel 2023 (con fine intervento nel 2024) sono previsti n. 2 Accordi quadro di circa 115 mila € ciascuno a supporto dell'attività affidata al Global service manutentivo.

## **5. PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE**

### **5.1 Utilizzo delle risorse statali per il recupero e la razionalizzazione di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica (D.L. 47/14 convertito con modificazioni dalla L. 80/14) – programma di interesse regionale.**

In attuazione dell'art. 4 del decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014 n. 80, avente come oggetto “Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015” è stato emanato il decreto interministeriale n° 97 del 16 marzo 2015 avente come oggetto “Criteri per la formulazione di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP)”.

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA  
Via Bernardo Castello 3  
16121 GENOVA  
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317  
pec [protocollo@pec.arte.ge.it](mailto:protocollo@pec.arte.ge.it)  
e-mail [info@arte.ge.it](mailto:info@arte.ge.it)  
sito web [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it)

C. F. 00488430109  
Ufficio del Registro delle Imprese  
di Genova – R.E.A. 360473



La Giunta Regionale con Deliberazione n° 852 del 4/08/2015 ha approvato il bando per la formulazione di un "Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP" ai sensi del sopra citato decreto interministeriale n° 97/2015.

Tale provvedimento, al comma 1 dell'art. 2, articola il programma in due linee di intervento:

- interventi di non rilevante entità su singoli alloggi – lett. A) (importo < € 15.000,00 ad alloggio) – finalizzati a rendere prontamente disponibili gli alloggi sfitti mediante manutenzione ed efficientamento, che dovranno essere realizzabili entro 60 giorni dal provvedimento regionale di concessione del finanziamento;
- interventi di ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria, – lett. B) (importo finanziato < € 50.000,00 ad alloggio).

ARTE Genova, con decreto dell'Amministratore Unico n. 29730 del 16/09/2015, ha approvato la partecipazione al suddetto bando regionale che prevede un cofinanziamento dell'azienda a valere sui proventi di vendita della L.R. n. 10/04.

Con D.G.C. n. 227 del 17/9/2015 il Comune di Genova ha approvato la partecipazione al suddetto bando regionale e ARTE, con decreto dell'Amministratore Unico n. 29841 del 11/12/2015, ha approvato lo schema di Convenzione con la Civica amministrazione per l'attuazione degli interventi sugli alloggi comunali facenti parte della "linea A".

Con prot. n. 44217 del 15 settembre 2015 anche il Comune di Rapallo ha espletato l'iter informatico di partecipazione al suddetto bando regionale e ARTE, con decreto dell'Amministratore Unico n. 29929 del 15/02/2016, ha approvato lo schema di Convenzione con la Civica amministrazione per l'attuazione degli interventi appartenenti alla "linea A" per i quali, peraltro, è previsto un piccolo cofinanziamento con risorse comunali.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 2914 del 9/10/2015 è stata approvata la graduatoria degli interventi ammissibili a finanziamento, demandando a successivo provvedimento la concessione delle risorse ai beneficiari.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 6080 del 15/12/2016 è stata modificata la graduatoria degli interventi di cui al sopracitato provvedimento 2914/15.

Peraltro, è opportuno evidenziare che – in quanto soggetto attuatore - risultano destinate ad ARTE anche le risorse finalizzate alla realizzazione degli interventi sugli alloggi del Comune di Genova.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 4321 del 28/12/2015 è stato approvato un impegno di spesa a favore di ARTE Genova per gli interventi della linea a) pari ad euro 92.027,73 costituente un primo acconto sul contributo concesso.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 5254 dell'11/11/2016 è stato approvato un impegno di spesa a favore di ARTE Genova per gli interventi della linea a) pari ad euro 644.407,71 costituente un secondo acconto sul contributo concesso al quale dovrà seguire l'erogazione del saldo.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 1278 del 31/03/2016 è stato approvato un impegno di spesa a favore di ARTE Genova per gli interventi della linea b) pari ad euro 2.259.635,00.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 4189 del 15/09/2016 è stato approvato un impegno di spesa a favore di ARTE Genova per gli interventi della linea b) pari ad euro 1.500.000,00.

Con decreto del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria n. 3649 del 31/7/2017 è stato approvato un impegno di spesa a favore di ARTE Genova per gli interventi della linea a) pari ad euro 498.326,26, costituente la terza tranche di finanziamento degli interventi della linea a).

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 26/10/2017 ha comunicato alla Regione Liguria l'erogazione di un ulteriore importo che permette di esaurire la graduatoria degli interventi "eccedenti" la linea A) di cui al succitato Decreto Dirigenziale regionale n° 6080 del 15/12/2016.

L'Amministrazione regionale, in pari data, ha informato le quattro ARTE regionali, che il termine ultimo entro il quale avrebbe adottato il provvedimento di concessione dell'ulteriore finanziamento, da considerarsi quale 4<sup>a</sup> tranche, era stato fissato nel (26 novembre 2017).

Per quanto attiene al patrimonio dell'azienda, gli interventi destinati al recupero degli alloggi appartenenti alla "linea A" (75 u.i.) sono terminati negli scorsi esercizi, mentre quelli relativi alla "linea B", suddivisi in tre lotti, sono terminati tra la fine del 2019 e l'inizio del 2020.

Nel 2022 termineranno gli ultimi interventi della Linea B avviati nel 2021 ed in particolare:

- l'Accordo quadro per il recupero di circa n. 23 alloggi sfitti di proprietà dell'azienda;
- i due Accordi quadro finanziati con i fondi residui del programma ministeriale in oggetto e con le vendite del patrimonio storico, per il recupero di complessivi 11 alloggi sfitti.

Per quanto attiene, invece, al patrimonio del Comune di Genova, sono stati ultimati gli interventi sugli alloggi sfitti finanziati dalla DGR n. 1190/18 relativa al riparto di nuove risorse per lavori di razionalizzazione degli immobili di ERP che prevedevano il recupero di 151 u.i., in parte destinate al programma "Restart Begato", con un investimento complessivo di oltre 5 milioni di euro. Inoltre, è stato avviato nel corso del 2020 e terminerà nel corso del 2022 l'intervento di manutenzione delle coperture in Via Brocchi e Via Sbarbaro, sempre a valere sul finanziamento della DGR n. 1190/18, con un investimento di oltre 1 milione di euro.

## 5.2 Progetto "EnerSHIFT – HORIZON 2020"

Il progetto EnerSHIFT è finanziato al 100% dalla Commissione europea nell'ambito del programma Horizon2020 e mira a realizzare l'efficientamento energetico di 43 edifici di edilizia residenziale pubblica in Regione Liguria tramite un modello finanziario innovativo. In Genova e provincia, si ritiene di intervenire su 27 edifici.

A.R.T.E. Genova fa parte del consorzio, composto da altri 6 partner (le altre A.R.T.E Liguri, Sindacati inquilini, IRE) e da Regione Liguria che ne è il coordinatore.

La dotazione finanziaria complessiva è pari ad euro 967.687,50 e la quota spettante a ARTE ammonta ad euro 205.750,00.

Lo scopo generale del Progetto è la creazione di un innovativo modello finanziario da utilizzare per l'efficientamento energetico degli edifici di edilizia residenziale sociale pubblica che preveda l'utilizzo di risorse provenienti dalle cosiddette ESCo (Energy Service Company), senza l'intervento economico delle ARTE.

A fine 2018 la procedura d'appalto effettuata dalla SUAR regionale ai sensi dell'art. 183 del D.L.gs. 50/2016 (Partenariato Pubblico Privato) è stata aggiudicata all'ATI con mandataria IREN Energia S.p.A. e mandante Engie Servizi S.p.A.: il contratto stipulato con ARTE prevede l'affidamento in concessione di n. 24 impianti (in parte a servizio degli stabili di proprietà dell'azienda ed in parte a servizio degli stabili comunali) per una durata di 16 anni e 2 mesi. L'ATI aggiudicataria si è assunta l'onere della gestione delle CT e della loro riqualificazione energetica a fronte di un canone di concessione di circa 1,025 milioni di euro annui che graverà, almeno in larghissima parte, sugli assegnatari sulla base del presupposto che l'attività di riqualificazione degli impianti produrrà un consistente risparmio sui consumi di combustibile.

### 5.3 Programma Ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”

Nel 2022 di darà avvio agli interventi previsti nel Programma Ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare” (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021), riguardanti sia l’edilizia residenziale pubblica che la locazione permanente, oltre ad interventi con finalità diverse, che interesseranno immobili localizzati nel Centro Storico cittadino, nel quartiere di Begato ed in altri Comuni della Città metropolitana.

Il programma “PINQuA Centro Storico” risulta suddiviso in n. 6 lotti di intervento, dei quali n. 5 su proprietà dell’Azienda (con un investimento di 6,092 milioni di euro) ed il sesto per conto del Comune di Genova (con un investimento di 2,103 milioni di euro). Dei n. 5 lotti su proprietà ARTE, n. 2 sono destinati all’edilizia residenziale pubblica (lotto 1 “Via Ravecca ed aree limitrofe” e lotto 3 “Via del Colle ed aree limitrofe”), n. 2 sono destinati alla locazione permanente (lotto 2 “zona Maddalena” e lotto 4 “Molo e Maddalena”) ed infine il lotto 5 destinato ad uso espositivo (Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12).

Nell’ambito del programma “PINQuA Begato” è prevista:

- la realizzazione, su un’area comunale sita nell’omonimo quartiere concessa in diritto di superficie ad ARTE, di n. 3 edifici, di cui n. 1 di ERS (costituito da 20 alloggi complessivi) e n. 2 di ERP (costituiti da 40 alloggi), per un investimento complessivo di circa 12,4 milioni di euro;
- la realizzazione, per conto del Comune di Genova, della Piazza del Diamante, di spazi associativi, del Centro per la Cultura, del Parco dell’Energia e dell’Ambiente e di interventi di riqualificazione esterna, per un investimento complessivo di circa 2,578 milioni di euro;

In ambito metropolitano, invece, il programma “PINQuA Città metropolitana” riguarda:

- il recupero del complesso Edilizio Storico Monumentale “La Saliera” (Campomorone) riguardante la realizzazione di n. 20 alloggi e di 8 locali, metà dei quali di proprietà dell’azienda e la restante parte di proprietà privata;
- il recupero dell’immobile in località Vetriere a Mignanego riguardante la realizzazione di 17 alloggi di ERS;
- il recupero dell’Ex Ospedale Santa Teresa ad Arenzano riguardante la realizzazione di 14 alloggi di ERS e alcuni ambulatori al piano terreno;
- il recupero dei civici 17A (int. 1), 17B (int. 5), 17C (int. 1), 17D (int. 3,4,6) di Via Pratogrande (Busalla) riguardante la realizzazione di n. 6 alloggi di ERS;
- il recupero del civ. 31 (int. 1 e 3) di Loc. Isorelle a Savignone riguardante la realizzazione di n. 2 alloggi di ERS.

### 5.4 Programma Operativo Nazionale “Città Metropolitane 2014-2020” (PON-Metro)

Nell’ambito del Programma Operativo Nazionale “Città Metropolitane 2014-2020” (PON-Metro) - Commissione Europea C(2015)4998 del 14/07/2015 fondi SIE (fondi Strutturali e di Investimento Europei), ARTE realizzerà per conto del Comune di Genova l’intervento di riqualificazione energetica di Via Novella dal 4 al 42 (solo pari) e dal 3 al 103 (solo dispari), per un investimento complessivo di circa 2,373 milioni di euro.

### 5.5 Programma “Vivibilità e Sicurezza”

Nel 2022 è prevista la realizzazione degli interventi di manutenzione alle linee di adduzione idrica, a quelle del riscaldamento, ai citofoni, ai portoni ed agli impianti esterni di illuminazione (per un totale QTE di 350 mila €) a valere sul finanziamento complessivo di 1 milione di € che l’Amministrazione regionale ha stanziato con le



D.G.R. 826 del 12/10/2018 e D.G.R. 202 del 14/03/2019 (Programma “Vivibilità e sicurezza”). Peraltro, quelli del 2022 sono gli ultimi interventi realizzati a valere sul finanziamento in esame.

## 5.6 Progetto “EASY HOME”

Nell'ambito del progetto Easy Home, seppur condividendone la finalità, che auspicava una condivisione della procedura software al fine di addivenire ad un'univoca trattazione dei dati, sono state rilevate nella nuova procedura sostanziali differenti modalità di approccio.

L'azienda ha una gestione informatica complessa, da cui sono conseguite negli anni molteplici elaborazioni personalizzate, in alcuni casi sviluppate internamente e in altri richieste al fornitore. Il software gestionale utilizzato, inoltre, continua a soddisfare le esigenze operative dell'azienda, conciliando un delicato e imprescindibile bilanciamento tra costi a carico dell'azienda ed efficienza dei servizi resi agli utenti.

Dopo diverse ed approfondite valutazioni tecniche, si è manifestata l'esigenza di mantenere questo importante supporto aziendale, tenuto conto che l'alternativa sarebbe ottenere le funzionalità già a regime attraverso una serie di personalizzazioni a titolo oneroso, ben difficilmente sostenibili dal punto di vista amministrativo e soprattutto in relazione alla sua compatibilità finanziaria.

Per quanto sopra esposto, è stata ipotizzata una soluzione tecnica adeguata a soddisfare le esigenze di tutte le parti coinvolte, senza venire meno all'impegno assunto con Regione che è stata sottoposta al Settore Programmi Urbani Complessi ed Edilizia di Regione Liguria, con la quale l'Area Sistemi Gestionali e Informatici dà l'immediata disponibilità a creare un sistema di integrazione dei dati necessari al cruscotto informatico condiviso in modo da consentire alle parti interessate di poter accedere ai dati con i risultati attesi e auspicati nel progetto Easy Home.

E' in corso l'analisi tecnica per valutare le modalità di integrazione della base dati di ARTE Genova nel cruscotto richiesto da Regione Liguria attraverso la Server Farm di Liguria Digitale.

## 6. ANDAMENTO DEI RISULTATI ECONOMICI (budget triennale 2022 – 2024)

### 6.1 Anno 2022

Di seguito si riporta una sintesi delle previsioni relative all'andamento economico dell'esercizio, con l'avvertenza che un'analisi più approfondita di tale andamento è contenuta nel decreto di adozione del bilancio.

Le proiezioni del Conto economico 2022 evidenziano un reddito operativo di circa 3,303 milioni di euro, con un decremento di circa 642 mila euro rispetto a quello atteso a Preventivo 2021: tale dinamica è il frutto di un incremento del valore della produzione di circa 5,388 milioni di euro che, pertanto, si dovrebbe assestare sul valore di circa 31,152 milioni di euro, e di un incremento dei costi della produzione che, previsti in aumento di circa 6,031 milioni di euro, si dovrebbero assestare sull'importo di circa 27,849 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi, il Preventivo 2022 è pesantemente influenzato dalle minusvalenze attese dalle vendite del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/10 che - seppure in diminuzione rispetto al Preventivo 2021, quando erano previste in misura molto superiore (circa 3,766 milioni di euro) – sono attese nel significativo importo di circa 1,123 milioni di euro. Con riferimento alle poste “ordinarie”, l'esercizio 2022 risente di una serie di variazioni in aumento che riguardano principalmente: i ricavi della gestione immobiliare che, registrando un incremento di circa 945 mila euro, si attestano sull'importo di 19,3 milioni di euro circa; i compensi per l'attività tecnica eseguita per conto proprio che, subendo un aumento di circa 1,502 milioni di

euro, si attestano sull'importo di circa 2,045 milioni di euro; le plusvalenze relative alla vendita di immobili di ERP che, registrando una variazione di 3,710 milioni di euro, si attestano sulla cifra di 4,548 milioni di euro; infine, le plusvalenze relative alla vendita di immobili di libero mercato che, subendo una variazione di 109 mila euro circa, si attestano sull'importo di 717 mila euro circa. In controtendenza risultano, invece, le seguenti voci: i compensi derivanti dall'attività per conto terzi che, subendo una diminuzione di 331 mila euro circa, si attestano sull'importo di circa 513 mila euro; gli altri ricavi e proventi diversi - pari a complessivi 5,090 milioni di euro circa - che, a causa del venir meno di alcune poste "straordinarie" previste nel 2021, registrano una diminuzione di oltre 3,194 milioni di euro.

Sul fronte dei costi della produzione, previsti in circa 27,849 milioni di euro, è atteso un aumento pari a 6,031 milioni di euro circa che è imputabile a quasi tutte le voci ed in particolare: ai servizi della gestione immobiliare, previsti in circa 11,130 milioni di euro, con una variazione in aumento di 898 mila euro circa rispetto al dato previsionale 2021; ai servizi dell'attività tecnica, previsti in circa 304 mila, con una variazione in aumento di circa 53 mila euro; agli accantonamenti per rischi, previsti in un milione di euro, con una variazione in aumento di 500 mila euro; agli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP, previsti in 5,052 milioni di euro circa, in aumento di circa 3,632 milioni di euro come contropartita dell'analogo incremento registrato dalle plusvalenze di ERP; infine, agli altri oneri diversi di gestione, previsti in 2,353 milioni di euro circa, con una variazione in aumento di 935 mila euro circa rispetto al 2021.

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2022 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 1,833 milioni di euro che migliora di oltre 683 mila euro il risultato previsionale 2021: tale andamento deriva per oltre 653 mila euro dalla diminuzione degli oneri da corrispondere per i mutui L.R. n. 22/10, diminuzione ascrivibile, oltreché alle vendite realizzate nel 2021, anche al previsto abbassamento dello spread sul tasso di interesse dal 3,25% al 2,00% (già certo per il primo semestre dell'esercizio).

In questo modo, supponendo che il peso dell'imposizione fiscale sia pari a 1,323 milioni di euro circa, si prevede di conseguire un utile d'esercizio di circa 145 mila euro (a fronte dei 39 mila euro circa del Preventivo 2021).

## 6.2 Anno 2023

Le proiezioni del Conto economico 2023 evidenziano un reddito operativo di circa 3,305 milioni di euro dovuto a ricavi della produzione per circa 30,849 milioni di euro ed a costi della produzione per circa 27,544 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi della produzione, in diminuzione di circa 302 mila euro rispetto al 2022, sono attesi - oltre alle minusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili merce per circa 702 mila euro (a fronte di introiti per circa 5,198 milioni di euro) - circa 19,845 milioni di euro dalla gestione immobiliare, circa 2,391 milioni di euro dai compensi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto proprio e per conto di terzi (somma delle categorie A.1.3 e A.3), euro 4,263 milioni dalle plusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili di ERP, euro 112 mila circa dalle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di libero mercato ed, infine, euro 4,940 milioni circa dagli "altri ricavi e proventi diversi" ascrivibili, per la maggior parte, al contributo stanziato dalla L.R. n. 18/2015 previsto nell'importo di 4,5 milioni di euro.

Sul fronte dei costi della produzione è prevista una diminuzione di circa 305 mila euro rispetto al 2022 in quanto - nonostante il significativo aumento atteso alla categoria dei servizi della gestione immobiliare (+ 659 mila euro circa) dovuto, per lo più, alle dinamiche inflazionistiche - sono ipotizzabili delle economie alla categoria degli accantonamenti per rischi (- 200 mila euro), alla categoria che accoglie l'accantonamento di fondi ERP (- 291 mila euro circa) ed, infine, alla categoria degli "oneri diversi di gestione" (-487 mila euro circa).

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo dovrebbe migliorare di oltre 116 mila euro a causa, soprattutto, del contenimento degli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10, che scendono dai circa 1,634 milioni di euro dell'anno precedente agli attuali 1,539 milioni di euro circa, in funzione della riduzione del debito dovuta sia al versamento degli introiti da vendite previsti nel presente e nel precedente esercizio che al versamento della quota capitale del 2022.

In questo modo il risultato ante imposte è previsto ammontare a circa 1,587 milioni di euro circa (+ 118 mila euro circa rispetto all'anno precedente) e, supponendo un onere derivante dall'imposizione fiscale di 1,335 milioni di euro, si prevede di conseguire un utile d'esercizio di circa 252 mila euro, con un incremento di circa 106 mila euro rispetto a quello atteso nel 2022.

### 6.3 Anno 2024

Le proiezioni del Conto economico 2024 evidenziano un reddito operativo di circa 3,243 milioni di euro, con un decremento di circa 61 mila euro rispetto a quello atteso nel 2023 dovuto alle seguenti principali dinamiche.

I ricavi della produzione, pari a circa 28,608 milioni di euro, risultano in diminuzione di circa 2,241 milioni di euro rispetto all'anno precedente a causa, essenzialmente, dei decrementi previsti alla voce dei ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto proprio (- 332 mila euro circa) ed a quella delle plusvalenze da vendita di immobili di ERP (- 2,587 milioni di euro); peraltro, tali decrementi risultano parzialmente compensati dall'assenza di minusvalenze derivanti dalla vendita di immobili merce che rispetto all'anno precedente comportano una diminuzione degli oneri a carico del bilancio di circa 702 mila euro (come somma algebrica delle variazioni registrate alle categorie A.1.1 e A.2).

Sul fronte dei costi della produzione, pari a circa 25,365 milioni di euro, è attesa una contrazione di circa 2,179 milioni di euro rispetto al 2023 in quanto - a fronte del previsto incremento dei costi dei servizi della gestione immobiliare (+ 389 mila euro circa) dovuto alle dinamiche inflazionistiche - è attesa una consistente diminuzione degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (- 2,659 milioni di euro circa), diminuzione ascrivibile, per lo più, all'andamento delle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di ERP.

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo, pari a circa 1,545 milioni di euro, dovrebbe registrare un miglioramento di circa 172 mila euro rispetto al 2023 a causa, tra l'altro, del contenimento degli oneri derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10: tali oneri dovrebbero scendere, infatti, dai circa 1,539 milioni di euro dell'anno precedente agli attuali 1,386 milioni di euro circa in funzione della riduzione del debito dovuta alle vendite previste nel precedente esercizio ed alla quota capitale versata sempre nel 2023.

Considerando che l'imposizione fiscale è prevista pari a quella del 2023, si ipotizza di conseguire un utile di circa 362 mila euro, con un incremento di circa 110 mila euro rispetto all'esercizio precedente.