

Piano delle attività

2025-2027

(allegato n. 5)



A.R.T.E. Genova
L'AMMINISTRATORE UNICO
Dott. Paolo Gallo

PREMESSA	3
1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI	7
1.1 Attività prevista nell'esercizio 2025	7
1.2 Attività prevista nel biennio 2026-2027	8
2. ATTIVITA' DI VENDITA	11
2.1 Vendite di immobili di ERP	11
2.2 Vendite di immobili di libero mercato	12
2.3 Vendita del patrimonio L.R. n. 22/10	12
3. ATTIVITA' GESTIONALE	14
3.1 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dell'Azienda	14
3.2 Gestione del patrimonio "NON di ERP"	16
3.3 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni	16
4. ATTIVITA' TECNICA	18
4.1 Attività tecnica prevista sul Piano degli investimenti	18
4.1.1 Interventi di ripristino di alloggi sfitti	19
4.1.2 Interventi di manutenzione edile	20
4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica	21
4.1.4 Interventi di nuova costruzione/recupero	22
4.1.5 Interventi su immobili di proprietà dell'Azienda con ricorso ai "bonus edilizi"	23
4.1.6 Interventi su alloggi di proprietà del Comune di Genova eseguiti nell'ambito del contratto di gestione degli immobili	23
4.2 Attività tecnica prevista nel Budget triennale	24
4.2.1 Interventi per conto di soggetti terzi	24
4.2.1.A Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova	24
4.2.1.B Attività per conto di Regione Liguria	26
4.2.1.C Interventi su immobili di proprietà di ASL 3	26
4.2.1.D Interventi su immobili di proprietà di Cassa Depositi e Prestiti	26
4.2.1.E Interventi su immobili di proprietà di privati	26
4.2.1.F Incarichi professionali a carico dei concessionari	26
4.2.1.G Interventi su immobili di proprietà del Comune di Genova con ricorso ai benefici fiscali	26
4.2.2 Interventi manutentivi per conto proprio previsti nel Budget triennale	27
4.2.2.A Manutenzione ordinaria servizi non residenziali	27
4.2.2.B Messa in sicurezza stabili di ERP	28
4.2.2.C Spese manutenzione alloggi ERP "extra quota c"	28
4.2.2.D Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c"	28
4.2.2.E Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP "extra Servizio integrato"	29
5. ATTIVITA' RELATIVA A PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE	30
5.1 Programmi di utilizzo dei fondi "residui" di edilizia sovvenzionata	30
5.2 Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare"	30
5.3 Programma Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica	31
5.4 Programma "Vivibilità e Sicurezza"	31
5.5 Interventi finanziati col Fondo Sviluppo e Coesione	32

5.6 Interventi finanziati col Fondo Strategico Regionale	32
5.7 Programma di recupero di “Villa Zanelli” a Savona	32
5.8 Integrazione sistemi informativi delle ARTE liguri	32
5.9 Gestione del patrimonio L.R. n. 22/2010	33
5.9.1 Andamento delle vendite	33
5.9.2 Andamento degli oneri finanziari e dell’indebitamento	34

PREMESSA

Prima di effettuare una disamina dei contenuti del presente Piano delle attività 2025 - 2027, è necessario premettere che tale documento è stato redatto sul presupposto che l'Amministrazione regionale proceda ad effettuare le modifiche normative di seguito elencate che hanno lo scopo, tra l'altro, di sostenere gli equilibri reddituali dell'Azienda messi a dura prova sia dall'incremento dei costi di gestione e manutenzione degli immobili sia dal peso degli oneri finanziari relativi all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010. Le modifiche in questione sono:

1. l'adeguamento all'inflazione del cosiddetto "canone minimo" degli alloggi di ERP, quantificato dalla D.G.R. n. 933/2002, che la normativa fissa a tutela degli equilibri gestionali delle ARTE (art. 7 della L.R. n. 27/1996);
2. lo svincolo delle plusvalenze derivanti dalla vendita degli alloggi di ERP dall'obbligo di essere accantonate e reinvestite in interventi tecnici, limitando tale obbligo ai soli valori di iscrizione a bilancio dei cespiti (art. 21 della L.R. n. 10/2004);
3. lo svincolo dei Piani di utilizzo delle risorse accantonate nel Fondo per gli interventi di ERP, disciplinato dalla D.G.R. n. 1652/2011, dall'obbligo di essere sottoposti all'approvazione preventiva da parte della Giunta regionale, come attualmente dispone il comma 3 dell'art. 32 della L.R. n. 10/2004.

Una trattazione più accurata di tali modifiche è contenuta nella tabella riportata in calce alla presente premessa che ipotizza anche i correlati adempimenti burocratici a carico dell'Amministrazione regionale.

Venendo ai contenuti, il Piano articola la programmazione triennale nelle seguenti attività principali: 1) l'attività di gestione delle risorse umane e strumentali; 2) l'attività di vendita del patrimonio immobiliare; 3) l'attività di gestione del patrimonio in locazione; 4) l'attività di realizzazione degli interventi tecnici di nuova costruzione, di recupero e di manutenzione.

Con riferimento all'attività di gestione delle risorse aziendali, l'obiettivo di ARTE Genova continua ad essere quello di migliorarne l'efficienza adeguando costantemente l'assetto organizzativo alle mutevoli esigenze operative.

A tale proposito, l'Azienda sta portando a compimento la propria riorganizzazione, dando attuazione allo schema originariamente approvato con decreto dell'Amministratore Unico n. 16/2023, e aggiornato l'ultima volta con Decreto n. 405/2024, che prevede un'articolazione in quattro "Strutture" ("Struttura Affari Generali e Coordinamento Attività Tecnico Patrimoniali", "Struttura Patrimonio e Servizi Manutentivi", "Struttura Tecnica" e "Struttura Gestione"), individuando per ognuna di esse una figura dirigenziale dedicata: a tale scopo, si è proceduto alla nomina di due nuovi dirigenti scelti tra i quadri aziendali, ai quali sono stati affidate l'attività tecnica e quella manutentiva, mentre al dirigente "anziano" è stato affidato il coordinamento delle attività anzidette e la direzione degli affari generali comprendenti anche la gestione del personale: in questo modo nel "core business" dell'Azienda sono state inserite forze nuove e fortemente motivate, senza rinunciare alla preziosa esperienza maturata dal soggetto con maggiore anzianità di servizio.

Si proseguirà sulla strada della valorizzazione delle professionalità interne attraverso l'attuazione di specifici piani di formazione che negli ultimi esercizi hanno dato risultati più che soddisfacenti, tanto da permettere ad ARTE di selezionare due nuovi dirigenti tra il personale interno, come detto pocanzi.

Rimane, infine, inalterato l'obiettivo di garantire elevati standard di sicurezza al personale attraverso il rinnovo del "Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro" conforme alla norma ISO 45001, certificato dal Rina.

Venendo all'attività di vendita e a quella di gestione degli immobili, è opportuno premettere che l'obiettivo primario di tali attività è quello di recuperare risorse per fare fronte alla ormai cronica carenza di liquidità che affligge l'Azienda.

Con riferimento all'attività di vendita, nel 2025 e nel biennio successivo ARTE dovrà dare piena attuazione al Piano vendita degli alloggi di ERP ai sensi della L.R. n. 10/2004, approvato da Regione Liguria con D.G.R. n. 105/2024: tale Piano ha una durata triennale e riguarda potenzialmente circa 600 alloggi, a fronte dei quali la quota massima vendibile ammonta a 200 unità per un introito complessivo che è atteso nell'importo di circa 12,5 milioni di euro e che darà nuova linfa all'attività tecnica, non ultima quella di ripristino degli alloggi sfitti.

Inoltre, dovrà avviare, a partire dal mese di luglio 2025, un nuovo piano di vendita dei cosiddetti "alloggi di pregio", ai sensi del comma 5 bis dell'art. 2 della L.R. n. 10/2004, di durata biennale (termine: giugno 2027) per il quale si prevede un introito di complessivi 2,5 milioni di euro da destinare prioritariamente al ripristino degli alloggi sfitti.

Per quanto attiene, invece, alle vendite di libero mercato, ARTE intende concentrare gli sforzi sulla vendita delle aree di proprietà, i cui introiti rappresentano in toto delle plusvalenze e, pertanto, incidono significativamente sia sul suo equilibrio di cassa che sul suo equilibrio economico. A tale scopo intende monetizzare il patrimonio rappresentato dalla superficie agibile accantonata nel "Registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni e dai trasferimenti dei diritti edificatori", che nel 2025 dovrebbe fruttare un introito di oltre 1,611 milioni di euro.

Per quanto attiene all'attività gestionale, rimane centrale l'esigenza di massimizzare il 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, l'attività dovrà avvalersi anche della collaborazione di alcuni legali esterni. In questo caso l'obiettivo è quello di registrare un livello di morosità non superiore a quello del 2021, pari a circa l'8,26% degli importi fatturati ai locatari.

Con riferimento all'attività tecnica, l'obiettivo è quello di concentrare le risorse umane e finanziarie sugli interventi che permettono 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.

Lo sforzo che ARTE profonderà nel ripristino di alloggi sfitti è testimoniato dal fatto che, tra gli interventi già avviati e quelli che conta di avviare nel triennio 2025-2027, l'Azienda dovrebbe riuscire a riattare circa 582 unità abitative da destinare all'assegnazione, tra quelle di sua proprietà e quelle di proprietà del Comune di Genova, rispondendo così alla pressante richiesta proveniente dagli aspiranti assegnatari e all'esigenza, non certo secondaria, di aumentare il gettito proveniente dalle locazioni.

Oltre al "ripristino sfitti", tra i programmi tesi ad aumentare il numero di alloggi da locare è opportuno citare quelli che prevedono la realizzazione di nuovi edifici ed, in particolare, il PINQuA (L. 160/2019) che comprende, tra l'altro, la realizzazione di due palazzine con 60 alloggi nel quartiere di Begato. In tale quartiere ARTE procederà, inoltre, per conto dell'Amministrazione comunale, alla riqualificazione degli spazi pubblici realizzando, tra l'altro, la Piazza del Diamante, il Centro per la Cultura, il Parco dell'Energia e dell'Ambiente ed alcune aree ludico-didattiche.

Tuttavia si deve rilevare che programmi come il PINQuA e quelli finanziati dal Fondo complementare non riconoscono alcun compenso all'Azienda per la copertura degli oneri del personale tecnico interno, fatta

eccezione per il cosiddetto “incentivo alle funzioni tecniche”: per tale ragione, non vi è più proporzionalità tra il volume dell’attività tecnica e quello dei ricavi per compensi, come invece accadeva in passato.

Sul fronte, invece, delle problematiche più strettamente manutentive, l’Azienda – sulla scia dell’esperienza maturata nel campo della “gestione calore” – sta valutando se aderire ad una proposta di Partenariato per il prossimo contratto relativo al Servizio integrato di manutenzioni: l’obiettivo è quello di aumentare l’efficienza di questa complessa attività in un contesto caratterizzato dalla scarsità di risorse. Nello specifico, l’affidamento in concessione dell’attività manutentiva dell’intero patrimonio in gestione per una durata di circa 10 anni dovrebbe permettere ad ARTE di effettuare, nei primi esercizi, significativi interventi di riqualificazione (con particolare riferimento al ripristino degli alloggi sfitti) che, se da un lato avranno l’effetto di aumentare velocemente il numero di alloggi da assegnare, dall’altro lato potranno essere ripagati al concessionario attraverso la corresponsione di un canone che di fatto rateizza il costo dell’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.

Infine, è opportuno accennare brevemente all’operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010, per la quale, sul fronte delle vendite, nel 2025 sono attesi introiti importanti, pari a circa 3,8 milioni di euro, riferiti peraltro a procedure che risultano già perfezionate, e minusvalenze altrettanto importanti, pari a circa 3,5 milioni di euro. Nel biennio successivo le vendite dovrebbero mantenersi elevate, almeno nel 2026, fruttando un introito di complessivi 6,036 milioni di euro, mentre, invece, le minusvalenze dovrebbero ridursi a “soli” 1,086 milioni di euro circa.

Considerando che le dinamiche di mercato non permettono di modificare in maniera sostanziale tale quadro, diventa quanto mai necessario raggiungere l’obiettivo di ristrutturare il debito al fine di ridurre gli oneri finanziari che, secondo le previsioni formulate dall’Azienda, dovranno scendere già a partire dal 2025 di un importo che è valutabile in circa 1,6 milioni di euro rispetto a quello, oltremodo oneroso e non più sostenibile, maturato nel 2024, pari a oltre 5,136 milioni di euro.

In conclusione, è possibile affermare che anche nel triennio 2025-2027 l’Azienda confermerà il suo ruolo di strumento operativo di Regione e Comune negli ambiziosi e complessi progetti di riqualificazione urbana avviati dai due Enti, con un livello di operatività che continuerà ad essere superiore a quelli del passato: tuttavia si deve rilevare, come notazione finale, che – senza le auspiccate modifiche normative - tale ruolo sarà svolto con difficoltà sempre maggiori, soprattutto in termini di raggiungimento degli equilibri reddituali e di mantenimento dalla liquidità necessaria a fare fronte ai debiti con i fornitori alle loro scadenze contrattuali.

Tabella riassuntiva delle modifiche normative a supporto dell'attività 2025 -2027

	Argomento modifica	Descrizione della modifica	Riferimenti normativi	Atti necessari alla modifica	Note
1	Determinazione canoni di locazione di ERP	La presente modifica prevede l'adeguamento all'inflazione del cosiddetto "canone convenzionale minimo" degli alloggi di ERP al fine di far fronte alle dinamiche inflazionistiche che hanno determinato un forte aumento dei costi di gestione e manutenzione degli immobili di ERP.	L'art. 7 della L.R. n. 27/1996 disciplina le modalità di determinazione del canone di ERP introducendo il concetto di canone minimo a tutela degli equilibri gestionali delle ARTE. La norma fissa un "range" all'interno del quale la Giunta regionale può variare il canone minimo.	Nuova Delibera di Giunta regionale	L'art. 9 della L.R. n. 27/1996 demanda alla Giunta regionale il compito, tra gli altri, di aggiornare il canone minimo, tenendo conto anche del fatto che i canoni sono diretti a compensare i costi di gestione degli alloggi di ERP, come stabilito all'art. 1, comma 1, della norma in esame. Tale aggiornamento deve rispettare i limiti stabiliti dall'art. 7; tuttavia, nel caso in cui intervengano modifiche sulla fiscalità delle ARTE, l'art. 14 dispone che la Giunta possa variare anche il range stabilito dalla legge.
2	Reinvestimento proventi di vendita alloggi di ERP	La modifica prevede lo svincolo delle plusvalenze derivanti dalla vendita degli alloggi di ERP realizzati col contributo dello Stato dall'obbligo di essere accantonate e reinvestite in interventi tecnici, limitando tale obbligo ai soli valori di iscrizione a bilancio dei cespiti. Tale proposta si basa sull'assunto che sia logicamente corretto vincolare al reinvestimento solo la parte di introito che corrisponde al contributo pubblico originariamente erogato per la costruzione degli immobili e che la plusvalenza, dipendendo da dinamiche di mercato non correlate all'investimento pubblico iniziale, che in gran parte riflettono tensioni inflazionistiche, possa essere utilizzata dall'Azienda per fare fronte agli effetti che tali tensioni hanno determinato in termini di aumento dei costi di manutenzione ordinaria e di gestione del patrimonio pubblico.	L'art. 21 della L.R. n. 10/2004 al comma 1, disciplinando i Programmi di cessione degli alloggi di ERP, parla di "investimento degli introiti" derivanti dalla vendita. I Piani di utilizzo sono poi disciplinati anche dal successivo art. 22 che, al comma 1, afferma che: " <i>La Regione definisce gli indirizzi ed i criteri per la redazione dei piani di cessione e di investimento</i> ".	Modifica dell'art. 21 della L.R. n. 10/2004 (ovvero della D.G.R. n. 32/2020)	Il riferimento agli "introiti" contenuto della legge sembrerebbe determinare l'obbligo di reinvestire l'intera somma ricavata dalla vendita; tuttavia, dal momento che la stessa normativa rimanda ad altro atto la definizione dei criteri di redazione dei Piani di utilizzo, attualmente disciplinati dalla D.G.R. n. 32/2020, se il riferimento di legge potesse non essere interpretato in senso letterale, sarebbe sufficiente modificare i criteri approvando una nuova Delibera di Giunta.
3	Modalità di utilizzo delle risorse accantonate nel Fondo ERP	La modifica riguarda lo svincolo dei Piani di utilizzo del Fondo per gli interventi di ERP dall'obbligo di essere sottoposti all'approvazione preventiva da parte della Giunta regionale al fine di ridurre gli adempimenti burocratici necessari all'utilizzo di tali risorse.	Il Fondo in esame è disciplinato dall'art. 32 della L.R. n. 10/2004 che rimanda ad altro provvedimento la definizione dei criteri e degli indirizzi di utilizzo di tali risorse: attualmente i criteri e gli indirizzi sono fissati dalla D.G.R. n. 1652/2011 che ha riformato parzialmente la precedente D.G.R. n. 960/2003.	Modifica dell'art. 32 della L.R. n. 10/2004	Secondo l'art. 32, comma 3, della L.R. n. 10/2004, i piani di utilizzo sono sottoposti al controllo della Giunta Regionale concernente gli atti ricompresi nell'articolo 12, comma 1, lettera e), della L.R. n. 9/1998.

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
 e-mail info@arte.ge.it
 sito web www.arte.ge.it

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



1. ATTIVITA' DI GESTIONE DELLE RISORSE UMANE E STRUMENTALI

1.1 Attività prevista nell'esercizio 2025

Risorse umane

Al 1° Gennaio 2025 risultano in servizio n. 106 unità, tra le quali n. 4 dirigenti (di cui n. 1 che attualmente ricopre la carica di Amministratore Unico e che, ai sensi dell'art. 7 comma 7 della L. R. n. 9/1998, è in aspettativa non retribuita) e n. 102 dipendenti con contratto a tempo indeterminato (di cui n. 1 in aspettativa non retribuita in quanto ricopre cariche pubbliche).

Per la quantificazione della spesa relativa al personale per l'esercizio 2025, sono state previste due nuove assunzioni di livello Q2 individuate a seguito dell'espletamento delle relative selezioni esterne già bandite dall'Azienda e n. 4 nuove assunzioni di livello B3 per le quali si prevede il possibile avvio delle relative selezioni esterne nel corso dell'ultimo trimestre; è stata, inoltre, prevista l'attivazione di alcuni tirocini extracurriculari.

Inoltre, per il personale dipendente non dirigente la previsione dei costi è stata elaborata con i nuovi tabellari del rinnovato CCNL Federcasa 2022 – 2024, mentre, per quanto riguarda gli importi di “una tantum” da riconoscere quali arretrati per gli anni 2022-2024, che saranno erogati nel corso del corrente esercizio in n. 4 rate e, più precisamente, con le mensilità di gennaio, aprile, luglio e ottobre, si prevede che gli stessi siano accantonati in sede di Bilancio consuntivo 2024 e che, per tale motivo, non incidano su quello in esame.

Tra gli oneri del 2025 sono stati altresì previsti quelli derivanti da avanzamenti di carriera e concessione di nuove retribuzioni alla persona.

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 “Piano della Formazione” finalizzato alla crescita professionale dei dipendenti.

Sistemi gestionali e informatici

Per quanto riguarda gli aspetti strettamente legati alla gestione del Sistema Integrato Qualità e Salute e Sicurezza sul Lavoro, saranno effettuate tutte le attività connesse alle visite dell'ente certificatore RINA S.p.a., che nel corso del 2025 saranno svolte in funzione della ricertificazione di conformità secondo gli standard previsti dalle norme internazionali UNI EN ISO 9001:2015 e UNI ISO 45001:2018.

In particolare, le attività più rilevanti riguardano la conduzione di un ciclo completo di audit interni sia in materia di qualità che di salute e sicurezza sul lavoro, con attività di follow-up per la definizione dei piani di azione conseguenti ai rilievi riscontrati; contestualmente occorre predisporre tutta la documentazione obbligatoria per le verifiche dell'ente certificatore.

Nel corso del 2025 proseguirà l'attività finalizzata alla definizione o revisione delle procedure del Sistema Gestione Integrato Qualità e Salute e Sicurezza sul Lavoro (ISO 45001) e della modulistica ad esse allegata, con particolare riferimento alle attività di gestione degli appalti e tecniche disciplinate dal Nuovo Codice degli Appalti (D.Lgs. 36/2023).

Verranno inoltre implementate le attività strettamente connesse alla certificazione in esame, ovvero l'organizzazione e la gestione dei corsi sulla sicurezza e la gestione e organizzazione delle visite di sorveglianza sanitaria del Medico Competente.

Per quanto riguarda i sistemi informativi, nel 2025 si prevede la sostituzione dei PC aziendali basati sulla CPU i3, ormai obsoleta, con nuovi PC compatibili con Windows 11 e si provvederà all'aggiornamento del sistema operativo su tutti i personal computer in uso presso l'Azienda.

Sarà inoltre necessario aggiornare i server di dominio ed i files server alla nuova versione di Windows Server e, conseguentemente, procedere con l'aggiornamento di tutta l'infrastruttura Active Directory.

Proseguirà l'attività di configurazione e messa in funzione del software Arxivar per la catalogazione, ricerca ed archiviazione in formato digitale dei documenti situati presso gli uffici e l'archivio dell'Azienda.

Nel corso del 2025 verrà attivato un nuovo sistema di backup presso i locali di Via Castello 3 in cui verranno sincronizzati i backup attualmente gestiti presso la sala server di Via Lanfranchi 1 in modo da averne una copia geograficamente separata ai fini di disaster recovery.

Nel corso del 2025 verrà attivato un nuovo servizio VPN basato sul protocollo IKEv2 che andrà progressivamente a sostituire quello attuale (VPN L2TP) non più supportato dai dispositivi Android di nuova generazione.

Il software gestionale attualmente in uso, denominato Gelim8, nonché quello di contabilità, entrambi forniti da Tecnosys Italia S.R.L., avrebbero dovuto essere sostituiti da quelli sviluppati nell'ambito del progetto regionale 'Easy Home', che aveva anche la finalità di integrare su un'unica piattaforma i dati patrimoniali delle ARTE liguri. Nel corso dell'avanzamento del progetto, sono state però riscontrate numerose criticità sia operative che economiche collegate all'adozione, e successiva conduzione, delle nuove procedure.

In considerazione del fatto che la soluzione alternativa prospettata da Liguria Digitale, consistente in un cruscotto informatico condiviso denominato "SepaCom", è risultata anch'essa troppo onerosa, ARTE Genova ha provveduto a sviluppare un cruscotto informatico alternativo che consentirebbe di ridurre notevolmente l'impatto delle risorse impiegate, sia economiche che prestazionali.

Rimane comunque prioritario, soprattutto per la procedura gestionale, passare alla nuova versione web, messa a disposizione dall'attuale fornitore.

1.2 Attività prevista nel biennio 2026-2027

Risorse umane

Per quanto concerne l'organizzazione e la gestione delle risorse umane, la copertura delle posizioni che si renderanno vacanti nel corso del biennio in esame dovrà, allo stato degli atti, tener conto delle risorse disponibili ma anche della necessità di avere una struttura organizzativa pienamente efficiente.

La previsione dei costi da sostenere tiene conto, sia per il personale dirigente che per quello dipendente, dei contenuti economici e normativi previsti dai relativi CCNL, sia del possibile rinnovo contrattuale del personale dipendente per il quale si è previsto un incremento del 2% dei valori del 2025.

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

Sistemi gestionali e informatici

Proseguirà l'attività di collaborazione col Comune di Genova per l'integrazione dei dati in possesso di ARTE con le procedure attivate dalla Pubblica Amministrazione, quali:

- il FASCICOLO DEL CITTADINO, per il quale è stata implementata una sezione denominata "ioAbito" in cui vengono forniti dati relativi ai contratti in essere con A.R.T.E. Genova e si possono visualizzare

le informazioni inerenti i contratti di locazione (bollette, dati catastali, nucleo familiare, situazione morosità, etc);

- il SISTEMA IO, per il quale proseguono le attività finalizzate all'utilizzo da questo canale (<https://io.italia.it/>) per inviare notifiche, anche personalizzate, riguardanti alloggi, canoni ed ISEE allo scopo di raggiungere in maniera rapida ed efficace l'inquilinato;
- il PROGETTO PATRIMONIO ZERO, per il quale proseguono le attività finalizzate all'interscambio dei dati patrimoniali appartenenti ai reciproci database.

Saranno inoltre implementate/migliorate le seguenti procedure da utilizzare internamente:

- la NUOVA PROCEDURA DI POSTALIZZAZIONE BOLLETTE, basata sul servizio S.E.I. PDF., con una nuova modalità di creazione di singoli file per fattura che permetterà di attivare, su richiesta, anche un sistema di mailing list evitando l'inoltro cartaceo dei documenti;
- la QUERYIMMOBILIYEARBACKUP che, nell'ottica di contenere le dimensioni del database, ogni anno il 31-12 alle ore 22.00 estrae i dati immobiliari relativi all'esercizio che vengono salvati in formato xlsx;
- la query VOCICALCYEARBACKUP che, nell'ottica di tenere contenute le dimensioni del database, ogni anno il 01-01 alle ore 22.00 estrae tutti i dati gestionali e li salva su un db appoggio sqlite;
- la query OSSERVATORIO IMMOBILIARE REGIONALE che ogni primo giorno del mese estrae i dati dal gestionale e genera un archivio zip che poi viene trasmesso via email;
- la query TRASPARENZA che ogni 30 di marzo, giugno, settembre, dicembre, estrae dati dal gestionale e genera 2 archivi zip che vengono pubblicati sul sito di aziendale ed inviati al Comune di Genova per quanto di loro competenza;
- la query ANALISI SFITTI che, all'interno della intranet aziendale Arteweb, permette di estrapolare in tempo reale i dati relativi agli alloggi sfitti suddivisi per diverse modalità. Oltre a gestire i dati attraverso un'accurata rappresentazione grafica, permette, inoltre, di generare e scaricare il dettaglio dei dati aggregati per consentire ulteriori e più specifiche valutazioni di merito.

Con riguardo agli aspetti più prettamente numerici dell'intera attività di gestione delle risorse umane e strumentali, di seguito si riportano gli obiettivi prefissati nel triennio in esame in termini di andamento dei costi del personale e di investimenti in attrezzature.

Andamento dei costi del personale (voce B.9 del Budget)

	2025	2026	2027
Costi per il personale	€ 6.001.708	€ 6.124.898	€ 6.251.198

Investimenti

	2025	2026	2027
Software in licenza d'uso			
- Licenze Office	€ 2.900	€ 2.900	€ 0
- nuovo software gestionale	€ 0	€ 88.000	€ 0
Totale	€ 2.900	€ 90.900	€ 0

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
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



Attrezzature informatiche			
- PC windows 11	€ 4.000	€ 2.000	€ 0
- Attrezzature varie	€ 10.000	€ 2.500	€ 0
Totale	€ 14.000	€ 4.500	€ 0
Mobili, arredi e macchine ufficio			
- arredi varie	€ 5.000	€ 2.000	€ 0
Totale	€ 5.000	€ 2.000	€ 0
Automezzi			
- n. 3 automobili	€ 52.227	€ 0	€ 0
Totale	€ 52.227	€ 0	€ 0
Totale investimenti	€ 74.127	€ 97.400	€ 0

2. ATTIVITA' DI VENDITA

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

2.1 Vendite di immobili di ERP

Con D.G.R. n. 105 del 7/02/2024 è stato approvato un nuovo Piano di vendita di alloggi di ERP ai sensi della L.R. n. 10/2004 di durata triennale (prorogabile) che riguarda potenzialmente circa 600 alloggi, a fronte dei quali la quota massima vendibile ammonta a 200 unità. Nel periodo 2025 - 2027 l'introito complessivo atteso è di circa 9,935 milioni di euro, così ripartibile:

	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Totali
Entrate da alienazioni immobili (prezzi di vendita)	€ 3.550.000	€ 3.600.000	€ 2.785.970	€ 9.935.970
(a dedurre) Plusvalenze	-€ 639.000	-€ 648.000	-€ 501.475	-€ 1.788.475
Importo da reinvestire (valori di iscrizione a bilancio)	€ 2.911.000	€ 2.952.000	€ 2.284.495	€ 8.147.495

Per quanto riguarda l'utilizzo di tali introiti, è opportuno tenere presente che le previsioni relative agli investimenti per l'intero triennio in esame sono state configurate presupponendo la modifica delle norme che attualmente regolano i Piani di utilizzo, redatti in conformità all'art. 22 della summenzionata L.R. n. 10/2004, nel senso di svincolare le plusvalenze dall'obbligo di essere accantonate e reinvestite in interventi tecnici, limitando l'obbligo del reinvestimento ai soli valori di iscrizione a bilancio dei cespiti.

Premesso quanto sopra, gli investimenti previsti, che si avvalgono anche delle disponibilità accantonate nei precedenti esercizi, sono i seguenti, il cui dettaglio è ricavabile dall'allegato n. 7 relativo all'attività tecnica e dall'apposito paragrafo del presente documento:

	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Totali
Interventi su stabili in condominio	€ 1.805.740	€ 1.298.226	€ 1.273.226	€ 4.377.192
Interventi su stabili in amministrazione diretta	€ 2.526.880	€ 1.732.880	€ 1.491.880	€ 5.751.639
Totale	€ 4.332.620	€ 3.031.106	€ 2.765.106	€ 10.128.832

Per quanto riguarda, invece, la vendita di alloggi aventi caratteristiche "di pregio" (comma 5 bis dell'art. 2 della L.R. n. 10/2004), terminato il Piano approvato dall'Amministrazione regionale con D.G.R. n. 1065/2022, l'Azienda intende avviare a partire dal mese di luglio 2025 un nuovo piano di vendita di durata biennale (termine: giugno 2027) con un introito complessivo di 2,5 milioni di euro che nel triennio in esame è così ripartibile:

	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Totali
Entrate da alienazioni immobili (prezzi di vendita)	€ 250.000	€ 1.500.000	€ 750.000	€ 2.500.000
(a dedurre) Plusvalenze	-€ 162.500	-€ 975.000	-€ 487.500	-€ 1.625.000
Importo da reinvestire (valori di iscrizione a bilancio)	€ 87.500	€ 525.000	€ 262.500	€ 875.000

Premettendo che, anche per questo tipo di vendite è prevista la modifica normativa sopra richiamata che prevede lo svincolo delle plusvalenze dall'obbligo del reinvestimento e che parte delle risorse sono destinate ad interventi di locazione permanente, gli utilizzi previsti, che si avvalgono anche delle risorse accantonate al 31/12/2024 (pari ad oltre 2,2 milioni di euro), sono i seguenti, il cui dettaglio è ricavabile dall'allegato n. 7 relativo all'attività tecnica e dall'apposito paragrafo del presente documento:

	Esercizio 2025		Esercizio 2026		Esercizio 2027		Totali	
	ERS	ERP	ERS	ERP	ERS	ERP	ERS	ERP
Interventi su stabili in condominio	€ 80.000	€ 225.821	€ 0	€ 325.120	€ 0	€ 243.870	€ 80.000	€ 794.811
Interventi su stabili in amministrazione diretta	€ 11.250	€ 1.700.000	€ 11.250	€ 0	€ 11.250	€ 0	€ 33.750	€ 1.700.000
Totali	€ 91.250	€ 1.925.821	€ 11.250	€ 325.120	€ 11.250	€ 243.870	€ 91.250	€ 1.925.821

2.2 Vendite di immobili di libero mercato

Per quanto riguarda le vendite di libero mercato e, in particolare, dei cosiddetti "immobili merce" (vale a dire quelli realizzati per la vendita), nel Budget 2025 sono comprese le alienazioni dei cespiti residui appartenenti ai compendi di Via Sertoli a Molassana per un introito di 45 mila che dovrebbe determinare un ricavo netto di 21 mila euro circa e dell'ex Manifattura Tabacchi a Sestri Ponente per un introito di 151 mila euro circa che dovrebbe determinare un ricavo netto di 27 mila euro circa.

Per quanto riguarda, invece, gli "immobili patrimonio" (voce A.5.2 del budget), la maggior parte degli introiti (circa 1,886 milioni di euro) è attesa dall'alienazione delle aree (progressivo 64) e, in particolare, dalla superficie agibile di titolarità dell'Azienda per la quale è atteso un introito di complessivi 1,611 milioni di euro corrispondenti ad oltre 3.129 mq.

Nell'esercizio 2026 è prevista la vendita dell'area di Via Domenico Chiodo con un introito di 160 mila euro e nel 2027 quella di Via Schiaffino con un introito di 350 mila euro che, in entrambi i casi, costituiscono in toto delle plusvalenze.

Con riferimento alle vendite dei cespiti facenti parte del compendio acquisito nel lontano 2006 dalla ASL 3 Genovese, nel 2025 sono attesi introiti per 600 mila euro dalla vendita di n. 2 cespiti con plusvalenze per 330 mila euro (progressivo 65).

Infine, sempre nel 2025 è stata prevista la vendita della porzione di proprietà di ARTE Genova della palazzina "ex Ompi" di Quezzi per un introito di 1,250 milioni di euro con plusvalenze per circa 910 mila euro (progressivo 66).

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

L'andamento delle vendite del patrimonio in esame nell'intero triennio è quello di seguito riportato:

	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Totali
Valori di vendita	€ 3.834.100	€ 5.706.559	€ 330.000	€ 9.870.659
Valore di bilancio	€ 7.372.598	€ 6.731.885	€ 391.353	€ 14.495.835
(+) Plusvalenza / (-) Minusvalenza	-€ 3.538.498	-€ 1.025.325	-€ 61.353	-€ 4.625.176

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
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



Tra le vendite previste nel 2025, già tutte in fase di finalizzazione alla data di redazione del presente documento, si citano quella del Centro diurno Alzheimer di Varazze, per un introito complessivo di 1,701 milioni di euro e una minusvalenza di circa 1,065 milioni di euro, e quella dell'ex Ospedale di Arenzano, per un introito di 1,330 milioni di euro e minusvalenze per circa 1,299 milioni di euro.

Tra le vendite del biennio successivo, si citano quella della cosiddetta "Palazzina C" del compendio dell'ex Ospedale di Genova Quarto e quella dell'ambulatorio di Via Fiume a Sanremo.

3. ATTIVITA' GESTIONALE

3.1 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dell'Azienda

Per quanto riguarda i canoni di locazione degli alloggi di E.R.P., nell'arco del triennio 2025-2027 è stato previsto un fatturato costante di circa 8,5 milioni di euro l'anno: lo sforzo messo in campo dall'Azienda per ripristinare il maggior numero di alloggi sfitti, quantificabile nel periodo in esame in un investimento di oltre 5,6 milioni di euro, dovrebbe permettere di stabilizzare il trend in decrescita registrato negli ultimi esercizi.

Non di meno, è opportuno evidenziare che le previsioni in esame si basano su un'ipotesi di rivisitazione delle disposizioni in merito al calcolo dei canoni da parte della Regione Liguria che si conferma sempre più impellente in quanto, pur salvaguardando le situazioni di maggior disagio socio-economico dei nuclei familiari 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.

In tal senso, l'Azienda ha previsto l'adeguamento all'inflazione del cosiddetto "canone minimo" che la normativa fissa a tutela degli equilibri gestionali delle ARTE (art. 7 della L.R. n. 27/1996): l'ultimo provvedimento in questione risale, infatti, al lontano 2002 (D.G.R. n. 933/2002) mentre nel corso degli anni le dinamiche inflazionistiche hanno determinato un forte aumento dei costi di gestione e manutenzione degli immobili di ERP; tale adeguamento dovrebbe comportare maggiori introiti annui per circa 1,116 milioni di euro, con un incremento del canone medio mensile ad alloggio di circa 19 euro (da 122 a 141 euro).

Peraltro, la stessa norma regionale riguardante l'istituzione del Fondo decennale a favore delle ARTE liguri (L.R. n. 20/2023), fa riferimento ad un intervento strutturale in materia di canoni.

Si consideri, poi, la necessità di introdurre l'ISEE, quale valore economico di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione, che rappresenterebbe un'operazione di equità sociale poiché con tale indicatore i canoni risulterebbero maggiormente corrispondenti all'effettiva capacità economica degli utenti.

Oltre ai canoni di locazione, un altro introito significativo è quello che deriva dalla gestione dei servizi a rimborso per la quale, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 10/2004, ARTE è autorizzata ad addebitare agli assegnatari un compenso che, secondo gli accordi definiti con le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini, è quantificato nel 3% dei costi di riscaldamento (stabili con riscaldamento centralizzato) e nel 5% del costo degli altri servizi a seguito della riduzione della percentuale iniziale quantificata nell'8%; nel 2025 tale introito è stato previsto in circa 421 mila euro mentre nel successivo biennio in 250 mila euro annui.

Nel triennio 2025 - 2027 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) allo scopo di portare la morosità ad un livello non superiore a quello registrato nel 2021, pari a circa l'8,26% come desumibile dalla tabella di seguito riportata;

- a contribuire alla riduzione dei tempi di sfittanza degli alloggi, al fine di una tempestiva messa a reddito con conseguente aumento dell'offerta locativa, potenziando, tra l'altro, le assegnazioni con la formula dell'autorecupero;
- 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.

A proposito della morosità relativa ai rapporti locativi di ERP, di seguito si riporta l'andamento che la stessa ha registrato nel periodo 2016 – 2023:

Anno	Tasso di morosità ¹	Anno	Tasso di morosità ¹
2016	10,35%	2020	10,06%
2017	10,87%	2021	8,26%
2018	12,90%	2022 ²	-3,56%
2019	9,66%	2023	9,96%
Media	4,86%		
Minimo	-3,56%		
Massimo	12,90%		

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei ricavi derivanti dai canoni di locazione degli alloggi di ERP e dalla gestione dei servizi a rimborso attesi nel triennio:

	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Totale
Canoni di ERP	€ 8.514.038	€ 8.514.038	€ 8.514.038	€ 25.542.113
Corrispettivi per la gestione dei servizi a rimborso (art. 14 LR 10/04)	€ 421.400	€ 250.000	€ 250.000	€ 921.400
Totale	€ 8.935.438	€ 8.764.038	€ 8.764.038	€ 26.463.513

A margine di quanto sopra rappresentato, si evidenzia che - in attesa dell'auspicato adeguamento dei canoni e 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 un contratto di concessione, in sostituzione dell'attuale "Servizio integrato di manutenzioni": tale nuovo contratto, che dovrebbe avere una durata di 10 anni, avrebbe il vantaggio, tra l'altro, di diluire nel tempo gli oneri relativi agli investimenti iniziali, finalizzati al ripristino di alloggi sfitti, in attesa 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.

¹ Valori calcolati rapportando l'incremento registrato dalla morosità nell'esercizio (calcolata come differenza tra emesso e incassato) agli importi emessi nel medesimo esercizio.

² Il dato dell'esercizio 2022 risente della distribuzione del contributo Covid-19, pari a circa 3 milioni di euro.

3.2 Gestione del patrimonio “NON di ERP”

Nel quantificare le risorse che si prevede di acquisire nel triennio 2025-2027 dalla gestione del patrimonio “NON di ERP” è stato utilizzato un approccio prudenziale che, sulla base dell’andamento riscontrato negli ultimi esercizi, fa prevedere:

- un andamento costante per i canoni dei locali e per quelli derivanti dai cosiddetti “contratti precari”;
- un andamento costante per i canoni degli immobili in locazione permanente, per quelli degli immobili in locazione a termine e, infine, per i canoni degli alloggi locati agli studenti;
- un andamento costante anche per i canoni degli alloggi di libero mercato.

Al fine di sostenere detta voce di entrata, 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.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei ricavi derivanti dai canoni di locazione del patrimonio “NON di ERP”:

	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Totale
Canoni locali	€ 1.929.000	€ 1.929.000	€ 1.929.000	€ 5.787.000
Canoni alloggi edilizia agevolata in locazione permanente	€ 915.000	€ 915.000	€ 915.000	€ 2.745.000
Canoni alloggi edilizia agevolata in locazione a termine	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 165.000
Affitti da u.i. precarie	€ 110.000	€ 110.000	€ 110.000	€ 330.000
Canoni alloggi edilizia residenziale (libero mercato)	€ 222.000	€ 222.000	€ 222.000	€ 666.000
Canoni alloggi programma studenti	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 165.000
Totale	€ 3.286.000	€ 3.286.000	€ 3.286.000	€ 9.858.000

3.3 Gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni

Ai sensi dell’art. 13, comma 2, della L.R. n. 10/2004, l’Azienda gestisce il patrimonio di ERP dei sei Comuni dell’Area metropolitana di Genova che hanno sottoscritto con essa apposite convenzioni: l’incarico

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
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



riguarda tutti i compiti di amministrazione degli immobili che, elencando solo i principali, comprendono la fatturazione e la riscossione dei fitti attivi e delle altre voci di bollettazione, il perseguimento della morosità, la manutenzione degli stabili e la gestione dei servizi condominiali.

L'andamento di entrate e uscite di tali gestioni è dettagliato nell'allegato n. 8 mentre, per quanto attiene all'attività tecnica sugli immobili di proprietà del Comune di Genova, si può fare riferimento all'allegato n. 7 nel quale sono dettagliati sia gli interventi effettuati nell'ambito della gestione "ordinaria" (sezione degli interventi comunali - Piano degli investimenti) sia gli interventi effettuati a seguito di specifici incarichi (sezione interventi conto terzi).

Di seguito di seguito si riassumono i risultati attesi nell'intero triennio 2025 – 2027:

Progr	Descrizione	Convenzione	Alloggi gestiti	Saldi di gestione 2025	Saldi di gestione 2026	Saldi di gestione 2027
1	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI GENOVA	D.G.C. n. 146/2018	3.638	-€ 2.967.883	-€ 2.610.480	-€ 2.403.896
2	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI RAPALLO	D.G.C. n. 67/2019	89	-€ 48.875	-€ 49.513	-€ 50.222
3	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI SESTRI LEVANTE	D.C.C. n. 107/2021	16	-€ 17.996	-€ 16.653	-€ 17.363
4	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI COGOLETO	N. 3288 del 16/2/1996	12	€ 9.119	€ 9.029	€ 8.929
5	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI CAMOGLI	D.C.C. n. 74/2019	9	-€ 7.910	-€ 8.060	-€ 8.210
6	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI ROSSIGLIONE	N. 70544/1994	2	€ 1.688	€ 1.888	€ 1.868

Peraltro, dall'attività in questione l'Azienda ricava un compenso di gestione a carico delle Amministrazioni comunali che è stato prudenzialmente ipotizzato stabile per tutto il periodo in esame nell'importo di circa 1,5 milioni di euro.

Un altro introito significativo per ARTE è quello che deriva dalla gestione dei servizi a rimborso (art. 14 della L.R. n. 10/2004) che nel periodo 2025 – 2027 è atteso in circa 198 mila euro annui.

E' opportuno evidenziare, infine, che è allo studio una modifica del rapporto di gestione, in particolare con il Comune di Genova, che dovrebbe prevedere l'affidamento "in concessione" ad ARTE degli immobili comunali: tra le conseguenze di questa impostazione, una delle più evidenti è che le entrate derivanti dagli immobili oggetto di concessione nonché i costi di gestione degli stessi immobili saranno inquadrabili per ARTE, rispettivamente, come poste di ricavo e di costo che contribuiranno alla determinazione del reddito d'esercizio e di quello imponibile per le imposte dirette.

Peraltro, la concessione in questione - stante la natura di Servizio di Interesse Generale "non economico" dell'ERP (secondo la definizione dell'art. 34 della Carta di Nizza), che non garantisce adeguati ritorni economici al concessionario - non solo non comporterà per l'Azienda il versamento di alcuna somma all'Amministrazione comunale (concessione a titolo "gratuito"), ma anzi richiederà lo corresponsione di un contributo pubblico (canone di concessione) da parte della stessa Amministrazione comunale.

È opportuno rilevare, peraltro, che la presenza di alcuni margini di incertezza ha suggerito di non formulare ancora specifiche previsioni di bilancio.

4. ATTIVITA' TECNICA

La relazione descrive l'attività tecnica prevista nel triennio 2025-2027 che risulta dettagliata nell'allegato n.7 al presente Piano.

4.1 Attività tecnica prevista sul Piano degli investimenti

L'attività prevista sul Piano degli investimenti fa riferimento agli interventi realizzati su immobili di proprietà di ARTE Genova suscettibili di aumentare il valore di iscrizione a bilancio dei cespiti sui quali vengono realizzati.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa degli investimenti previsti nell'intero triennio in esame.

Descrizione interventi	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Totale
Interventi di ripristino alloggi sfitti	€ 3.408.692	€ 1.632.905	€ 1.032.246	€ 6.073.843
Manutenzione edile	€ 8.954.481	€ 5.962.042	€ 2.994.984	€ 17.911.507
Manutenzione impiantistica	€ 1.691.332	€ 971.360	€ 940.360	€ 3.603.053
Interventi di nuova costruzione e recupero	€ 10.269.736	€ 1.647.341	€ 0	€ 11.917.078
Interventi con "bonus edilizi"	€ 37.500	€ 0	€ 0	€ 37.500
Totale lavori	€ 24.361.742	€ 10.213.649	€ 4.967.591	€ 39.542.981
IVA prorata indetraibile 73%	€ 1.706.664	€ 638.645	€ 244.489	€ 2.589.798
TOTALE INVESTIMENTI	€ 26.068.405	€ 10.852.294	€ 5.212.080	€ 42.132.779

Dal momento che nell'analizzare gli interventi previsti si fa riferimento anche ai relativi compensi tecnici che sono previsti come ricavi nella voce (A.1.3) del Budget annuale 2025 e di quello triennale 2025 – 2027, di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei ricavi attesi a tale titolo nell'intero periodo in esame, dettagliati anch'essi nell'allegato n. 7:

Compensi tecnici	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Totale
Compensi interventi in locazione permanente	€ 14.335	€ 986	€ 1.350	€ 16.670
Compensi interventi di ERP	€ 686.110	€ 727.188	€ 350.006	€ 1.763.304
Compensi per servizi tecnici a terzi	€ 280.104	€ 61.003	€ 42.400	€ 383.508
Totale compensi	€ 980.548	€ 789.177	€ 393.756	€ 2.163.482

A proposito dei ricavi per compensi bisogna evidenziare che gli interventi finanziati dal "PINQuA - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. n. 160/2019, DM 383/2021) e dal "Fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza" (L. n. 101/2021) non riconoscono somme a copertura dei costi del personale tecnico interno, con l'unica eccezione per il cosiddetto "incentivo alle funzioni tecniche".

Inoltre, alla voce dei ricavi per servizi tecnici a terzi nel corso del biennio 2025-2026 è prevista anche la maturazione di compensi per le attività di seguito elencate, eseguite per conto della Regione Liguria e del Comune di Genova, non collegate all'esecuzione di lavori previsti nell'attuale Piano degli investimenti:

- l'attività di consulenza per conto di Regione Liguria riguardante il recupero dell'edificio dell'ex Genio civile Via Matteotti a Imperia e quello di Via Fieschi a Genova, che nel biennio 2025 - 2026 dovrebbe fruttare ricavi per circa 40 mila euro (progressivo 1 dell'allegato n. 7, sezione compensi per servizi a terzi);
- l'attività relativa all'intervento di efficientamento energetico di edifici di proprietà del Comune di Genova con ricorso ai benefici fiscali del cosiddetto "Superbonus al 110%", avvalendosi della procedura di Partenariato Pubblico Privato. Dal momento che gli interventi effettivamente realizzati hanno riguardato esclusivamente due ambiti a fronte dei sei originariamente previsti dall'apposita convenzione approvata con Decreto AU n. 399/2021, l'importo complessivo dei compensi è sceso dalla cifra di circa 2,204 milioni di euro a quella di circa 632 mila euro, dei quali l'ultima tranche di 170 mila euro circa da introitare nel 2025 in quanto collegata alle operazioni di collaudo delle opere (progressivo 5 dell'allegato n. 7, sezione compensi per servizi a terzi).

4.1.1 Interventi di ripristino di alloggi sfitti

Per quanto riguarda il ripristino di alloggi sfitti di ERP proprietà dell'Azienda, nel triennio in esame è previsto un investimento complessivo di circa 5,6 milioni di euro (voce lavori) finalizzato alla messa in reddito di n. 478 unità abitative. Di seguito gli interventi principali:

- il Programma triennale 2023÷2025 di ripristino sfitti (progressivi 21, 22 e 23 dell'allegato n. 7, sezione Piano degli investimenti), con un QTE di complessivi 4,680 milioni di euro a valere su risorse del Fondo Sviluppo Coesione (FSC 2021-2027) e sulle vendite L.R. 10/2004, che prevede il recupero di n. 45 alloggi nell'annualità 2023 (progressivo 21) e di n. 60 alloggi per ciascuna delle due annualità successive (progressivi 22 e 23) con costi di complessivi 3,359 milioni di euro circa (voce lavori) spalmati sull'intero triennio; i compensi attesi per gli interventi in esame ammontano a complessivi 339 mila euro circa sull'intero triennio (progressivi 2, 3 e 9 della sezione compensi di ERP);
- il Programma 2025 di ripristino sfitti a valere sul Fondo Sviluppo Coesione (FSC 2021-2027) (progressivo 24) per un totale QTE di 650 mila euro, che nel biennio 2025 – 2026 comporterà costi per circa 519 mila euro (voce lavori) finalizzati alla messa in reddito di n. 22 unità abitative; i compensi attesi ammontano a complessivi 76 mila euro circa e saranno distribuiti sull'intero triennio (progressivo 11 della sezione compensi di ERP);
- il ripristino degli alloggi sfitti nell'ambito dell'intervento di miglioramento sismico e riqualificazione energetica dell'edificio di Via delle Tofane civv. 92-94-96-98 a Genova (progressivo 25) per un totale QTE di 2,295 milioni di euro a carico del Fondo Strategico Regionale e del finanziamento da vendite degli "alloggi di pregio", che nel biennio 2026-2027 comporterà costi per 1,470 milioni di euro finalizzati al recupero di n. 77 unità abitative; i compensi attesi ammontano a complessivi 220 mila euro circa (progressivo 10 della sezione compensi di ERP).

Per quanto riguarda il ripristino di alloggi sfitti di ERS (locazione permanente) di proprietà dell'Azienda, nel triennio in esame è previsto un investimento complessivo di circa 409 mila euro (voce lavori) finalizzato alla messa in reddito di n. 63 unità abitative. Di seguito gli interventi principali:

- il Programma Ministeriale "PINQuA - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. n. 160/2019, DM 383/2021) che prevede la realizzazione di due interventi localizzati nel Centro storico cittadino: l'intervento B (progressivo 29) con un QTE di circa 595 mila euro interamente a carico del finanziamento statale, che riguarda il ripristino di n. 7 alloggi per un costo lavori nel 2025 di circa 86 mila euro; l'intervento C (progressivo n. 30) con un QTE di circa 465 mila euro interamente a

carico del finanziamento statale, che riguarda il ripristino di n. 6 alloggi e nel 2025 comporterà un costo per lavori di circa 182 mila euro;

- l'Accordo quadro 2023 finanziato da fondi regionali, proventi vendite alloggi di pregio e autofinanziamento per un totale QTE di circa 818 mila euro (progressivo 32), che prevede il ripristino di 40 alloggi e che nel 2025 comporterà un costo lavori di circa 109 mila euro; i compensi attesi ammontano a 9 mila euro circa (progressivo 2 della sezione compensi di ERS).

4.1.2 Interventi di manutenzione edile

Per gli interventi di manutenzione edile degli alloggi di ERP nel triennio in esame è previsto un investimento complessivo di circa 17,6 milioni di euro (voce lavori), dei quali circa 12,1 milioni di euro su stabili in amministrazione diretta e circa 5,5 milioni di euro su stabili in condominio. Di seguito gli interventi principali:

- l'intervento A del Programma Ministeriale "PINQuA - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. 160/2019, DM 383/2021) localizzato nel Centro storico cittadino riguardante il recupero degli edifici di Via Ravecca ed aree limitrofe (progressivo n. 1), per un totale QTE di oltre 3,027 milioni di euro, che nel biennio 2025 – 2026 comporterà un investimento di circa 1,514 milioni di euro circa (voce lavori); peraltro tale intervento affianca quelli riguardanti il recupero degli edifici in zona "Maddalena" ed aree limitrofe (intervento B) e il recupero delle facciate di Vico Lepre civ. 11 e di Vico Damiata civ. 3 (Intervento C);
- il lotto 1 (progressivo 2) degli interventi di progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori di miglioramento sismico e riqualificazione energetica del "Programma Sicuro Verde e Sociale: Riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica", finanziato dal DL n. 59/2021, convertito con Legge 1/7/2021 n. 101, che ha istituito il "Fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza", e con fondi del D.L. n. 50/2022. Il lotto in questione, riguardante i civici 13, 16, 19, 22, 26, 29, 31 di Piazza di Vittorio per un totale QTE di circa 6,054 milioni di euro, è suddiviso in due stralci che nel biennio 2025 -2026 comporteranno un investimento di complessivi 4 milioni di euro circa (voce lavori);
- il lotto 2 (progressivo 3) del Programma summenzionato che riguarda gli stabili di Via Costa Mezzana civico 1 a Santa Margherita Ligure (proprietà ARTE), Via Lagaccio civico 19 a Genova (proprietà mista ARTE e privati), Via Sbarbaro civico 6A a Santa Margherita Ligure (proprietà mista ARTE e privati) e Via Pian Mercato civico 28 a Cicagna (proprietà mista ARTE e privati). Tale lotto, che ha un totale QTE di circa 3,090 milioni di euro, nel 2025 comporterà un investimento di circa 352 mila euro (voce lavori);
- l'intervento di miglioramento sismico e riqualificazione energetica dell'edificio di proprietà ARTE sito in Via delle Tofane 92-94-96-98 a Genova (progressivo 4) a valere su risorse del Fondo Sviluppo Coesione (FSC 2021-2027) per un totale QTE di 4 milioni di euro, che nel triennio in esame prevede un investimento per lavori di circa 2,896 milioni di euro; i compensi attesi ammontano a complessivi 200 mila euro distribuiti nel biennio 2026 -2027 (progressivo 15 della sezione compensi di ERP);
- l'Accordo quadro manutentivo 2025 (progressivo 8) con un QTE di complessivi 2,330 milioni di euro, finanziato per 1,7 milioni di euro con proventi derivanti da vendite alloggi di pregio e per 630 mila euro con risorse da vendite L.R. 10/2004, che nell'intero triennio in esame prevede un investimento di 1,864 milioni di euro (voce lavori); i compensi attesi ammontano a complessivi 279 mila euro circa distribuiti sull'intero triennio (progressivo 12 della sezione compensi di ERP);

- l'intervento di recupero dei locali al piano terra dell'edificio sito in Via Sertoli civv. 11A e 11B per finalità socio educative (progressivo 12) che ha un totale QTE di 527 mila euro a carico del Fondo Siluppo e Coesione e del finanziamento da vendite L.R. 10/2004 e che nel 2025 comporterà un investimento di circa 293 mila euro (voce lavori);
- per quanto riguarda gli interventi in condominio, tra quelli in corso (progressivo 13) si menzionano:
 - i lavori di rifacimento coperture di Via Martiri del Turchino 57-75 (Decreto n. 181/2024) per un costo di complessivi 275 mila euro circa da sostenersi nell'intero triennio in esame con finanziamento a carico delle vendite L.R. n. 10/2004;
 - la manutenzione straordinaria delle coperture di Via della Ne 7-17 (Decreto n. 286/2024) per un costo di complessivi 214 mila euro circa da sostenersi nell'intero triennio in esame con finanziamento a carico delle vendite L.R. n. 10/2004;
- per quanto riguarda i nuovi interventi in condominio (progressivo 14), si menzionano:
 - i lavori al tetto, alle facciate e ai poggiali di Via Cravasco 34-36 per un costo di complessivi 600 mila euro da sostenersi pressoché interamente nel triennio in esame con finanziamento a carico delle vendite L.R. n. 10/2004;
 - i lavori alle coperture e alle facciate di Via Pratogrande 27-39 per un costo di complessivi 892 mila euro circa da sostenersi quasi interamente nel triennio in esame con finanziamento a carico delle vendite L.R. n. 10/2004.

Per gli interventi di manutenzione edile degli alloggi di ERS (locazione permanente) nel triennio in esame è previsto un investimento complessivo di circa 306 mila euro (voce lavori), riguardanti per lo più gli interventi del Programma Ministeriale "PINQuA" relativi agli edifici di ERS della zona Maddalena ed aree limitrofe (intervento B, progressivo 15) e quelli di Vico Lepre civ. 11 e di Vico Damiata civ. 3 (intervento C, progressivo 16), per un finanziamento di 1,257 milioni circa e un costo da sostenersi nel 2025 di circa 226 mila euro (voce lavori).

4.1.3 Interventi di manutenzione impiantistica

Per gli interventi di manutenzione impiantistica degli alloggi di ERP nel triennio in esame è previsto un investimento complessivo di circa 3,5 milioni di euro (voce lavori), dei quali circa 3,2 milioni di euro su stabili in amministrazione diretta e circa 337 mila euro su stabili in condominio. Di seguito gli interventi principali:

- gli interventi "diffusi" di manutenzione alle linee di adduzione idrica, a quelle del riscaldamento e agli impianti esterni di illuminazione (progressivi 1, 2 e 3), per un totale QTE di 235 mila euro a valere sul finanziamento stanziato con le D.G.R. n. 826/2018 e n. 202/2019 (Programma "Vivibilità e sicurezza"), per i quali sono previsti costi per lavori per complessivi 179 mila euro circa da sostenersi interamente nel 2025; i compensi attesi ammontano a complessivi 26 mila euro circa distribuiti sull'intero triennio (progressivo 5, 6 e 7 della sezione compensi di ERP);
- l'Accordo quadro annuale con un unico operatore relativo all'esecuzione di lavori urgenti non programmabili di messa in sicurezza e/o di manutenzione straordinaria agli impianti elettrici, idraulico-sanitari e di riscaldamento, finalizzati sia all'adeguamento normativo che alla sicurezza complessiva degli impianti e dei dispositivi antincendio (progressivo 9) con un QTE di complessivi 190 mila euro circa, per il quale sono previsti costi per circa 145 mila euro da sostenersi interamente nel 2025; i

compensi attesi ammontano a complessivi 20 mila euro circa sul 2025 (progressivo 8 della sezione compensi di ERP);

- i tre budgets annuali di 163 mila euro circa ciascuno (progressivi 24, 25 e 26), finanziati dalle vendite L.R. n. 10/2004, per la sostituzione di calderine; i compensi attesi ammontano a complessivi 58 mila euro circa distribuiti sull'intero triennio (progressivi 22, 23 e 24 della sezione compensi di ERP);
- il budget di 350 mila euro per il 2025 (progressivo 27) e quelli di 250 mila euro ciascuno per il successivo biennio 2026-2027 (progressivi 28 e 29), finanziati dalle vendite L.R. n. 10/2004, da destinarsi ad interventi impiantistici non ancora individuabili singolarmente;
- i tre budgets annuali di 625 mila ciascuno (progressivi 30, 31 e 32), finanziati dalle vendite L.R. n. 10/2004, destinati ad interventi di manutenzione straordinaria da eseguirsi nell'ambito dell'appalto del Servizio integrato di manutenzioni; i compensi attesi ammontano a complessivi 225 mila euro sull'intero triennio (progressivi 25, 26 e 27 della sezione compensi di ERP);
- per quanto riguarda gli interventi in condominio, tra gli interventi di nuova realizzazione (progressivo 34) si menzionano i lavori a diversi civici di Via Cravasco a Genova Prà, riguardanti gli impianti ascensori e le centrali termiche, per una spesa complessiva di 136 mila euro, finanziata con i proventi di vendita L.R. n. 10/2004, da sostenersi nell'intero triennio in esame.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria impiantistica degli alloggi di ERS (locazione permanente) nel triennio in esame è previsto un investimento complessivo di circa 16 mila euro (voce lavori), riguardanti l'ultima parte dei lavori agli impianti e dispositivi antincendio dell'edificio di Corso Europa civv. 44-44 A (compresa l'autorimessa sottostante) e i tre budgets annuali destinati alla sostituzione di calderine non funzionanti.

4.1.4 Interventi di nuova costruzione/recupero

Per gli interventi di nuova costruzione/recupero nel triennio in esame è previsto un investimento complessivo di circa 11,9 milioni di euro (voce lavori), destinati a edifici di ERP, di ERS e di libero mercato. Di seguito gli interventi principali:

- gli interventi del Programma Ministeriale "PINQuA - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (Legge n. 160/2019 e DM n. 383/2021), localizzati sia nel centro storico di Genova che nella zona di Begato; si tratta, in particolare, dei seguenti interventi, che affiancano quelli di manutenzione edile:
 - la realizzazione di n. 3 edifici in diritto di superficie nel quartiere comunale di Begato, di cui due di ERP costituiti da 40 alloggi (progressivo 1) e uno di ERS costituito da 20 alloggi (progressivo 2), per un QTE di circa 14,089 milioni di euro, per i quali nel biennio 2025-2026 si prevedono costi per circa 8,777 milioni di euro (voce lavori);
 - la realizzazione di due spazi ad uso espositivo nei locali in Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12 (progressivo 3), per un QTE di complessivi 747 mila euro circa, che comportano costi da sostenersi nel 2025 per complessivi 358 mila euro circa;
 - le cosiddette "opere di urbanizzazione" da realizzare nell'ambito del PINQuA di Begato (progressivo 4), con un totale QTE di 2,925 milioni di euro circa, che prevedono la realizzazione di diversi interventi quali: la Piazza del Diamante, gli spazi associativi e comunali, il Centro per la Cultura, il Parco dell'Energia e dell'Ambiente, le aree giochi e quelle didattiche, il sentiero alla Chiesa di S. G. Battista, la riqualificazione spazi sportivi e polivalenti; gli investimenti previsti nel biennio 2025-2026 ammontano a complessivi 1,751 mila euro circa;

- i lavori di completamento dell'immobile denominato "Villa Zanelli" a Savona (progressivo 5), destinato a finalità turistico ricettive, con finanziamento a carico del Fondo unico Nazionale per il Turismo e autofinanziamento ARTE per un QTE di complessivi 1,049 milioni di euro.

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

In tale categoria è previsto solamente l'Accordo quadro biennale approvato con Decreto AU n. 452/2023 relativo ad interventi urgenti e non programmabili per la realizzazione di opere finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici di ERP di proprietà di ARTE Genova, avvalendosi del "Bonus abbattimento barriere architettoniche al 75%" con l'integrazione finanziaria del restante 25% a carico di proventi da vendite L.R. 10/2004: il QTE complessivo è di 178 mila euro circa mentre i costi per lavori da sostenersi interamente nel 2025 ammontano a 150 mila euro.

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

Si tratta degli interventi di manutenzione effettuati nell'ambito dell'attività di gestione "ordinaria" degli immobili che il Comune finanzia annualmente facendo ricorso a risorse del proprio bilancio: tali interventi sono gestiti mediante specifici affidamenti anche nell'ottica di differenziare gli strumenti di intervento rispetto a quello rappresentato dal Servizio integrato di manutenzioni.

Per quanto riguarda i principali interventi finanziati negli esercizi precedenti (progressivi dal 1 al 10), si prevede di:

- avviare e completare entro la fine del 2025 i lavori di sostituzione serramenti (progressivo 4), finanziati dalla D.D. n. 339/2023 con un QTE di 173 mila euro circa, che nell'esercizio in questione comporteranno il sostenimento di costi per lavori di 145 mila euro;
- avviare e completare entro la fine del 2026 l'ulteriore intervento di sostituzione serramenti (progressivo 5), finanziato dalla D.D. n. 2286/2024 con un QTE sempre di 173 mila euro circa, che nel biennio 2025 – 2026 comporterà il sostenimento di costi per circa 148 mila euro; i compensi attesi ammontano a complessivi 11 mila euro circa sul biennio 2025 - 2026 (progressivo 11 della sezione compensi per servizi a terzi);
- avviare e completare entro la fine del 2025 i due interventi di riqualificazione degli impianti ascensori, finanziati dalle D.D. n. 460/2022 e n. 339/2023 con QTE di circa 119 mila euro l'uno (progressivi 8 e 9), che nell'anno in esame comporteranno il sostenimento di costi per lavori per 200 mila euro complessivi; i compensi attesi ammontano a complessivi 16 mila euro sul 2025 (progressivo 8 e 9 della sezione compensi per servizi a terzi);
- avviare e completare entro la fine del 2026 i lavori di sostituzione calderine, finanziati dalla D.D. n. 339/2023 con un QTE di circa 173 mila euro (progressivo 10), che nel biennio 2025 – 2026 comporteranno il sostenimento di costi per lavori per 145 mila euro; i compensi attesi ammontano a complessivi 11 mila euro circa distribuiti sul biennio 2025 - 2026 (progressivo 10 della sezione compensi per servizi a terzi).

I principali interventi da finanziare nel triennio 2025 - 2027 (progressivi dall'11 al 15) sono quelli di seguito elencati:

- l'intervento di riqualificazione degli impianti ascensore (progressivo 12) con un QTE di circa 119 mila euro, che nel biennio 2025 – 2026 comporterà costi per 100 mila euro; i compensi attesi ammontano a complessivi 8 mila euro sul biennio 2025 - 2026 (progressivo 13 della sezione compensi per servizi a terzi);
- l'intervento di sostituzione calderine (progressivo 13) con un QTE di circa 131 mila euro, che nel biennio 2025 – 2026 comporterà costi per 110 mila euro; i compensi attesi ammontano a complessivi 8 mila euro circa sul biennio 2025 - 2026 (progressivo 14 della sezione compensi per servizi a terzi);
- i due budgets per gli interventi da effettuarsi nel biennio 2026 - 2027 con un QTE di complessivi 634 mila euro circa ciascuno (progressivi 14 e 15); i compensi attesi ammontano a complessivi 84 mila euro circa sull'intero triennio in esame (progressivi 15 e 16 della sezione compensi per servizi a terzi).

Di seguito si riporta una tabella che riclassifica gli interventi su patrimonio comunale per tipologia:

Patrimonio Comune di Genova	2025	2026	2027	Totale
Rispristino sfitti	€ 52.450	€ 0	€ 0	€ 52.450
Sostituzione serramenti	€ 264.020	€ 29.707	€ 0	€ 293.728
Manutenzione ascensori/calderine	€ 430.186	€ 132.500	€ 0	€ 562.686
Manutenzione edile/impiantistica	€ 0	€ 530.000	€ 530.000	€ 1.060.000
Interventi su immobili Comune di Genova	€ 746.657	€ 692.207	€ 530.000	€ 1.968.864

4.2 Attività tecnica prevista nel Budget triennale

4.2.1 Interventi per conto di soggetti terzi (voce A.3)

Trattasi, nella maggior parte dei casi, di interventi realizzati da ARTE su immobili di ERP di proprietà del Comune di Genova, la cui realizzazione è gestita da ARTE a seguito di specifici incarichi, di interventi su immobili di ARTE in parte alienati a terzi ed, infine, di interventi su immobili di proprietà di altri soggetti pubblici.

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

Gli interventi maggiormente significativi, i cui costi ricadranno nel 2025 e negli successivi, riguardano:

- l'intervento del Programma Ministeriale "PINQuA - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (Legge n. 160/2019 e DM n. 383/2021), denominato "intervento E", che prevede un QTE di 2,103 milioni di euro e riguarda il recupero degli edifici ERP in Salita del Prione civv. 20-22-24-26-28-30, Via del Colle civv. 48-50-52-54, Vico Dragone civ. 7, Via Prè civv. 29-35-47, Vico Salvaghi civ. 20 e Vico Indoratori civv. 13-15, per un investimento complessivo distribuito nel biennio 2025 – 2026 di circa 895 mila euro (voce lavori) (progressivo 3 della sezione interventi conto terzi);
- i lavori di recupero e riqualificazione energetica della porzione di edificio di Via Cechov civ. 11 non interessata dalla demolizione della "Diga", suddivisi in stralcio 1 e stralcio 2, nell'ambito del Programma di Rigenerazione Urbana denominato "RESTART BEGATO", che prevede QTE di 5,628 milioni di euro circa e un investimento nel biennio 2025 – 2026 di circa 2,396 milioni di euro (voce lavori) (progressivo 25 della sezione interventi conto terzi); i compensi attesi ammontano a

complessivi 193 mila euro circa distribuiti sul biennio 2025 - 2026 (progressivo 8 della sezione saldi interventi c/terzi);

- i lavori del Programma “Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell’Edilizia Residenziale Pubblica” di cui al DL n. 59/2021 convertito con Legge n. 101/2021 inerente il “Piano nazionale per gli investimenti complementari (PNC)” finalizzato ad integrare gli interventi del PNRR che riguardano gli immobili di Via Brocchi civv. 13, 16, 18 e Via Sbarbaro civv. 7, 9, 11 a Genova, per un QTE di 6,154 milioni di euro e per i quali nel biennio 2025 – 2026 verranno sostenuti costi per circa 2,280 milioni di euro circa (progressivo 27 della sezione interventi conto terzi);
- l’Accordo quadro con un unico operatore relativo all’esecuzione di interventi urgenti di riqualificazione del civico 1 di Via Cechov e di ripristino alloggi di Via Cechov 1-8-10-12-14 e di Via Maritano 67 per un QTE di 1,178 milioni di euro per il quale nel biennio 2025 – 2026 è previsto un investimento di circa 984 mila euro (progressivo 29 della sezione interventi conto terzi); i compensi attesi ammontano a complessivi 24 mila euro circa distribuiti sul biennio 2025 - 2026 (progressivo 12 della sezione saldi interventi c/terzi);
- l’Accordo quadro per interventi urgenti, non programmabili, di impermeabilizzazione coperture, terrazzi e risanamento poggiali degli immobili siti in Via Pavese e Via Vittorini a Prà, per un QTE stimato di 1,411 milioni di euro circa, che nel triennio in esame comporterà il sostenimento di costi per 940 mila euro (progressivo 32 della sezione interventi c/terzi); i compensi attesi ammontano a complessivi 60 mila euro circa distribuiti sull’intero triennio in esame (progressivo 15 della sezione saldi interventi c/terzi);
- i lavori di riqualificazione dello stabile di Via Lugo civ.12, per un QTE di 1,682 milioni di euro circa che nel biennio 2025 – 2026 comporteranno il sostenimento di costi per circa 1,376 milioni di euro (progressivo 34 della sezione interventi conto terzi); i compensi attesi ammontano a complessivi 98 mila euro circa distribuiti sul biennio 2025 - 2026 (progressivo 16 della sezione saldi interventi c/terzi);
- i due lotti relativi alla riqualificazione delle reti fognarie, idriche e di riscaldamento del comprensorio di Via Novella – Via De Sanctis a Genova Prà, per un QTE di complessivi 3,450 milioni di euro, per i quali nel biennio 2026 - 2027 si prevedono costi per 1,8 milioni di euro (progressivi 39 e 40 della sezione interventi conto terzi); i compensi attesi ammontano a complessivi 180 mila euro distribuiti sul biennio 2026 - 2027 (progressivo 21 della sezione saldi interventi c/terzi);
- le annualità 2026 e 2027 dei due budgets destinati a interventi non programmati singolarmente con un QTE di 6,354 milioni di euro l’uno, per i quali nel biennio 2026 – 2027 sono previsti costi per complessivi 10 milioni di euro (progressivi 42 e 43 della sezione interventi conto terzi); i compensi attesi ammontano a complessivi 400 mila euro distribuiti sul biennio 2026 - 2027 (progressivi 23 e 24 della sezione saldi interventi c/terzi);
- gli interventi sugli stabili in condominio (progressivo 47) per un costo di oltre 3,6 milioni di euro, di cui circa 3,4 milioni di euro da sostenersi nel triennio in esame che, tra gli altri, riguardano:
 - i lavori alla copertura, ai citofoni e di coibentazione tubi riscaldamento di Via Linneo Cambiaso 154-184-121 per un costo di complessivi 260 mila euro da sostenersi interamente nel 2025;
 - i lavori alla copertura, alle facciate e ai poggiali di Via Pedrini 50-52 per un costo di complessivi 150 mila euro da sostenersi interamente nel 2025;
 - i lavori di rifacimento delle facciate di Via Vigliero 6-8 per un costo di 150 mila euro da sostenersi interamente nel 2025;
 - i lavori al complesso di Via Vittorini (rifacimento dei vani scala e dei terrazzi dei cosiddetti “gradoni”) per un costo di 1 milioni di euro da sostenersi interamente nel 2025.

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 di ASL 3

E' previsto nel 2025 il costo per la redazione delle tabelle millesimali e del Regolamento di Condominio del complesso immobiliare sito in Genova Quarto (ex Ospedale Psichiatrico) di proprietà Arte Genova, ASL 3 Genovese e Cassa Depositi e Prestiti. Trattasi della quota di spesa per incarico esterno a carico di ASL 3.

4.2.1.D Interventi su immobili di proprietà di Cassa Depositi e Prestiti

Trattasi della quota di spesa per incarico esterno a carico di Cassa Depositi e Prestiti (CDP) per l'attività di cui sopra.

4.2.1.E Interventi su immobili di proprietà di privati

Trattasi della parte di interventi realizzati su porzioni di immobili di proprietà privata per i quali le spese vengono anticipate dall'Azienda per poi essere recuperate dai proprietari mediante fatturazione.

Nel 2025 verranno sostenuti i costi relativi ai seguenti interventi:

- i lavori di efficientamento energetico tramite sostituzione delle tubazioni di riscaldamento passanti sottotraccia e nell'intercapedine di Via Calamandrei civv. dal 73 al 95, effettuati nell'ambito della Concessione all'ATI Iren Smart Solutions S.p.A./Engie Servizi S.p.A. del servizio di gestione ed efficientamento energetico delle CT, che per la parte "privata" ammontano a circa 13 mila euro;
- i lavori di messa a norma e manutenzione, ai fini della prevenzione incendi, dell'autorimessa di Via Pedrini 30A, sita nei fondi dell'edificio contraddistinto con i civici 28-30, che per la parte "privata" ammontano a circa 2 mila euro.

4.2.1.F Incarichi professionali a carico dei concessionari

Nel 2025, 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, è previsto il saldo del costo dell'incarico esterno, contrattualmente a carico dell'appaltatore, relativo al collaudo tecnico-amministrativo e tecnico-funzionale.

4.2.1.G 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%)

Non sono previsti costi per tale attività.

Di seguito si riporta una tabella riepilogati dell'attività per conto terzi che suddivide gli interventi per tipologia (costi della voce A.3 del Budget triennale):

Costi attività conto terzi	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Totale
Interventi su stabili del Comune di Genova				
Incarichi professionali	€ 221.669	€ 17.504	€ 0	€ 239.173
Interventi di recupero/riqualificazione	€ 5.715.061	€ 3.027.639	€ 1.400.000	€ 10.142.701
Manutenzione edile/impiantistica	€ 1.366.947	€ 5.470.641	€ 5.060.000	€ 11.897.588
Messa a norma antincendio	€ 556.104	€ 113.000	€ 83.800	€ 752.904
Manutenzione aree verdi non pertinenziali	€ 127.297	€ 127.297	€ 127.297	€ 381.892
Altro	€ 29.163	€ 0	€ 0	€ 29.163
Interventi condominiali	€ 3.244.933	€ 207.632	€ 0	€ 3.452.565
Totale	€ 11.261.174	€ 8.963.715	€ 6.671.097	€ 26.895.986
Interventi su stabili diversi				
Incarichi professionali	€ 12.600	€ 0	€ 0	€ 12.600
Incarichi professionali a carico concessionari CT	€ 8.528	€ 0	€ 0	€ 8.528
Interventi di riqualificazione	€ 10.635	€ 0	€ 0	€ 10.635
Messa a norma antincendio	€ 1.813	€ 0	€ 0	€ 1.813
Totale	€ 33.575	€ 0	€ 0	€ 33.575
Totale imponibili	€ 11.294.749	€ 8.963.715	€ 6.671.097	€ 26.929.561
Prorata IVA indetraibile al 73%	€ 112.668	€ 37.074	€ 20.444	€ 170.186
TOTALE COSTI	€ 11.407.417	€ 9.000.789	€ 6.691.541	€ 27.099.747

4.2.2 Interventi manutentivi per conto proprio previsti nel Budget triennale

L'attività in questione, i cui interventi sono elencati nell'allegato n. 7, riguarda la manutenzione ordinaria e quella straordinaria che l'Azienda, anche nell'ottica di differenziare gli strumenti di intervento rispetto a quello rappresentato dal Servizio integrato di manutenzioni, gestisce mediante specifici affidamenti: si tratta, per lo più, degli interventi di messa in sicurezza, di sostituzione delle calderine e di manutenzione delle aree verdi. Peraltro alcuni di questi conti accolgono anche i budgets relativi alla manutenzione degli stabili in condominio.

Il costo per lavori previsto nell'intero triennio 2025-2027 ammonta a circa 2,6 mila euro e, aggiungendo a tale importo l'onere derivante dall'IVA pro rata indetraibile (circa 186 mila euro), si ottiene un costo complessivo di circa 2,787 milioni di euro.

Di seguito si dettaglia l'attività compresa nei conti che hanno la dotazione maggiore.

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

Per il conto in esame, destinato ad accogliere gli interventi sulle aree e su manufatti diversi dagli stabili, è prevista una disponibilità per lavori di circa 218 mila euro annui per l'intero triennio, oltre all'IVA pro rata indetraibile di circa 35 mila euro annui, per complessivi 254 mila euro circa annui; i costi che si prevede di sostenere sono i seguenti:

- euro 75 mila (costo lavori) relativi alla la parte finale dell'Accordo quadro annuale appaltato nel 2022 per interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria su opere di sostegno e su altri elementi strutturali del patrimonio edilizio di proprietà ARTE Genova: i lavori a carico del conto in questione riguardano manufatti a servizio del patrimonio "non ERP", mentre quelli attinenti all'ERP attingono dal finanziamento dei proventi delle vendite L.R. 10/04 e sono previsti sul Piano degli investimenti. I costi dell'Accordo quadro che sarà appaltato a fine 2025 slitteranno invece al 2026;
- euro 40 mila circa annui (costo lavori) per i budgets che precauzionalmente sono stati previsti nell'intero triennio per interventi urgenti non ancora individuati singolarmente;
- euro 102 mila circa (costo lavori) per ciascuna annualità dell'appalto triennale di manutenzione delle aree verdi "non pertinenziali" agli stabili i cui oneri, a differenza di quelli relativi alle "aree pertinenziali" che sono a carico dei locatari, rimangono a carico della proprietà.

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

Nel conto in esame, destinato ad accogliere gli interventi volti all'eliminazione di situazioni di pericolo negli stabili di ERP, è previsto un budget triennale con una disponibilità per lavori di 90 mila euro annui, oltre all'IVA pro rata indetraibile di circa 6 mila euro, per complessivi 96 mila euro circa annui, che risulta interamente destinata ad interventi non ancora individuabili singolarmente.

4.2.2.C Spese manutenzione alloggi ERP "extra quota c" (conto 5207020220)

Per il conto in esame sull'intero triennio è prevista una disponibilità per lavori di 62 mila euro annui, oltre all'IVA pro rata indetraibile di circa 4 mila euro, per complessivi 66 mila euro circa annui; tale disponibilità è così dettagliabile:

- euro 37 mila annui (costo lavori) per le annualità 2025 - 2027 della Convenzione quinquennale (2024÷2028) con Amiu Genova spa, approvata con Decreto AU n. 188/2024, per l'attività di smaltimento amianto in alloggi di ERP;
- euro 25 mila annui (costo lavori) per i budgets destinati ad interventi non ancora individuati singolarmente.

4.2.2.D Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" (conto 5207020235)

Per il conto in esame nel 2025 è prevista una disponibilità per lavori di circa 333 mila euro, oltre all'IVA pro rata indetraibile di circa 5 mila euro, per complessivi 338 mila euro circa; nel successivo biennio la disponibilità per lavori sale a 363 mila euro annui a causa dell'incremento dei costi da sostenere per gli interventi condominiali, come dettagliato nella tabella sotto riportata. I principali costi che si prevede di sostenere sono i seguenti:

- euro 20 mila annui (costo lavori) per l'Accordo quadro triennale 2025 – 2027 relativo al ripristino degli alloggi sfitti di libero mercato destinati alla locazione, con la precisazione che per la prima annualità si farà ricorso all'affidamento approvato con Decreto AU n. 172/2022 e variato con il Decreto AU n. 492/2022;
- euro 20 mila annui (costo lavori) per l'Accordo quadro triennale 2025 – 2027 relativo al ripristino degli alloggi sfitti di libero mercato destinati alla vendita;
- euro 25 mila annui (costo lavori) per i budgets destinati ad interventi non programmabili singolarmente;

- gli interventi condominiali di seguito dettagliati che si prevede si estendano sull'intero triennio 2025 – 2027 e oltre:

Progr.	Stanziamento complessivo	Esercizi	Intervento	Voci di QTE/Budget	Budget costi	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
1	€ 24.610	2025	Vico Angeli 1 – lavori vano scale	Lavori	€ 24.610	€ 24.610	€	€
2	€ 329.566	2025-2026-2027-2028	C.so Europa 44-44A – rifacimento piazzale	Lavori	€ 329.566	€ 73.237	€ 109.855	€ 109.855
3	€ 337.635	2025-2026-2027-2028	Via S.M. di Castello 22A – rifacimento copertura	Lavori	€ 337.635	€ 75.030	€ 112.545	€ 112.545
4	€ 180.000	2025-2026-2027-2028	Via Pra' 66-67 – rifacimento copertura	Lavori	€ 180.000	€ 40.000	€ 60.000	€ 60.000
5	€ 70.000	2025-2026-2027	Budget per interventi non programmabili singolarmente	Lavori	€ 70.000	€ 50.000	€ 10.000	€ 10.000
Totale						262.876,84	292.400,26	292.400,26

4.2.2.E Spese di manutenzione alloggi e locali di ERP extra Servizio integrato (conto 52070202025)

Nel 2025 (con fine intervento nel 2026) è stato previsto un budget di circa 115 mila euro a supporto dell'attività affidata al servizio integrato di manutenzioni. Analogo budget è stato previsto nel 2027.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa nella quale l'attività per conto proprio prevista nel Budget triennale è riclassificata per tipologia di patrimonio e per tipologia di intervento:

	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Totale
Immobili di ERP				
Messa in sicurezza	€ 90.000	€ 90.000	€ 90.000	€ 270.000
Manutenzione edile/impiantistica	€ 77.500	€ 77.500	€ 77.500	€ 232.500
Sostituzione/manutenzione calderine	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 30.000
Smaltimento amianto	€ 37.000	€ 37.000	€ 37.000	€ 111.000
Manutenzione aree verdi non pertinenziali	€ 102.991	€ 102.991	€ 102.991	€ 308.974
Altro (muri)	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 225.000
Interventi condominiali	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 30.000
Totale lavori	€ 402.491	€ 402.491	€ 402.491	€ 1.207.474
Immobili di ERS				
Messa in sicurezza	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Manutenzione edile/impiantistica	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 75.000
Sostituzione/manutenzione calderine	€ 1.933	€ 1.933	€ 1.933	€ 5.799
Smaltimento amianto	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 15.000
Interventi condominiali	€ 20.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 40.000
Totale lavori	€ 51.933	€ 41.933	€ 41.933	€ 135.799
Immobili di libero mercato				
Messa in sicurezza	€ 24.590	€ 24.590	€ 24.590	€ 73.770
Manutenzione edile/impiantistica	€ 65.984	€ 65.984	€ 65.984	€ 197.951
Sostituzione/manutenzione calderine	€ 663	€ 663	€ 663	€ 1.990
Smaltimento amianto	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 15.000
Recupero alloggi sfitti	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 120.000
Altro (guardianaggio Villa Zanelli)	€ 1.200	€ 0	€ 0	€ 1.200
Interventi condominiali	€ 262.877	€ 292.400	€ 292.400	€ 847.677
Totale lavori	€ 400.314	€ 428.637	€ 428.637	€ 1.257.589
Totale lavori	€ 854.738	€ 873.062	€ 873.062	€ 2.600.862
IVA prorata indetraibile 73%	€ 62.457	€ 62.265	€ 62.265	€ 186.987
Totale costi	€ 917.196	€ 935.327	€ 935.327	€ 2.787.849

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
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

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



5. ATTIVITA' RELATIVA A PROGRAMMI/OBIETTIVI CHE COINVOLGONO L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE

5.1 Programmi di utilizzo dei fondi “residui” di edilizia sovvenzionata

Si tratta del programma manutentivo di cui alla D.G.R. n. 67 del 7/02/2022 per il ripristino di n. 42 alloggi di proprietà (progr. 8 dell'allegato n. 7, sezione ripristino sfitti), a valere sia su risorse di edilizia sovvenzionata delocalizzate (circa 954 mila euro) che su proventi da vendite ai sensi della L.R. n.10/2004 (circa 238 mila euro), con un QTE complessivo di circa 1,238 milioni di euro. Il programma è stato avviato nel 2023 e terminerà nel 2025.

Altro programma manutentivo facente parte di questa categoria è quello che riguarda il ripristino di n. 40 alloggi di proprietà (progr. 20 dell'allegato n. 7, sezione ripristino sfitti – Piano investimenti), a valere su risorse di edilizia sovvenzionata stanziata con la D.G.R. n. 485 del 26/5/2022, con un QTE di 1,3 milioni di euro. Anche in questo caso il programma è stato avviato nel 2023 e terminerà nel 2025.

5.2 Programma Ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare”

Il Programma Ministeriale “PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare” (L. 27 dicembre 2019 n. 160, DM 383 del 7/10/2021) riguarda sia l'edilizia residenziale pubblica che la locazione permanente, oltre ad interventi con finalità diverse, e interessa immobili localizzati nel Centro storico cittadino e nel quartiere di Begato di proprietà dell'Azienda e di proprietà del Comune di Genova.

Gli interventi eseguiti nel Centro storico cittadino su patrimonio di ARTE riguardano:

- il ripristino di n. 13 alloggi destinati all'ERS in “locazione permanente”, a sua volta diviso nell' “Intervento B”, comprendente gli alloggi in Via del Molo 3/7, Via Santa Croce 16/2, Vico Angeli 1 intt. 2,5,6,10 e Vico della Neve 7/7 (prog. 29 dell'allegato n. 7, sezione ripristino sfitti - Piano investimenti) e nell' “Intervento C”, comprendente gli alloggi di Vico Lepre 11 intt. 4,5A,5B e di Vico Damiata 3, intt. 4, 5 e 6 (progressivo 30 dell'allegato n. 7, sezione ripristino sfitti - Piano investimenti);
- la manutenzione edile agli edifici, suddivisa nell' “Intervento A: recupero edifici di ERP di Via Ravecca ed aree limitrofe” (prog. 1 dell'allegato n. 7, sezione manutenzione edile Piano investimenti), nell' “Intervento B: recupero edifici di ERS Zona Maddalena ed aree limitrofe” (prog. 15 dell'allegato n. 7, sezione manutenzione edile Piano investimenti) e nell' “Intervento C: recupero facciate edifici di ERS di Vico Lepre civ. 11 e di Vico Damiata civ. 3” (prog. 16 dell'allegato n. 7, sezione manutenzione edile Piano investimenti);
- la realizzazione di due spazi ad uso espositivo nei locali in Via Ravecca 30r-32r e Via Giustiniani 12 “Intervento D” (prog. 3 dell'allegato n. 7, sezione costruzione/recupero Piano investimenti).

Gli interventi eseguiti nel quartiere di Begato su patrimonio di ARTE (area in concessione dal Comune di Genova) riguardano la realizzazione di n. 3 edifici, di cui uno di ERS (costituito da 20 alloggi complessivi) (prog. 2 dell'allegato n. 7, sezione costruzione/recupero Piano investimenti) e due di ERP (costituiti da 40 alloggi) (prog. 1 dell'allegato n. 7, sezione costruzione/recupero Piano investimenti).

Gli interventi nel quartiere di Begato comprendono anche la realizzazione di opere rientranti nelle cosiddette “urbanizzazioni” (prog. 4 dell'allegato n. 7, sezione costruzione/recupero - Piano investimenti) che consistono, tra l'altro, nella realizzazione della Piazza del Diamante, di spazi associativi, del Centro per la Cultura, del Parco dell'Energia e dell'Ambiente, di aree verdi, di aree giochi, di aree didattiche, del sentiero alla Chiesa di S. G. Battista e di spazi sportivi e polivalenti.

L'intervento eseguito nel Centro storico cittadino su patrimonio comunale, denominato "Intervento E" (prog. 3 dell'allegato n. 7, sezione interventi su patrimonio comunale – Interventi conto terzi), riguarda il recupero degli edifici ERP in Salita del Prione civv. 20-22-24-26-28-30, Via del Colle civv. 48-50-52-54, Vico Dragone civ. 7, Via Prè civv. 29-35-47, Vico Salvaghi civ. 20 e Vico Indoratori civv. 13-15.

5.3 Programma Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1280/2021 la Regione Liguria ha approvato il Piano degli interventi ammessi a finanziamento nel "Programma Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica" di cui al D.L. n. 59/2021 convertito con Legge n. 101/2021 inerente il "Piano nazionale per gli investimenti complementari (PNC)" finalizzato ad integrare, con risorse nazionali, gli interventi del "Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)". Gli interventi riguardano:

1. Piazza di Vittorio civv. 13, 16, 19, 22, 26, 29, 31 – Genova (proprietà ARTE);
2. Via Costa Mezzana civ. 1 – Santa Margherita Ligure (proprietà ARTE);
3. Via Lagaccio civ. 19 – Genova (proprietà mista ARTE e privati);
4. Via Sbarbaro civ. 6A - Santa Margherita Ligure (proprietà mista ARTE e privati);
5. Via Pian Mercato civ. 28 – Cicagna (proprietà mista ARTE e privati);
6. Via Brocchi civv. 13, 16, 18 – Genova (per conto del Comune di Genova);
7. Via Sbarbaro civv. 7, 9, 11 – Genova (per conto del Comune di Genova);

L'intervento di Piazza di Vittorio costituisce il "lotto 1" ed è stato suddiviso in n. 2 stralci: lo stralcio 1 (progressivo 2 dell'allegato n. 7, sezione manutenzione edile - Piano investimenti) che risulta interamente finanziato dagli stanziamenti del "Piano nazionale per gli investimenti complementari (PNC)" e lo stralcio 2 che risulta finanziato in parte con i suddetti fondi PNC ed in parte con i fondi stanziati ai sensi dell'art. 26 del DL n. 50 del 17/5/2022.

I lavori di miglioramento sismico e di riqualificazione energetica in Via Costa Mezzana civ. 1 a Santa Margherita Ligure (proprietà ARTE), Via Lagaccio civ. 19 a Genova (proprietà mista ARTE e privati), Via Sbarbaro civ. 6A a Santa Margherita Ligure (proprietà mista ARTE e privati) e Via Pian Mercato civ. 28 a Cicagna (proprietà mista ARTE e privati) costituiscono il "lotto 2" (progressivo 3 dell'allegato n. 7, sezione manutenzione edile - Piano investimenti) finanziato in parte con i suddetti fondi PNC ed in parte con i fondi stanziati ai sensi dell'art. 26 del DL n. 50 del 17/5/2022. Per la quota di lavori di competenza dei privati è stato previsto l'accollo della spesa da parte di ARTE.

Gli interventi per conto del Comune di Genova in Via Brocchi e in Via Sbarbaro fanno parte del "lotto 3" (prog. 27 dell'allegato n. 7, sezione interventi su patrimonio comunale – Interventi conto terzi).

5.4 Programma "Vivibilità e Sicurezza"

Nel 2025 è prevista la realizzazione degli interventi "diffusi" di manutenzione alle linee di adduzione idrica, a quelle del riscaldamento e agli impianti esterni di illuminazione a valere sul finanziamento complessivo di 1 milione di euro 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") (prog. 1, 2 e 3 dell'allegato n. 7, sezione manutenzione impiantistica - Piano investimenti).

5.5 Interventi finanziati col Fondo Sviluppo e Coesione

Gli interventi finanziati dal Fondo Sviluppo Coesione risultano essere:

- il Programma triennale 2023÷2025 di ripristino sfitti con cofinanziamento a valere sulle vendite L.R. 10/2004, finalizzato alla messa in reddito di n. 45 alloggi (annualità 2023, progressivo 21, sezione ripristino sfitti – Piano investimenti) e di n. 60 alloggi per ciascuna delle due annualità successive (progressivi 22 e 23, sezione ripristino sfitti – Piano investimenti);
- il Programma 2025 di ripristino sfitti (progressivo 24, sezione ripristino sfitti – Piano investimenti) finalizzato alla messa in reddito di n. 22 unità abitative;
- l'intervento di miglioramento sismico e riqualificazione energetica di Via delle Tofane civv. 92-94-96-98 a Genova (progressivo 4, sezione manutenzione edile – Piano investimenti);
- l'intervento di recupero dei locali al piano terra dell'edificio sito in Via Sertoli civv. 11A e 11B per finalità socio educative (progressivo 12, sezione manutenzione edile – Piano investimenti) con un cofinanziamento da vendite L.R. 10/2004;
- i lavori agli impianti e dispositivi antincendio dell'edificio di Corso Europa civv. 44-44 A (compresa l'autorimessa sottostante) (progressivo 35, sezione manutenzione impiantistica – Piano investimenti), cofinanziato dai proventi di vendita degli "alloggi di pregio".

5.6 Interventi finanziati col Fondo Strategico Regionale

A carico del Fondo in esame vi è il ripristino di n. 77 unità abitative site negli edifici oggetto del summenzionato intervento di miglioramento sismico e riqualificazione energetica di Via delle Tofane, con cofinanziamento a carico delle vendite degli "alloggi di pregio" (progressivo 25, sezione ripristino sfitti – Piano investimenti).

5.7 Programma di recupero di "Villa Zanelli" a Savona

Concluso l'intervento principale, nel 2025 sono previsti i lavori di completamento di recupero dell'immobile (prog. 5 dell'allegato n. 7, sezione costruzione/recupero - Piano investimenti), destinato a finalità turistico ricettive, con finanziamento a carico del Fondo unico Nazionale per il Turismo e autofinanziamento ARTE.

5.8 Integrazione dei sistemi informativi delle ARTE liguri

Il software gestionale attualmente in uso, denominato Gelim8, nonché quello di contabilità, entrambi forniti da Tecnosys Italia S.R.L., avrebbero dovuto essere sostituiti da quelli sviluppati nell'ambito del progetto regionale 'Easy Home', che aveva anche la finalità di integrare su un'unica piattaforma i dati patrimoniali delle ARTE liguri. Nel corso dell'avanzamento del progetto sono state però riscontrate numerose criticità sia operative che economiche collegate all'adozione, e successiva conduzione, delle nuove procedure.

In considerazione del fatto che la soluzione alternativa prospettata da Liguria Digitale, consistente in un cruscotto informatico condiviso denominato "SepaCom", è risultata anch'essa troppo onerosa, ARTE Genova ha provveduto a sviluppare un cruscotto informatico alternativo che consentirebbe di ridurre notevolmente l'impatto delle risorse impiegate, sia economiche che prestazionali.

5.9 Gestione del patrimonio L.R. n. 22/2010

5.9.1 Andamento delle vendite

Il quadro complessivo delle vendite già effettuate e di quelle da effettuare nel triennio in esame è riportato nel seguente prospetto:

A) Vendite effettuate nel periodo 2016 - 2024									
Progr	Anno di vendita	Comune	PROVINCIA	Tipologia cespite	Indirizzo	Corrispettivo di vendita	Valore di bilancio	(+) Plusvalenza / (-) Minusvalenza	Importo a riduzione del debito
1	2016	Loano	SAVONA	Appartamento	Corso Europa, 19 int. 5	€ 201.000,00	€ 201.000,00	0,00 €	€ 201.000,00
2	2017	Ospedaletti	IMPERIA	Fabbricato con annesso terreno	Strada Termini	€ 895.000,00	€ 895.000,00	0,00 €	€ 895.000,00
3	2017	Genova	GENOVA	Appartamento	Via Dassori, 29/7 sc. B	€ 246.000,00	€ 246.000,00	0,00 €	€ 246.000,00
4	2017	Borgo Fornari (Ronco Scrivia)	GENOVA	Terreno rurale	-	€ 12.764,18	€ 4.317,20	8.446,98 €	€ 12.000,00
5	2018	Savona	SAVONA	Terreno urbano	Via Nizza, s.n.c.	€ 856.600,00	€ 698.239,59	158.360,41 €	€ 856.600,00
6	2018	Rapallo	GENOVA	Magazzino ed area	Via Cerisola, 39	€ 400.000,00	€ 595.080,00	-195.080,00 €	€ 400.000,00
7	2019	Albisola	SAVONA	Terreno rurale	Via Garbarino	€ 50.000,00	€ 43.197,00	6.803,00 €	€ 50.000,00
8	2020	Imperia	IMPERIA	Fabbricato	Via Aurelia, 2 - loc. Costarainera	€ 5.300.000,00	€ 7.803.364,51	-2.503.364,51 €	€ 5.300.000,00
9	2021	Santa Margherita Ligure	GENOVA	Fabbricato (ex Ospedale S. Margherita Ligure)	Via Arpe	€ 10.500.000,00	€ 13.904.125,31	-3.404.125,31 €	€ 10.500.000,00
10	2021	Genova	GENOVA	Fabbricato (ex Ospedale Martinez di Genova Pegli)	Via Caldesi 6	€ 1.700.000,00	€ 2.050.750,37	-350.750,37 €	€ 1.700.000,00
11	2021	Genova	GENOVA	Negozi	Via Donaver 24r	€ 20.000,00	€ 32.000,00	-12.000,00 €	€ 20.000,00
12	2021	Alassio	SAVONA	Fabbricato (ex dialisi)	Via Adelasia 57 (ex 22)	€ 5.100.000,00	€ 5.769.023,92	-669.023,92 €	€ 5.100.000,00
13	2021	Alassio	SAVONA	Fabbricato (ex RSA)	Via Adelasia 55 (ex 20)	€ 1.600.000,00	€ 2.693.947,28	-1.093.947,28 €	€ 1.600.000,00
14	2021	Rapallo	GENOVA	Fabbricato con annesso terreno	Via Campi da Tiro 3	€ 90.000,00	€ 120.938,35	-30.938,35 €	€ 90.000,00
15	2022	Sarzana	LA SPEZIA	Fabbricato con annesso terreno (ex Colonia Olivetti)	Viale Litoraneo 110	€ 2.050.000,00	€ 2.869.923,96	-819.923,96 €	€ 2.050.000,00
16	2022	Finale Ligure	SAVONA	Negozi	Vico Massafiero, 14 (Vico San Pietro)	€ 115.000,00	€ 115.000,00	0,00 €	€ 115.000,00
17	2023	Genova	GENOVA	Fabbricato (ex Ospedale psichiatrico di Genova Quarto)	Via G. Maggio 6, settore 1B (PAD. 15 e 21), settore 2B (PAD. 8, 9 e 10)	€ 4.918.596,88	€ 4.918.602,50	-5,62 €	€ 4.918.596,88
18	2023	La Spezia	LA SPEZIA	2/3 di appartamento e cantina	Stradone D'Oria, 84	€ 86.667,00	€ 65.450,00	21.217,00 €	€ 86.667,00
19	2024	Sanremo	IMPERIA	Terreno (fraz. Bussana)	Via Aurelia s.n.c	€ 18.000,00	€ 37.306,50	-19.306,50 €	€ 18.000,00
20	2024	Genova	GENOVA	Stazione di servizio	Via Pegli, 54R	€ 311.000,00	€ 268.345,00	42.655,00 €	€ 311.000,00
Totale A						€ 34.470.628,06	€ 43.331.611,49	-8.860.983,43 €	€ 34.469.863,88

B) Vendite programmate nel periodo 2025 - 2027

Anno di vendita	Comune	PROVINCIA	Tipologia cespite	Indirizzo	Corrispettivo di vendita	Valore di bilancio	(+) Plusvalenza / (-) Minusvalenza
2025	Diversi	Diversi	Diversi	Diversi	€ 3.834.100,00	€ 7.372.598,01	-3.538.498,01 €
2026	Diversi	Diversi	Diversi	Diversi	5.706.559,28	6.731.884,51	-1.025.325,23 €
2027	Diversi	Diversi	Diversi	Diversi	330.000,00	391.352,63	-61.352,63 €
Totale B					€ 9.870.659,28	€ 14.495.835,15	-4.625.175,87 €
Totale A + B					€ 44.341.287,34	€ 57.827.446,64	-13.486.159,30 €

Le vendite effettuate nel periodo 2016 – 2024 hanno determinato un introito complessivo di circa 34,470 milioni di euro, pressoché interamente utilizzato per ridurre l'indebitamento, e minusvalenze per circa

8,860 milioni di euro. Nel triennio in esame è atteso un introito di circa 9,870 milioni di euro e minusvalenze per circa 4,625 milioni di euro.

Tra le vendite previste nel 2025, già tutte in fase di finalizzazione alla data di redazione del presente documento, si citano quella del Centro diurno Alzheimer di Varazze, per un introito complessivo di 1,701 milioni di euro e una minusvalenza di circa 1,065 milioni di euro, e quella dell'ex Ospedale di Arenzano, per un introito di 1,330 milioni di euro e minusvalenze per circa 1,299 milioni di euro.

Tra le vendite del biennio successivo, si cita quella della cosiddetta "Palazzina C" del compendio dell'ex Ospedale di Genova Quarto e quella dell'ambulatorio di Via Fiume a Sanremo.

5.9.2 Andamento degli oneri finanziari e dell'indebitamento

L'attuale indebitamento, composto da tre mutui ipotecari in essere con Bper Banca che è subentrata nel precedente rapporto con Banca Carige, è così dettagliabile:

Mutui	Posizione Bper 4850	Posizione Bper 4852	Posizione Bper 4848	Totale
Debito residuo al 31/12/2024 ³	€ 51.120.051	€ 17.898.055	€ 4.650.869	€ 73.668.975
di cui:				
Debito residuo rimborsabile con rate	€ 31.875.051	€ 11.416.355	€ 2.187.133	€ 45.478.539
Bullet finale	€ 19.245.000	€ 6.481.700	€ 2.463.736	€ 28.190.436

I tre mutui in questione scontano le seguenti principali condizioni derivanti da successive modifiche di quelle dei contratti iniziali che ARTE Genova è riuscita faticosamente ad ottenere nel corso del tempo grazie ad una costante interlocuzione con i due soggetti finanziatori che si sono succeduti:

- un periodo di ammortamento con scadenza al 31/12/2036 per il mutuo "minore" (Bper 4848) e con scadenza al 31/12/2048 per i due mutui "maggiori" (Bper 4850 e 4852);
- un sistema di rimborso del debito che prevede: a) il versamento di una quota capitale annua calcolata su una parte del debito e b) il versamento di un "bullet finale" alla scadenza del periodo di ammortamento;
- un tasso di interesse annuo calcolato con l'Euribor a 12 mesi maggiorato di uno spread pari al 3,25%;
- l'applicazione della clausola denominata "floor" nella determinazione del tasso di interesse: in caso di Euribor negativo, il tasso di interesse "finito" viene determinato considerando esclusivamente la componente dello spread senza applicare la riduzione dovuta alla negatività del tasso di riferimento;
- un tasso di mora annuo pari all'Euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread del 5%;
- la possibilità di utilizzare fino al 31/12/2026 le vendite del compendio L.R. n. 22/2010, oltreché per ridurre il bullet finale, anche per coprire le rate (quota capitale e quota interessi) dei due mutui "maggiori".

Allo scopo di contenere gli oneri finanziari da corrispondere al soggetto finanziatore, che nel 2024 hanno raggiunto l'importo non più sostenibile di circa 5,136 milioni di euro, l'Azienda ha programmato di sostituire, a partire dal mese di luglio 2025, l'attuale indebitamento con un mutuo della durata di 20 anni al tasso fisso

³ Il debito residuo al 31/12/2024 è quantificato al lordo delle quote capitali del 2024, pari a complessivi 786 mila euro circa, in quanto il loro versamento è slittato ai primi mesi del 2025.

del 4,00% annuo. Pertanto, l'andamento dell'indebitamento e degli interessi in tutto il triennio in esame dovrebbe essere il seguente:

	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027
Indebitamento a fine esercizio	€ 71.229.340	€ 68.662.883	€ 65.991.864
Interessi	€ 3.523.958	€ 2.810.677	€ 2.706.450

A margine di quanto sopra rappresentato, è opportuno evidenziare che – alla luce dell'ammontare del debito residuo al 31/12/2024 pari a circa 73,6 milioni di euro, come sopra riportato, e dell'ammontare ricavabile dai cespiti che rimangono da vendere, pari a circa 17,2 milioni di euro (vendite programmate dal 2025 in poi) - allo scopo di saldare il prestito l'Azienda dovrà attingere dall'autofinanziamento un importo valutabile in circa 56,4 milioni di euro.