



AZIENDAREGIONALE TERRITORIALE EDILIZIA

## **RELAZIONE GENERALE**

*Il presente piano pluriennale di attività, riferito agli anni 2011-2012-2013, è stato redatto sulla base di quanto previsto dalla legge regionale 12 marzo 1998 n. 9, all'art. 14, e rappresenta il più importante documento di programmazione dell'Ente, poichè vi sono indicate, per il prossimo triennio, le finalità dell'Azienda, gli obiettivi, le politiche di gestione e le strategie di investimento.*

*L'Azienda, è un ente pubblico di natura economica, dotato di autonomia imprenditoriale, pertanto pur conservando anche le finalità sociali caratteristiche dell'edilizia pubblica, deve poter operare sul territorio al fine di realizzare, nell'ambito di un equilibrio di bilancio, il massimo soddisfacimento del fabbisogno di abitazioni.*

*Al riguardo si ritiene necessario che l'Azienda, nella sua qualità di Ente strumentale della Regione, acquisisca sempre più, nell'ambito provinciale, il ruolo di interlocutore di riferimento nel settore dell'edilizia pubblica.*

*E', inoltre, necessario che siano individuate sempre nuove e diverse fonti di finanziamento da aggiungere a quelle scaturenti dalla cessione degli alloggi, che è risultata, in questi ultimi anni la più importante. I finanziamenti statali hanno subito forti contrazioni, ad oggi ad esempio è stato approvato solo quello relativo al Contratto di Quartiere 2 "Quartiere Umbertino", intervento già avviato ed attualmente in corso. I finanziamenti regionali, anch'essi in diminuzione, sono relativi al "Social Housing" per il recupero e la costruzione di alloggi nel comune capoluogo ed in alcuni comuni della provincia ed al recupero degli alloggi sfitti per la successiva riassegnazione. La Regione, in effetti, stabilisce una quota di cofinanziamento di questi interventi, pertanto per poter essere realizzati necessitano di un impegno economico e finanziario da parte dell'Azienda che deve disporre delle necessarie risorse.*

*A questo proposito particolare rilievo merita il programma costruttivo nel comune di Bonassola località Montaretto per il quale si è ottenuto un finanziamento regionale con*

*D.G.R. 827/2008. Questo intervento prevede la costruzione di alloggi destinati alla vendita, a prezzo convenzionato, con il cui ricavato si intende finanziare la parte a carico dell'Azienda, per la costruzione di altri alloggi, in parte di ERP ed in parte di ERS, oltre ad opere di urbanizzazione, ambulatorio medico, spazi pubblici, ecc..*

*In questo contesto si ritiene che nei prossimi anni potrebbero avere notevole importanza i finanziamenti della Comunità Europea, per usufruire dei quali dovrà rivestire un ruolo fondamentale la Regione Liguria, anche attraverso ARRED e FILSE, che al riguardo dovrebbero fornire alle Aziende, specialmente a quelle di più ridotte dimensioni come la nostra le informazioni e gli strumenti necessari per poter attuare nei tempi e nei modi corretti programmi ed investimenti anche complessi.*

*E' auspicabile che comunque siano incrementate le forme di finanziamento pubblico che possano favorire le fasce più deboli della popolazione. Ci si riferisce in particolare alle persone anziane con pensioni minime, ma anche alle giovani coppie monoreddito ed agli immigrati, che in numero sempre maggiore presentano domanda per usufruire di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale. Nell'ultimo bando di concorso per l'assegnazione di alloggi E.R.P., pubblicato nel marzo 2007, il 40% delle oltre 1600 domande sono state presentate da cittadini stranieri, residenti, in gran parte, in alloggi inadeguati, anche dal punto di vista igienico, con nuclei familiari composti da 5-6 o più persone. A questo proposito si deve evidenziare che nel prossimo mese di gennaio 2011 è prevista l'emanazione del bando di ERP per alloggi di risulta e di recupero che si renderanno disponibili nel comune di La Spezia.*

*E', inoltre, necessario che gli investimenti nel recupero e nuove costruzioni non siano rivolti esclusivamente alle fasce più deboli e disagiate, pur rimanendo questo uno scopo fondamentale e primario, ma anche ad altre categorie di utenti, ad esempio i giovani, che non riescono ad accedere all'edilizia sovvenzionata, ma che, per diversi motivi (mancanza di capitale iniziale, reddito non elevato, ecc.), non sono in grado di acquistare un'abitazione o di acquisire un alloggio in cooperativa con il contributo pubblico e nello stesso tempo hanno difficoltà, per il costo eccessivo, di accedere al mercato privato degli affitti.*

*Significativo al riguardo sono le riserve previste per le giovani coppie che la nostra Azienda, in accordo con il Comune e le associazioni dell'utenza aveva ritenuto di inserire nel bando di assegnazione degli alloggi di edilizia agevolata - convenzionata recuperati nell'ambito della ristrutturazione, in La Spezia, dell'ex- hotel Tirreno( 12 alloggi ) ed in quello relativo agli appartamenti realizzati in la Spezia località Favaro, dei quali 13 su 36 sono stati riservati alle coppie di nuova formazione.*

*L'Azienda deve garantire il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, ma nell'ambito di un equilibrio economico e finanziario di bilancio, che va sempre tenuto presente al fine di evitare difficoltà gestionali dell'Ente, in relazione anche alla necessità del mantenimento del patrimonio attraverso un'attenta manutenzione programmata per garantirne nel tempo qualità e funzionalità*

*Nell'ambito delle risorse riveste pertanto grandissima importanza la questione degli affitti e di un loro ragionevole adeguamento che, pur rispettando le fasce più deboli degli assegnatari, ha ancora dei margini di modifica che consentirebbero maggiori entrate rispetto alle attuali, da destinare soprattutto alla manutenzione degli immobili ma anche alla dotazione di servizi ed impianti in quei fabbricati che non ne sono ancora dotati ( es. ascensori e impianti di riscaldamento)*

*Il presente Piano Pluriennale è stato suddiviso tenendo conto delle principali attività in cui si articola l'Azienda: l'amministrazione e gestione del patrimonio, la manutenzione degli immobili, il recupero e le nuove costruzioni.*

*Per ciascuna di dette attività sono stati individuati i programmi in essere e le possibilità di un loro sviluppo in relazione da un lato al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, attraverso gli investimenti nel recupero degli alloggi sfitti ed in nuove costruzioni e dall'altro ad una corretta politica dei canoni di locazione, che sia in grado, come in precedenza accennato, di garantire la copertura dei costi di amministrazione e di manutenzione, non solo di quella ordinaria ma anche di quella d'urgenza, del patrimonio di proprietà sia di quello in gestione all'Azienda.*

*Il Piano proposto va visto in un'ottica di flessibilità. Potrà subire variazioni e soprattutto incrementi anche importanti a fronte di iniziative, oggi in itinere, non ancora concretizzate e definite, ma oggetto di attento esame da parte degli uffici dell'Azienda, per verificarne la possibilità e l'opportunità di realizzazione sia dal punto di vista della fattibilità tecnica, della convenienza economica, delle disponibilità finanziarie, del loro rilievo da punto di vista sociale e del soddisfacimento del fabbisogno di abitazioni*

*Il presente Piano pluriennale sarà oggetto pertanto di aggiornamento e verifica almeno annuale e di costante monitoraggio, specialmente in relazione ai tempi di realizzazione previsti, alla qualità ed ai costi degli interventi.*

*Esso ha quindi valore come richiesta alla Regione di autorizzazione di massima degli interventi programmati e finanziati sia con il ricavato delle vendite, di cui alla legge regionale 10/2004 ed al conseguente piano di vendita predisposto dall'Azienda, sia con il fondo E.R.P. di cui alla D.G.R. 4 agosto 2003 n. 960*

*Il Piano Pluriennale di Attività risulta così articolato:*

- *Relazione generale;*
- *Programma di amministrazione e gestione;*
- *Programma triennale degli investimenti per nuove costruzioni, recupero e manutenzione;*
- *Programma triennale dei lavori pubblici (D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 art. 128).*

## **I PROGRAMMI DI AMMINISTRAZIONE E GESTIONE**

### **L'organizzazione dell'Azienda.**

#### **a) La pianta organica**

L'Azienda è dotata attualmente di una pianta organica, composta da 38 dipendenti, così distinta: 3 dirigenti, 35 dipendenti a tempo indeterminato, ed un posto non coperto.

In seguito ai nuovi compiti dell'Azienda la pianta organica è stata oggetto di alcune modifiche, rispetto a quella originariamente prevista. In particolare l'adeguamento alle nuove normative sugli appalti, comporta sempre maggiori adempimenti e responsabilità per il personale, inoltre l'Azienda assume per conto dei comuni, tramite apposita convenzione, gli oneri e gli adempimenti relativi all'assegnazione e gestione del patrimonio comunale; così come i nuovi interventi costruttivi e manutentivi posti in essere. E' in fase di valutazione la possibilità di integrare nell'organico la figura di uno specialista in termotecnica ed acustica, per coprire le esigenze che nascono dalla normativa vigente nazionale e regionale sia per le nuove costruzioni sia per la manutenzione, coprendo il posto in organico attualmente disponibile con un'assunzione dall'esterno.

Al fine di garantire l'efficienza e la produttività ed un miglioramento della qualità dei servizi all'utenza, l'Azienda è stata suddivisa in aree funzionali con l'attribuzione di deleghe ai dirigenti individuando i seguenti centri di responsabilità:

- Ragioneria ed Economato
- Area Progettazione e Nuove Costruzioni
- Area Manutenzione e Patrimonio
- Area Gestione Immobili ed Assegnazioni
- Direzione amministrativa – Uffici appalti, personale, condomini e legale.

#### **b) L'informatizzazione**

L'informatizzazione di tutti i servizi dell'Ente, con la creazione di nuovi e una sempre maggior funzionalità di quelli esistenti è oggi una condizione indispensabile per una Azienda moderna in continua evoluzione, che deve continuamente adeguarsi e rinnovarsi in

relazione al mutare delle situazioni, delle disposizioni legislative, del cambiamento e delle nuove necessità dell'utenza.

Attualmente vengono utilizzate procedure automatizzate per:

- 1) anagrafe dell'utenza, calcolo e riscossione dei canoni
- 2) contabilità economica e flussi di cassa
- 3) gestione del personale stipendi e contributi - controllo delle presenze
- 4) gestione dei servizi a rimborso e spese condominiali
- 5) manutenzione ordinaria
- 6) cantieri di nuova costruzione, recupero e manutenzione straordinaria
- 7) progettazione mediante autocad
- 8) protocollo della corrispondenza con archiviazione scannerizzata
- 9) collegamento telematico con l'anagrafe tributaria
- 10) collegamento telematico con il catasto
- 11) collegamento con l'anagrafe del Comune della Spezia
- 12) collegamento Internet con le ditte appaltatrici dei lavori di manutenzione per controllo lavori
- 13) invio telematico, tramite Entratel, della dichiarazione dei redditi, dell'I.V.A., modello 770, Unico, ecc.,
- 14) pagamento telematico, tramite modello F24 on line, delle ritenute erariali, dei contributi previdenziali, dell'I.R.E.S., dell'I.R.A.P. , dell'I.C.I. ecc.
- 15) collegamento Internet con Leggi d'Italia, leggi regionali, codici ecc.
- 16) registrazione telematica dei contratti di locazione
- 17) il sito Web aziendale ( [www.Artesp.it](http://www.Artesp.it) ) destinato a fornire informazioni alle Aziende (es. appalti), ad Enti, ad assegnatari (bandi di concorso), ecc.
- 18) posta elettronica certificata e firma digitale, che consentono lo snellimento delle pratiche e la riduzione dei tempi tecnici con tutte le garanzie di sicurezza e legalità ed una migliore archiviazione delle stesse.

Tutti i personal computer sono in linea fra loro mediante rete UNIX e rete NT Server, con possibilità per tutti di colloquiare e scambiare dati ed informazioni, nonché di accedere ai CD-ROM, degli appalti, dei condomini, circolari ecc.

Si deve evidenziare, inoltre, che il passaggio alla contabilità economica, imposto dalla Regione Liguria con L.R. n. 10/2008, unitamente all'obsolescenza del software attualmente in uso, rendono necessario il rinnovo dei programmi informatici per la gestione della contabilità,

dell'inquilinato e dei condomini che consentirà di gestire più velocemente e facilmente un maggior numero di informazioni.

Si prevede, inoltre, la possibilità di informatizzare, anche i seguenti processi:

- la gestione delle pratiche ai sensi della Legge 241/90, attraverso, ad esempio, un sistema di work flow, che superi e migliori quello attuale;
- l'archiviazione ottica della documentazione relativa ai fabbricati, ai singoli alloggi ed agli assegnatari;
- l'archiviazione digitale della documentazione contabile.

#### c) **Il controllo di gestione**

Il controllo di gestione è uno strumento di fondamentale importanza per la realizzazione dei programmi, il raggiungimento degli obiettivi, la verifica della convenienza e fattibilità delle scelte. Questo si realizza mediante la comparazione dei dati di previsione e quelli di consuntivo, l'analisi degli scostamenti intervenuti e delle loro cause, sia a livello aggregato che a livello di servizi e attività.

Con l'adozione del nuovo sistema economico e patrimoniale predisposto dalla Regione, si rende necessario introdurre un sistema codificato, utilizzato in maniera organica, che si intende perfezionare ed integrare, oltre a definire le deleghe ed i centri di responsabilità dei dirigenti, è necessario impostare ed avviare un sistema di reporting più completo che permetterà di ottenere un significativo flusso di informazioni, relativamente alle diverse aree in cui è stata articolata la struttura dell'Azienda.

L'introduzione di questa metodologia, in parte nuova, richiederà uno sforzo notevole da parte di tutta la Dirigenza, ma anche dei singoli dipendenti che dovranno essere opportunamente motivati ed informati sugli obiettivi dell'Ente-Azienda.

#### d) **L'assegnazione degli alloggi - I bandi di E.R.P.**

L'offerta attuale di residenza abitativa è del tutto inadeguata alla domanda di alloggi in locazione che proviene non solo dalle classi meno abbienti, ( nell'ultimo bando di concorso, come già detto sono state oltre 1600 le domande), ma anche da quei settori che hanno redditi tali (dai 1000 ai 1500 euro mensili) che non sono in grado di acquistare l'alloggio sul mercato

privato, e non riesce o fa molta fatica ad acquistare anche alloggi di edilizia convenzionata- agevolata. Si ritiene di dover evidenziare che nel bando di concorso per l'assegnazione in locazione permanente di 30 alloggi realizzati da questa Azienda nel Comune di Sarzana, località Nerchia, i richiedenti sono stati circa 220, anche se erano stati fissati dei limiti di reddito minimi per l'accesso e la spesa per canoni e servizi era stata indicata in un importo che varia tra i 350 ed i 450 euro mensili. Nel prossimo mese di gennaio 2011 è prevista l'emanazione di un nuovo bando per gli alloggi definiti di risulta e per quelli che saranno disponibili nel comune di La Spezia.

Si ritiene che l'Azienda debba sviluppare ed investire maggiori risorse finanziarie nel settore dell'edilizia convenzionata- agevolata, in quanto i canoni di locazione, pur essendo più alti delle varie fasce della sovvenzionata, sono comunque competitivi sul mercato e tale locazione offre all'assegnatario la garanzia di durata e sicurezza, cosa estremamente importante.

La gestione delle assegnazioni degli alloggi di E.R.P. è una materia molto delicata perché necessita di molteplici competenze ed una forte specializzazione, ed è proprio per questo che il Comune della Spezia, così come molti altri comuni della provincia, hanno sottoscritto una convenzione con cui delegano l'Azienda per lo svolgimento di tutte le funzioni amministrative in materia di E.R.P., compresi i bandi per l'assegnazione degli alloggi. Tutto ciò ha favorito l'ottimizzazione del servizio, sia in termini di riduzione dei tempi di attesa per la locazione degli alloggi disponibili che per la qualità dello stesso. In questo modo è possibile una regolare programmazione, attraverso la gestione tempestiva dei bandi di concorso, in funzione delle disponibilità di alloggi sia di nuova costruzione che cosiddetti di risulta; questi ultimi possono essere riassegnati, solo se esistono le disponibilità economiche e finanziarie che ne consentono il ripristino.

Pertanto sembra corretto proseguire nella definizione di convenzioni con altri Comuni, in modo da realizzare una completa omogeneità nelle procedure di assegnazione, un ulteriore snellimento delle stesse e, non da ultimo, un pieno raccordo fra le attività di programmazione degli interventi e di attivazione delle graduatorie.

In tale contesto, appare altresì ipotizzabile l'acquisizione di ulteriori quote di patrimonio di proprietà dei Comuni, anche se in questo ultimo caso dovranno essere attentamente valutate le condizioni dei fabbricati da trasferire, le necessità di interventi manutentivi e di adeguamento alle normative in materia di sicurezza e risparmio energetico, i canoni versati dagli assegnatari, ciò al fine di evitare di appesantire i bilanci dell'Ente.

#### e) **I canoni di locazione**

I canoni di locazione rappresentano per l'Azienda una fonte di reddito, necessaria per mantenere in equilibrio il bilancio della stessa. Questi dovrebbero essere stabiliti in misura tale da poter coprire i costi di gestione, della manutenzione e delle imposte come l'imposta per la registrazione dei contratti, che è in notevole aumento, e l'ICI, che nonostante sia stata ridotta rimane comunque un onere significativo per l'Azienda. I canoni in effetti sono stabiliti ai sensi della Legge 27/96 dalla Regione Liguria pertanto tengono conto della funzione sociale del Patrimonio di ERP, quindi con una forte tutela per le famiglie a più basso reddito.

In particolare si deve rilevare che:

- l'attuale sistema di determinazione dei canoni di locazione ha consentito il raggiungimento, solo in parte, degli obiettivi e delle finalità della suindicata Legge 27/96, in particolare con riferimento agli alloggi di proprietà;
- esiste la necessità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, soprattutto per il recupero degli alloggi sfitti e l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente consentendone la successiva riassegnazione;
- la crescente richiesta per l'installazione di ascensori ed impianti di riscaldamento da parte di un sempre maggior numero di assegnatari anziani e/o portatori di handicap; l'Azienda è riuscita a soddisfare in misura minima, attraverso la realizzazione di alcuni nuovi impianti ascensori, ma assolutamente insufficiente alle necessità, conseguenti soprattutto ad un progressivo invecchiamento della popolazione residente.

Al fine di poter garantire sempre maggiori risorse per l'Ente da destinare a manutenzione ed al miglioramento della dotazione di servizi, impianti di riscaldamento ed ascensori, appare ormai urgente e necessario arrivare ad un nuovo sistema di determinazione dei canoni di locazione degli alloggi E.R.P. che tenga conto dei redditi degli assegnatari, (ISEE), della loro superficie ed ubicazione, dell'eventuale sottoutilizzo. Saranno necessari alcuni correttivi al fine di limitare l'impatto sociale di aumenti eccessivi e/o sproporzionati al reale valore locativo dell'immobile, anche per evitare l'aggravarsi del fenomeno della morosità, soprattutto di quella definita 'incolpevole' destinata ad aumentare. A tale proposito si evidenzia che l'Azienda oltre ad auspicare un equilibrato aumento dei canoni, sta procedendo sia con una razionalizzazione e contenimento della spesa che attraverso l'individuazione e la creazione di risorse aggiuntive rispetto a quelle tradizionali.

#### **f) La morosità**

La morosità complessiva degli assegnatari per canoni di locazione alloggi e fondi, quote di riscatto, servizi ecc., è in continuo aumento, perché oltre alla forte contrazione della capacità economica e d'acquisto degli assegnatari di alloggi ERP, si registra, soprattutto a causa del particolare momento di crisi economica, una morosità definita 'incolpevole', cioè determinata da parte di quella fascia sociale che è sempre stata in grado di far fronte a questo impegno.

L'Azienda si propone di continuare a perseguire gli assegnatari morosi, adoperando tutte le procedure che la legge consente, al fine di contenere questo fenomeno e ridurre al minimo le ripercussioni sull'equilibrio di bilancio. E', inoltre, auspicabile un forte impegno anche da parte della Regione per garantire un incremento del fondo sociale a favore delle famiglie meno abbienti, che risultano essere in costante crescita, con sempre maggiori difficoltà nel far fronte al regolare pagamento dei canoni e dei servizi.

#### **g) La manutenzione ordinaria d'urgenza e programmata.**

La manutenzione del patrimonio immobiliare costituisce, senza alcun dubbio, uno dei settori più delicati ed importanti dell'Azienda e nello stesso tempo uno dei più difficili, la cui efficienza costituisce uno degli obiettivi fondamentali per il nostro Ente.

Le più significative voci di manutenzione ordinaria e straordinaria si possono qui di seguito sintetizzare: esecuzione dei lavori e le somministrazioni dei materiali, noli, prestazioni di manodopera, occorrenti per la manutenzione conservativa ordinaria e d'urgenza degli alloggi abitati, delle parti comuni, degli impianti; interventi di manutenzione delle aree verdi; recupero edilizio degli alloggi sfitti; servizio di vuotatura fosse settiche, pulizia condotte fognarie; servizio di disinfestazioni e derattizzazioni; predisposizione dei progetti esecutivi e pratiche autorizzative, occorrenti per la manutenzione ai fabbricati; l'esecuzione di verifiche, con relativo rilascio delle certificazioni ex Legge 46/90 e s. mod. ed int. degli impianti elettrici, di distribuzione del gas per usi domestici, degli impianti di riscaldamento autonomo, delle canne fumarie, etc.

Una parte degli interventi relativi alla manutenzione ordinaria e/o straordinaria d'urgenza (anche su impianti), non sono programmabili ed, in genere, sono conseguenti a segnalazione o richiesta degli assegnatari.

E' bene ricordare che l'Azienda è proprietaria di circa 3000 alloggi, (di cui circa 600 dello Stato, in proprietà all'Azienda dal gennaio 2004) e ha in gestione inoltre n. 1200 circa appartamenti del Comune della Spezia e di alcuni altri Comuni della Provincia.

L'esperienza maturata in oltre 60 anni di attività ha portato, sia per ragioni organizzative sia economiche a stipulare con le imprese contratti di manutenzione cosiddetti "aperti", come previsto dalle norme vigenti, della durata pluriennale, con appalti suddivisi in quattro zone a seconda della specificità del gruppo di alloggi su cui intervenire.

La durata pluriennale dei contratti aperti di manutenzione, (art. 154 DPR/1999), è stata così determinata per i seguenti motivi:

- una durata che permetta all'appaltatore una fase iniziale di conoscenza del patrimonio, e poi una fase a regime di ragionevole durata;
- una durata contrattuale che, di fatto, permetta il manifestarsi di vizi occulti prima del collaudo (che è seguito necessariamente a campione);
- una durata che permetta l'invariabilità dei prezzi senza eccessivi rischi per le imprese che potrebbero tradursi in scarsa partecipazione alle gare o contenziosi durante i lavori;
- un importo ed una durata che permettano di eseguire la programmazione, la progettazione, l'ottenimento delle autorizzazioni edilizie e l'esecuzione dei lavori durante la vigenza contrattuale.

In buona sostanza, la durata pluriennale appare un buon compromesso tra l'esigenza di continuità del servizio di manutenzione ed i vincoli determinati dall'indeterminatezza delle previsioni di spesa nel medio-lungo periodo, i vincoli normativi sugli importi contrattuali.

La suddivisione in zone è motivata:

- a) dalla necessità di consentire alle imprese aggiudicatarie di operare in aree non dispersive, al fine di limitare i costi generali delle stesse ed ottenere da parte dell'Azienda un risultato più che soddisfacente;
- b) immediatezza di intervento anche in presenza di contemporaneità di situazioni d'urgenza.
- c) possibilità di integrare le capacità lavorative dell'appaltatore di zona con quelle degli altri per situazioni d'emergenza (possibilità prevista nei contratti);
- d) facoltà effettiva di recesso per inadempienze di un appaltatore, senza influire negativamente sul servizio, per la possibilità di utilizzare gli altri (già strutturati ed organizzati secondo le prescrizioni del capitolato),

e) possibilità di partecipazione per le ditte di media dimensione

Sono stati recentemente appaltati i lavori di manutenzione ordinaria da effettuarsi al patrimonio dell'Azienda ed in gestione alla stessa così suddivisi:

Biennio 2011-2012:

- 1) La Spezia est per l'importo lavori €. 743.800,05 - impresa aggiudicataria Corima Design s.r.l., Genova - imprese invitate 89 , imprese partecipanti 51
- 2) La Spezia ovest per l'importo lavori €. 747.322,65 - impresa aggiudicataria A.T.I. Cosbotek Impianti Tecnologici /Scaletti s.r.l., Desio - imprese invitate 83 , imprese partecipanti 54
- 3) Alloggi comunali in gestione, importo lavori €. 740.089,35. - impresa aggiudicataria A.T.I. ERRE.BI. Costruzioni/Brescia Impianti s.r.l., Genova - imprese invitate 78, imprese partecipanti 47

Triennio 2011-2013:

- 4) La Spezia Provincia per l'importo lavori €. 974.701,00 - impresa aggiudicataria Teknika s.r.l., Genova - imprese invitate 34 , imprese partecipanti 18

La suddivisione in più lotti permette, in caso di difficoltà o peggio, fallimento di una delle imprese aggiudicatarie, di garantire quantomeno la manutenzione d'urgenza attraverso una delle altre ditte aggiudicatarie.

Ciò è previsto espressamente nel Capitolato d'Appalto.

#### **h) La cessione degli alloggi ed i programmi di investimento**

Il Piano di Vendita, di cui alla L.R. 10/2004, di durata triennale, è stato predisposto dall'Azienda ed approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1378 del 16/10/2009, (pertanto la sua validità termina nel 2011) mentre il presente piano di attività ha validità per il triennio 2011- 2013. Questo per evidenziare che l'evoluzione dei fenomeni legati alle vendite di alloggi di E.R.P. ed alla realizzazione degli interventi, dipende da differenti fattori e pertanto si deve provvedere a predisporre i programmi mantenendo un equilibrio economico tra i piani d'investimento ed i piani di vendita, come prevede l'art. 21 della Legge Regionale n. 10 del 29/06/2004.

Questi ricavi assumono particolare rilievo perché la vendita di alloggi all'asta, di quelli inseriti nel piano vendita, ed altre valorizzazioni del patrimonio dell'Azienda, consentono di finanziare una parte considerevole dell'attività costruttiva e manutentiva poiché i finanziamenti statali e regionali destinati alle Aziende si sono fortemente ridotti.

Gli introiti derivanti dalla cessione degli alloggi di E.R.P. sono esclusivamente destinati alla riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico, mediante:

- nuove costruzioni;
- recupero e manutenzione straordinaria alloggi sfitti;
- recupero e manutenzione straordinaria fabbricati (tetti facciate sicurezza e risparmio energetico);
- programmi integrati;
- operazioni sul mercato edilizio i cui proventi saranno reinvestiti nell'E.R.P.;
- opere socialmente rilevanti.

L'andamento del programma delle vendite ed i relativi flussi finanziari in termini quantitativi e di tempi di realizzazione costituiscono uno degli elementi fondamentali per i piani di investimento dell'Azienda nel prossimo futuro.

Nei prospetti relativi agli investimenti sono indicati gli importi derivanti dal ricavato delle vendite che dovranno essere utilizzati per finanziare gli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria.

La Spezia, 23/12/2010

L'Amministratore Unico  
(Arch. Giancarlo Ratti)