

A.S.P. OPERE SOCIALI DI N.S. DI MISERICORDIA
V. Paleocapa, 4 – Savona

Relazione sull'andamento della gestione anno 2017

*

La presente relazione è allegata al bilancio dell'anno 2017 e fornisce informazioni supplementari ritenute necessarie a fornire una rappresentazione esaustiva della gestione relativamente all'esercizio 2017.

L'azienda chiude l'esercizio 2017 con un avanzo di amministrazione pari ad € 191.110,23.

Per quanto concerne la gestione patrimoniale il valore delle immobilizzazioni ammonta ad € 25.022.493,72 – in questa macrovoce si segnala un decremento di € 98.773,92 in quanto gli ammortamenti dell'anno (€ 384.437,35) sono stati superiori agli investimenti effettuati (€ 317.788,38 di cui € 277.569,94 per manutenzioni straordinarie).

I crediti ammontano ad € 321.743,68 (-0,65%) e sono costituiti principalmente da crediti verso affittuari (€ 222.827,26 già decurtati del fondo svalutazione), verso clienti per canoni di concessione uso strutture assistenziali diverse (€ 23.622,11), verso l'Ente E.E. per riconosciuti debiti arretrati oggetto di un piano di rimborso (€ 58.151,45), verso la SPA controllata per conguaglio canone 2017 (€ 1.079,63).

Le disponibilità liquide ammontano ad € 161.099,06 di cui € 66.678,30 sono depositati su un c/c specifico che accoglie i proventi da vendite patrimoniali e/o contributi ricevuti, il dettaglio è specificato nella N.I..

Passando al passivo patrimoniale il Fondo per rischi ed oneri futuri ammonta ad € 132.038,75 e congloba un accantonamento cautelare di € 100.000,00 per eventuali perdite future della controllata Opere Sociali Servizi SpA.

Detta società, della quale l'azienda detiene il 68% delle azioni, durante il 2017, ha chiuso per il terzo anno consecutivo positivamente il proprio bilancio con un utile di € 63.870,00 a conferma di un consolidamento dell'attività gestionale e dell'equilibrio economico-finanziario

Il totale dei debiti ammonta ad € 2.062,662,98 (-3,26%).

Il significativo calo dei debiti, alla chiusura dell'anno, è il risultato di un migliore controllo dei flussi di cassa che ha permesso, tra l'altro, di attestare l'indice di tempestività dei pagamenti annuale a - 0,13 (i pagamenti risultano quindi effettuati mediamente entro i trenta giorni data fattura).

Del debito verso le banche di € 1.883.670,05 (-6,72%) una parte pari a € 750.000,00 è rappresentato da un conto ipotecario scadente a novembre 2017, aperto per garantire la liquidità necessaria per l'esecuzione di interventi improcrastinabili di manutenzione straordinaria.

Riguardo al Conto economico il valore della produzione ammonta a € 2.435.284,97 (-2,95%).

La voce "*fitti fabbricati*" (-3,63%) sconta il difficile momento in cui versa il mercato immobiliare, rimangono pressoché stabili le altre poste delle entrate.

Tra i costi della produzione ammontanti ad € 1.923.784,11 (+1,21 %) si segnalano gli oneri relativamente alla manutenzione dei fabbricati di proprietà pari ad € 171.197,72 (+28,26%) e quelli per imposte (Tares, IMU e TASI) pari ad € 368.046,28 (+1,76%).

Passando alle strategie messe in atto dall'amministrazione durante il 2017, le stesse trovano espressione negli obiettivi perseguiti con delibera n. 23/2017 consistenti in:

1. Efficacia ed efficienza della gestione economica e valorizzazione del patrimonio immobiliare e culturale;
2. Perseguimento delle finalità di prevenzione della Corruzione e di Trasparenza derivanti dal ruolo di Responsabile della Corruzione e Trasparenza (RPC);
3. Sviluppo e controllo attività sociali proprie dell'Azienda.

1. Efficacia ed efficienza della gestione economica e valorizzazione del patrimonio immobiliare e culturale;

L'attività economico-finanziaria è stata attentamente monitorata attraverso il controllo dei budget assegnati ai singoli Settori e dei flussi di entrata e di uscita.

Anche nel 2017 è stato confermato il programma di alienazioni patrimoniali a trattativa privata degli immobili già inseriti nel piano vendite degli anni precedenti ed invenduti a seguito di procedure ad evidenza pubblica. Tali alienazioni sono finalizzate a reperire i fondi necessari per finanziare in primo luogo una serie di improcrastinabili lavori di ristrutturazione e risanamento di immobili di proprietà ed in secondo luogo a coprire un'apertura di credito concessa dalla banca Carispezia Crédit Agricole proprio per garantire la liquidità necessaria per interventi di straordinaria manutenzione.

Gli Uffici preposti nonostante la crescente crisi economica e la conseguente stagnazione del mercato immobiliare hanno inoltre promosso e pubblicizzato gli immobili in vendita e locazione sui giornali locali, siti Internet, altre iniziative compresa la pubblicazione degli avvisi a trattativa privata sul locale giornale on-line.

Nel corso dell'anno è stata accettata un'offerta a trattativa privata per l'alienazione di un immobile sito nel comune di Savona, vincolato dalla Soprintendenza e di ingente valore ed il ricavato verrà utilizzato per la ristrutturazione di nove alloggi da riaffittare.

E' stata inoltre accettata un'altra offerta a trattativa privata per la vendita di un appartamento sito nel comune di Savona il cui ricavato verrà utilizzato per finanziare parzialmente la ristrutturazione del fabbricato di Via Monteprato, 1.

Si rileva che le caratteristiche intrinseche degli immobili rimasti invenduti aventi elevata volumetria, e per i quali sono necessari importanti interventi di ristrutturazione per poterli rendere fruibili, restringono la fascia dei possibili acquirenti a soggetti interessati a investimenti, quali ad esempio imprese e agenzie immobiliari, portando ragionevolmente ad escludere privati e famiglie, più interessati ad uno scopo abitativo personale.

Nel corso dell'anno 2017 sono stati rinnovati 20 contratti di locazione e, a seguito dell'attivazione delle procedure per l'affitto di alloggi e locali non abitativi, sono stati stipulati 8 (otto) nuovi contratti.

In conseguenza alla gestione diretta in - house di sei stabili d'intera proprietà, si è provveduto alla gestione, liquidazione e contabilizzazione delle utenze relative procedendo, altresì, alla riscossione ed al recupero delle spese condominiali a carico degli inquilini.

Gli uffici preposti a seguito di consistenti morosità maturate da diversi inquilini titolari di contratti di edilizia residenziale pubblica per i quali non sono applicabili le consuete procedure legali per i recuperi e/o rilasci, hanno avviato dal 2015 una serie di consultazioni con gli Enti preposti (Comune di SV, ARTE e uffici regionali) al fine di definire un'idonea procedura finalizzata a tutelare gli interessi dell'Azienda e tali rapporti si sono definitivamente formalizzati alla fine del 2017 con il Comune di Savona ed ARTE.

Tale sottoscrizione della convenzione autorizzerà gli Uffici a poter iniziare le procedure per le contestazioni sopra indicate.

Anche per quanto riguarda l'assegnazione di alloggi di proprietà dell'azienda in social housing, a seguito di esaurimento della graduatoria redatta di concerto con il comune di Savona, sono state attivate le procedure per l'emissione del Bando Pubblico che ha consentito nell'anno 2017 di assegnare un alloggio con le procedure stabilite dalle norme regionali del Social Housing. Purtroppo tale graduatoria non ha consentito l'assegnazione di un altro alloggio tuttora disponibile, poiché i parametri ISEE sono risultati troppo elevati e pertanto tramite il Comune di Savona si dovrà procedere ad emettere un nuovo Bando.

Gli interventi di natura straordinaria sul patrimonio immobiliare hanno riguardato il recupero delle unità immobiliari site in:

- V. Guidobono, 20/7, Savona
- V. Falletti 29/15, Savona
- N. 4 unità di C.so Ricci, 24/A, Savona
- negozio di V. Sormano, 24/26 R, Savona

Sono stati eseguiti, inoltre, interventi di sistemazione delle canne fumarie di V. Cimavalle, 2 e 4 e la realizzazione di nuovo tratto di tubazione acqua potabile a servizio del fabbricato di c.so Ricci, 24/A.

2. Perseguimento delle finalità di prevenzione della Corruzione e di Trasparenza derivanti dal ruolo di Responsabile della Corruzione e Trasparenza (RPC)

In tema di anticorruzione si segnala che è stato aggiornato e approvato in data 31 ottobre 2017 (delibera 42/2017) il piano triennale 2017/2019 di prevenzione della corruzione e trasparenza (PTPC).

Tutto il personale ha partecipato ai corsi di aggiornamento propedeutici alla stesura del piano con fattive proposte riguardanti la valutazione dei rischi e conseguenti suggerimenti circa l'individuazione di possibili soluzioni.

È proseguito il monitoraggio e la vigilanza sulla SPA Opere Sociali Servizi in ottemperanza a quanto stabilito dall'apposito regolamento approvato il 23 febbraio 2016 (delibera n. 8/2016)

3 – Sviluppo e controllo attività sociali proprie dell'Azienda

Anche nel 2017 è proseguita la collaborazione con Opere Sociali Servizi SPA fornendo assistenza tecnica relativamente alle strutture, nonché la cooperazione con l'ASP Siccardi Berninzoni di Spotorno per individuare iniziative ed istanze comuni da sottoporre agli Uffici regionali preposti al controllo delle ASP.

Prosegue la collaborazione con il Comune di Savona riguardo:

- la sottoscrizione del *"Patto per la Casa"*,
- l'adesione al progetto *"Buoni vicini non si nasce né si diventa"*, presentato dal Ministero dell'Interno;
- la partecipazione all'avviso regionale *"Abilità al plurale"*;
- diverse iniziative sia di carattere sociale che culturale.

F.to Il Direttore
Francesco Cazzato