

DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' PREVISTE NELL'ESERCIZIO 2024

Di seguito sono illustrate le principali attività che la Società prevede di svolgere nel 2024

■ Pianificazione, servizi energetici, C.E.L.

Servizio di gestione, manutenzione, ammodernamento degli impianti delle Strutture Sanitarie Liguri (GMA-SSL).

IRE supporta la regione e le strutture sanitarie liguri per la gestione del **nuovo appalto "GMA-SSL"**, avente ad oggetto la fornitura di vettori energetici, l'esercizio e la manutenzione degli impianti di climatizzazione e l'ammmodernamento delle strutture sanitarie liguri, nonché altri servizi opzionali attivabili dalle singole realtà ospedaliere. L'appalto prevede diversi operatori economici aggiudicatari di uno o più lotti posti a base di gara. La Regione ha dato mandato alle SSL di sottoscrivere con IRE i contratti per l'affidamento delle relative attività di supporto. Nello specifico, le funzioni che IRE svolge e svolgerà nel tempo si esplicano in:

- i. Coordinamento contrattuale: regia regionale del contratto, composizione bonaria di disaccordi tra SSL e appaltatori, valutazioni di ordine giuridico, verifica della contabilità;
- ii. Gestione e verifiche: gestione documentale, verifica delle scadenze di IRE, comunicazione degli inadempimenti, verifica delle registrazioni e delle misure, verifiche amministrative;
- iii. Controllo ed analisi tecnica: analisi della documentazione tecnica, organizzazione delle attività di controllo ed esame delle risultanze, verifica dei preventivi, controllo dell'anagrafica tecnica e del sistema informativo.

Piano Energetico Ambientale Regionale (PEAR 2030): IRE provvederà nel 2024, a seguito degli indirizzi della Cabina di Regia Regionale, alla revisione della proposta di PEAR 2030, del Rapporto Ambientale, dello Studio di Incidenza e della Sintesi Non Tecnica. La Regione avvierà dunque la fase di consultazione pubblica ed a seguire IRE potrà portare a termine la revisione del PEAR sulla base delle osservazioni ricevute in tale fase, elaborando la dichiarazione di sintesi e supportando la Regione Liguria fino alla conclusione dell'iter di Valutazione Ambientale Strategica.

IRE nel corso del 2024 proseguirà il supporto alla redazione dei Piani d'Azione per l'Energia Sostenibile e l'Adattamento Climatico (**SECAP**) dei Comuni di **Sanremo** e **La Spezia** e avvierà la redazione del SECAP di **Savona**. Nel corso del 2024 IRE proseguirà la collaborazione con l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale per l'aggiornamento della *carbon foot-print*, nell'ambito delle attività di monitoraggio del Documento di pianificazione Energetico Ambientale del Sistema Portuale (**DEASP**) redatto dalla Società nel 2019.

Nel corso del 2024 proseguirà l'attività di supporto ad alcuni **Enti della provincia di Savona** (Provincia di Savona, Comuni di Celle Ligure, Quiliano, Orco Feglino, Andora, Pietra Ligure, Vezzi Portio, Finale Ligure, Varazze, Loano) che hanno aggiudicato una concessione per l'ammmodernamento degli impianti di pubblica illuminazione e per il risparmio energetico degli edifici nell'ambito del **Programma europeo ELENA**. L'attività, che ha una durata fino a 15 anni, consiste nello svolgere il ruolo di commissione di verifica previsto contrattualmente per l'asseverazione dei risultati raggiunti dal Concessionario.

A seguito della convenzione quadro stipulata nel 2023, nel 2024 IRE svolgerà su incarico della **Camera di Commercio di Genova** attività di supporto tecnico, formazione e informazione rivolti alle MPMI sui temi della sostenibilità, efficienza energetica e Comunità Energetiche Rinnovabili.

Consorzio Energia Liguria: È un consorzio costituito da oltre 150 soci ai sensi del punto b. del comma 4 dell'art.37 del d.lgs. 50/2016, identificato come centrale di committenza con l.r. 2/2021. IRE gestisce il consorzio in ogni attività in quanto lo stesso non dispone di personale proprio e provvede alla realizzazione delle gare di fornitura per i soci. IRE promuove il Consorzio presso tutte le amministrazioni liguri. Le attività riguardano principalmente la definizione di accordi quadro per la fornitura di vettori energetici ed il supporto ai soci nel corso dei contratti. Nel 2024, oltre alle attività ordinarie, IRE affiancherà il Consorzio per individuare una modalità di prosecuzione delle attività in conseguenza delle disposizioni del nuovo codice degli appalti e della necessità di qualificazione delle stazioni appaltanti.

Istruttorie tecniche bandi di finanziamento: IRE effettua a supporto di FILSE l'istruttoria tecnica nelle fasi di concessione e liquidazione di contributi a soggetti pubblici e privati nell'ambito dei bandi della nuova programmazione PR FESR 2021-2027. In particolare si segnalano i seguenti bandi tra quelli che saranno oggetto dell'attività nel 2024:

- Azione 2.1.1 - Promozione dell'eco-efficienza e riduzione di consumi di energia primaria negli edifici e strutture pubbliche riservato alle Province, alla C.M. di Genova, ai Comuni liguri con popolazione superiore ai 2.000 ed inferiore ai 40.000 abitanti e ad altri soggetti pubblici;
- Azione 2.1.1 - Promozione dell'eco-efficienza e riduzione di consumi di energia primaria negli edifici e strutture pubbliche riservato ai Comuni liguri con popolazione fino ai 2.000 abitanti
- Azione 2.2.1 Incentivi finalizzati alla riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di gas climalteranti delle imprese e delle aree produttive
- Azione 2.2.1 – Incentivi volti all'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili destinati alle PMI liguri

Efficienza e certificazione energetica

Convenzione con la Regione Liguria in materia di efficienza energetica: a dicembre 2023 è stata affidata la Convenzione annuale per l'anno 2024, confermando un importo pari a 680.000 €. Coerentemente con quanto stabilito dall'art. 6 bis c. 2 L.R. n.22/2007 e ss.mm.ii. ed in continuità con le attività svolte nel corso degli anni precedenti, IRE svolgerà le seguenti attività:

- i. effettuerà la **verifica** sul 2% degli **Attestati di Prestazione Energetica** (nel seguito APE) trasmessi annualmente alla banca dati regionale SIAPEL, in applicazione del R.R. n. 1/2018 e ss.mm.ii. IRE svolgerà un numero di sopralluoghi non inferiore a 110;
- ii. proseguirà la **gestione del processo di certificazione energetica** sul territorio ligure. In particolare:
 - a. supporto tecnico/amministrativo ai professionisti, istruttoria domande di iscrizione all'elenco dei certificatori, rilascio copie conformi degli attestati, contatti con gli Ordini/Collegi professionali e gli altri attori coinvolti al fine di aggiornare i dati contenuti nell'elenco;
 - b. partecipazione agli incontri organizzati dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) per l'aggiornamento della normativa tecnica di settore;
 - c. analisi statistiche sugli APE trasmessi al SIAPEL per la caratterizzazione energetica del parco edilizio ligure – anche al fine di indirizzare i fondi di finanziamento – e l'aggiornamento dei parametri statistici di riferimento utilizzati per le verifiche;

- d. gestione del tavolo tecnico condiviso con gli Ordini ed i Collegi professionali per monitorare l'applicazione R.R.1/2018 e ss.mm.ii.;
- iii. supporterà la Regione per la manutenzione/implementazione dei sistemi informativi regionali dedicati al processo di certificazione energetica ed alla manutenzione ed ispezione degli impianti termici e di raffrescamento;
- iv. supporterà la Regione Liguria nell'ambito delle attività legate alla partecipazione ai tavoli tecnici istituiti dal Ministero dello Sviluppo Economico (Coordinamento Tecnico Ambiente ed Energia delle Regioni);
- v. supporterà la Regione Liguria in relazione al recepimento del DPR n. 74/2013 ed alle funzionalità del Catasto Regionale degli Impianti Termici e di Raffrescamento (**CAITEL**), con particolare riferimento agli aspetti di assistenza tecnica in campo impiantistico e normativo ed alle attività di coordinamento con gli Enti Competenti e gli operatori di settore.

■ ■ Comunità energetiche

La promozione delle comunità energetiche sul territorio ligure e la definizione dei relativi modelli di funzionamento dal punto di vista tecnico-economico- gestionali e giuridico-amministrativo costituisce un tema di particolare interesse, su cui la Società prevede impegnarsi particolarmente nel 2024.

In particolare IRE, a seguito di apposito bando regionale, effettuerà nel 2024 per conto della Regione una attività di assistenza tecnica per l'**avvio di CER pubbliche** o di **configurazioni di autoconsumo individuale "a distanza"**.

■ ■ Progetti europei

Relativamente ai progetti in corso, nel 2024 IRE proseguirà nell'implementazione delle attività inerenti i seguenti progetti europei (in qualità di partner o capofila):

- Horizon 2020 "**HUB IN**", avviato nel 2020 e incentrato sulla rigenerazione dei centri storici urbani attraverso innovazione e imprenditoria, di cui IRE è partner insieme al Comune di Genova;
- LIFE "**REGIO1st**", avviato a novembre 2022, che si pone l'obiettivo di promuovere l'implementazione del principio europeo dell'"Efficienza Energetica al Primo posto" a livello regionale e locale;
- Interreg Spazio Alpino "**CERVINO**", avviato a settembre 2022 e in fase di conclusione nel primo trimestre 2024, di cui IRE è capofila, che ha come obiettivo la creazione di uno strumento per la raccolta e la visualizzazione di dati energetici a livello di macroregione alpina;
- Interreg Spazio Alpino "**ADAPTNOW**", avviato a novembre 2022, che si propone di migliorare la capacità delle Regioni più vulnerabili a gestire i rischi ambientali e il cambiamento climatico.
- Interreg Euromed "**EURO-MED 4 Governance**", avviato nel 2023, di cui è IRE partner, centrato sulla creazione di una community euromediterranea sul tema delle green living areas (promozione EE e RES, mobilità sostenibile, gestione efficiente di acque e rifiuti, sviluppo di agricoltura urbana e peri-urbana)
- Interreg Europe "**FEEL**", avviato nel 2023, in cui IRE è sottocontraente di Regione Liguria, che si propone di promuovere i valori della frugalità, della sostenibilità, dell'inclusione e della cooperazione nelle comunità.

Nel corso del 2024 verrà avviata l'attività relativa al progetto **INVECE**, di cui IRE è partner, che si pone l'obiettivo di realizzare una "comunità di pratica" tra gli attori transfrontalieri e sviluppare strumenti transfrontalieri di analisi, osservazione e mainstreaming delle politiche pubbliche per l'innovazione verde e promuovere le comunità energetiche.

IRE inoltre monitora costantemente, in accordo con la *mission* aziendale, le opportunità offerte dai bandi europei sulle iniziative inerenti i diversi settori presenti in azienda, attraverso l'esame dei vari programmi (Horizon,

Interreg, EUI, Life, ecc.).

Infine anche nel 2024 proseguirà la collaborazione con le reti nazionali ed europee delle agenzie per l'energia di cui IRE fa parte, **RENAEL** e **FEDARENE**.

■ Programmazione strategica e rigenerazione urbana

Si prevede che IRE nel 2024 svolga in questo settore le seguenti principali attività, sulla base di incarichi già acquisiti/in fase di acquisizione:

- prosecuzione dell'attività di supporto all'Autorità di Gestione ed agli uffici regionali per l'avvio della programmazione dei fondi strutturali 2021-2027 con riferimento agli obiettivi della programmazione comunitaria da perseguire negli ambiti urbani (Ob.2 Europa +verde, 3 +connessa, 4 + sociale, 5 +vicina ai cittadini);
- nel 2021 IRE ha predisposto le proposte regionali di "Programmi innovativi per la qualità dell'abitare (**PINQUA**)" relativi agli ambiti del centro storico della Pigna di Sanremo e del borgo di Marinella di Sarzana, che sono state ammesse a finanziamento ed inserite nel PNRR con un contributo finanziario complessivo di circa 30 Mil. Euro. Per l'attuazione di tali programmi si prevede che nel 2024 IRE prosegua le seguenti attività:
 - i. Con riferimento ad entrambi i programmi: **Supporto al RUP della Regione Liguria** nelle necessarie attività di coordinamento e monitoraggio atte al rispetto dei contenuti delle proposte finanziate e delle tempistiche previste nei cronoprogrammi secondo quanto previsto nei D.M. attuativi del finanziamento;
 - ii. Con riferimento al **programma "Pigna Up!"** per il recupero del centro storico di Sanremo: supporto ai RUP del Comune per l'attuazione e il monitoraggio degli interventi ed iniziative previsti;
 - iii. Con riferimento al programma per la rigenerazione del **Borgo di Marinella di Sarzana**, si prevede che IRE svolga su incarico del Comune il ruolo di **stazione appaltante** per l'attuazione degli interventi di competenza comunale, finanziati con circa 13,5 MilEuro di fondi PNRR;
- attività di stazione appaltante dell'intervento di restauro e rifunzionalizzazione del **Palazzo della Rovere**, finanziato per circa 20 MilEuro da fondi PNRR, regionali e Min. Cultura; l'intervento prevede la rifunzionalizzazione dello storico complesso per trasformarlo in un polo culturale ed attrattivo di livello cittadino;
- stazione appaltante per la **sostituzione edilizia del plesso scolastico "Poggi-Carducci" nel Comune di Sarzana**, che prevede l'utilizzo di moderne tecniche di prefabbricazione in legno e ad alta efficienza energetica, nonché l'applicazione del protocollo ITACA per la sostenibilità ambientale; è previsto, tra l'altro, il completo riutilizzo in loco dei detriti provenienti dalla demolizione dell'esistente plesso scolastico; nel 2024 è previsto il completamento della costruzione del 1° lotto;
- attività di stazione appaltante e centrale di committenza a supporto del **Comune di Andora** per l'attuazione del **Progetto pilota per la rigenerazione culturale, sociale ed economica del Borgo Castello**, individuato dalla Regione Liguria quale destinatario di circa 20 MilEuro di risorse della Linea A dell'intervento 2.1 *Attrattività dei Borghi* della componente M1C3 Turismo e Cultura del PNRR;
- supporto al RUP della Regione Liguria, che ha assunto il ruolo di Stazione Appaltante per conto dell'Università di Genova, per la realizzazione della nuova **Scuola Politecnica Universitaria agli Erzelli**;
- supporto alla Regione Liguria per l'individuazione del soggetto cui sarà affidata la realizzazione e gestione della **"Casa dei Cantautori"** nell'Abbazia di S.Giuliano in Genova, individuato quale museo di interesse nazionale nel Piano strategico "Grandi Progetti Culturali" del MIBACT;

Si segnalano, inoltre, le seguenti attività previste:

- supporto agli Uffici regionali per la programmazione e la progettualità regionale nel settore della riqualificazione urbana, dell'edilizia scolastica, e dell'edilizia residenziale sociale, con particolare riferimento agli interventi rivolti alla razionalizzazione ed efficientamento del patrimonio ed alle iniziative attuabili con metodologie di partenariato pubblico-privato;
- supporto ad UNIGE per il monitoraggio e rendicontazione su piattaforma REGIS di interventi finanziati con fondi PNRR;
- supporto a FILSE per il monitoraggio e la liquidazione dei contributi destinati ai Programmi di riqualificazione, Edilizia Residenziale Sociale e valorizzazione patrimonio pubblico finanziati nel 2015 e 2017, ai precedenti dei Programmi locali per la casa di *Social Housing*, ai Programmi per la riqualificazione urbana e l'ERS nei piccoli comuni dell'entroterra.

Si segnala infine quale opportunità di particolare interesse per l'azienda, la possibilità di acquisire dal Comune di Genova l'incarico di supporto tecnico-amministrativo e di stazione appaltante per l'attuazione del **Progetto di riqualificazione e rigenerazione urbana** delle aree interessate dal progetto ferroviario "Potenziamento Genova-Campasso" nell'ambito del **Progetto Unico "Terzo valico dei Giovi-Nodo di Genova"**.

Infrastrutture e servizi tecnici

Si prevede che IRE nel 2024 svolga le seguenti attività, sulla base di incarichi già acquisiti/in fase di acquisizione

- per conto della **Provincia di Savona**:
 - i. prosecuzione delle attività di supporto per il monitoraggio ambientale delle *aree ex ACNA*, oggetto di bonifica,
 - ii. nell'ambito del progetto *Distretto Smart Community* a Savona e Albisola, prosecuzione delle attività di gestione degli interventi e alle attività immateriali previste;
- per conto della **Regione Liguria**: per quanto attiene all'intervento *bonifica Area ex Ipodec*, si prevede di riprendere le attività di progettazione affidate, momentaneamente sospese per problemi di accessibilità alle aree
- su incarico del **Comune di Savona** saranno avviate le attività di stazione appaltante per la realizzazione di una struttura per l'edilizia residenziale sociale finanziata dal PNRR;
- su incarico della **Fondazione Palazzo Ducale** sarà avviata l'attività di stazione appaltante per l'intervento di valorizzazione e restauro della *Torre Grimaldina*.
- per conto di **Società per Cornigliano**:
 - i. attività relative all'intervento di realizzazione della *Viabilità in sponda sinistra del torrente Polcevera* (importo lavori assegnati: 20,0 €mil) svolgendo per tale intervento con personale interno i ruoli di RUP, DL, CSE, DO;
 - ii. attività relative all'intervento di realizzazione del *Completamento della viabilità in sponda destra del torrente Polcevera* (importo lavori assegnati: 5,5 €mil) svolgendo per tale intervento con personale interno i ruoli di RUP, DL, CSE, DO;
 - iii. cantiere di *Riqualificazione ex mercato piazza Monteverdi* (importo lavori affidati 1,5 €mil) svolgendo per tale intervento con personale interno i ruoli di RUP, DL, CSE, Collaudatore;
 - iv. intervento di *Bonifica della falda in area SOT* (importo lavori affidati 1 €mil) svolgendo per tale intervento con personale interno i ruoli di RUP, DL, DO;
- per conto di **Autostrade per l'Italia S.p.A.**:

- i. incarico per la progettazione del *Raddoppio del collegamento tra il Lotto 10 e il casello autostradale di Genova-Aeroporto* per un valore del servizio di circa Euro 130.000;
- per conto di **AMIU**:
 - i. collaudo tecnico in corso d'opera e finale dell'intervento di messa in sicurezza permanente dell'area Moranzani B;
 - ii. attività di Project Management relativa agli interventi PNRR;
 - iii. svolgimento delle procedure di gara per l'affidamento dell'Appalto Integrato relativo al nuovo Centro del Riuso e Riciclo di Volpara;
 - iv. redazione del PFTE relativo al nuovo Centro del Riuso e Riciclo del Lagaccio in via B. Bianco;
 - v. svolgimento del ruolo di CSE per l'intervento di installazione del nuovo campo fotovoltaico a Scarpino;
 - vi. svolgimento dei ruoli di CSE e Collaudatore per l'intervento di realizzazione del pretrattamento Simam2 a Scarpino.
- per conto del **Comune di Genova**:
 - i. attività legate alla Convenzione per la fornitura delle prestazioni di ufficio DL e CSE per il cantiere di adeguamento idraulico del rio Molinassi nella predisposizione del ribaltamento a mare di Fincantieri;
 - ii. attività legate alla Convenzione per la fornitura delle prestazioni di ufficio DL e CSE per il cantiere di adeguamento idraulico del rio Cantarena.
- per conto di **Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale**, oltre al supporto per la predisposizione della documentazione di gara per gli affidamenti di lavori e servizi, IRE sta fornendo tra i propri dipendenti figure tecniche da dedicare ai cantieri in corso come Direttore esecuzione del contratto, Direttore dei Lavori, Coordinatore della sicurezza in esecuzione, Direttori operativi e Referente ambientale per i seguenti interventi:
 - i. P.3121 - Interventi straordinari prioritari in ambito portuale;
 - ii. P.2729 – Ammodernamento accessi Voltri;
 - iii. P.3023 – Nuova torre Piloti;
 - iv. p.2460 – LA2 - Ammodernamento e prolungamento nuovo parco ferroviario Bettolo-Rugna;
 - v. P.3129 – Lotto 3 - Consolidamento della banchina di levante Ponte Eritrea nel bacino portuale di Genova;
 - vi. P.3129 – Lotto 4 - Elaborazione della progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di consolidamento statico delle banchine di Ponte San Giorgio nel Porto di Genova;
 - vii. P.782 – Sistemazione idraulica del Rio Sant'Elena sito in Comune di Vado Ligure per il tratto interessato dal sovrappasso stradale escluso il tratto sottostante la S.S.1 Aurelia
- per conto di **Città Metropolitana di Genova**:
 - i. elaborazione di PFTE per piste ciclabili in Valle Scrivia;
 - ii. elaborazione di PFTE per piste ciclabili in Val Petronio;
- per conto di **ASP Emanuela Brignole** proseguirà presso l'Albergo dei Poveri i seguenti interventi:
 - ii. messa in sicurezza della copertura dell'Oratorio degli Uomini (stazione appaltante);
 - iii. Riqualificazione di Valletta Carbonara (centrale di committenza per l'affidamento dell'appalto integrato e attività di DL e CSE);
 - iv. Restauro dell'Oratorio degli Uomini (centrale di committenza per l'affidamento dell'appalto integrato e attività di DL e CSE).

■ Sanità e interventi speciali

Nel 2021 la Società ha svolto il ruolo di stazione appaltante e RUP per l'aggiornamento del PFTE del **Nuovo Ospedale Felettino** della Spezia e per la predisposizione della documentazione di gara per l'affidamento della **concessione di costruzione e gestione dell'opera**, individuata quale opportuna modalità di PPP per la realizzazione dell'opera. L'attività è stata svolta in collaborazione con Cassa Depositi e Prestiti, sulla base di apposito Protocollo di Intesa sottoscritto con Regione e ASL5, e in coordinamento con Filse e con i competenti Uffici della Regione Liguria. Nel 2022, a seguito dei nulla osta ministeriali per il riutilizzo dei finanziamenti disponibili, IRE è stata incaricata delle attività di stazione appaltante per l'affidamento della concessione e la gestione dei lavori di realizzazione del nuovo ospedale. La concessione è stata aggiudicata a marzo 2023 e, a seguire, si è proceduto all'approvazione del Progetto Definitivo (luglio 2023), alla verifica dello stesso (ottobre 2023) ed alla progettazione esecutiva dello stesso. Nel 2024 si prevede di pervenire alla consegna del Progetto esecutivo (febbraio), alla verifica dello stesso ed all'avvio dei lavori (aprile 2024). I tempi di esecuzione dell'opera sono previsti in 850 giorni.

Sono altresì previste nel corso del 2024 le seguenti attività:

- prosecuzione delle attività di stazione appaltante, su incarico di ALISEO, delle **residenze universitarie nell'ex Clinica Chirurgica S. Martino**, destinatarie di circa 15 MiLEuro di finanziamenti statali di cui al bando MIUR Decreto n. 937/2016 sulla base dei progetti predisposti da IRE;
- prosecuzione delle attività di stazione appaltante, su incarico del Comune di Sarzana dell'intervento di risanamento e rifunionalizzazione della **ex scuola "XXI luglio"**, finanziato dal Min.Interno con circa 5 MiLEuro di fondi PNRR;
- redazione, su incarico di ASL2, dei documenti propedeutici alla progettazione dell'intervento di riqualificazione dell'**ospedale Santa Corona di Pietra Ligure (DOCFAP e DIP)**. Si prevede altresì, a seguito dell'approvazione dei documenti propedeutici, che venga affidato ad IRE il mandato di stazione appaltante per la redazione del PFTE;
- si prevede l'affidamento ad IRE da parte di Regione Liguria, ai sensi dell'art. 15 della l.r. n. 17/2023 della redazione di uno studio preliminare di fattibilità relativo al nuovo presidio medico interforze per la **Ricollocazione del D.M.M.L. e MARINFERMAN La Spezia (Ospedale militare Falcomatà)**

■ Sostenibilità

La Società intende affrontare il tema della sostenibilità e dell'integrazione ESG, oltre che come valori da perseguire, anche come settore di mercato in espansione in cui vi è richiesta di offerta di servizi qualificati.

Nel 2024 si intende pertanto, quale obiettivo di medio periodo, avviare uno specifico percorso finalizzato all'incremento delle competenze aziendali sul concetto di sostenibilità e sulle tecniche ESG, al fine di mettere a punto e fornire strumenti e servizi di formazione e progettazione in tale settore agli enti pubblici e privati interessati

■ Centrale di committenza

IRE ha la possibilità di operare a favore delle stazioni appaltanti liguri per l'affidamento di contratti di lavori, servizi e forniture in qualità di **centrale di committenza qualificata ai sensi dell'art. 62 del Codice**, nonché per l'affidamento di lavori e di servizi di ingegneria e architettura in qualità di **articolazione funzionale della SUAR ai sensi della l.r. n. 2/2021**.

Nel 2024 proseguirà l'attività di **supporto alle attività di centrale di committenza della SUAR**, sulla base di apposita convenzione biennale stipulata con la Regione-Settore SUAR ai sensi dell'art. 4 comma 12-bis della l.r. n 2/2021, che prevede uno stanziamento di Euro 100.000 annui per agevolare gli enti liguri che, con particolare riferimento al raggiungimento degli obiettivi del PNRR, si avvalgono di IRE S.p.A. per l'affidamento di servizi di ingegneria e architettura e per l'espletamento di gare di lavori.

La Società potrà inoltre essere impegnata sulla base di specifici incarichi a supporto di stazioni appaltanti presenti sul territorio regionale per l'affidamento di contratti di lavori e servizi di ingegneria; in tal senso sono in corso contatti con alcuni enti, tra i quali si segnalano il Segretariato regionale del MIC e l'Ente Ospedali Galliera per la stipula di convenzioni quadro in tale materia.

Infine si segnala, con riferimento al risolto contratto di Appalto lavori per l'Ospedale della Spezia che anche nel 2024 si prevede di continuare le attività relative alla gestione del contenzioso con Pessina, a seguito della risoluzione del contratto. IRE riceverà da ASL5 il rimborso delle spese legali sostenute nell'ambito del contenzioso, mentre resteranno a carico della Società i costi del personale impegnato nella gestione del contenzioso.

ISTITUZIONE, MODIFICA O SOPPRESSIONE DI FILIALI, SUCCURSALI, AGENZIE O UNITA' LOCALI

Si segnala che a seguito dell'avvenuta fusione per incorporazione della Sviluppo Genova s.p.a., con efficacia dal 27 dicembre 2023, la società ha acquisito la sede operativa sita in Via San Giorgio 1 in Genova. Gli uffici sono collocati in un fabbricato di proprietà comunale, detenuto sulla base di apposita concessione amministrativa.

Nel 2024 la Società si attiverà per unificare presso un unico immobile gli uffici operativi di Genova-San Giorgio e Genova-XX settembre, quale condizione imprescindibile per la razionalizzazione degli spazi per ottimizzare l'operatività e l'integrazione del personale tecnico e amministrativo operante nelle due sedi.

ASSUNZIONE E DISMISSIONE PARTECIPAZIONI

Non previste.

ASSUNZIONE E DISMISSIONE DI QUOTE AZIONARIE

Non previste.

SOCIETA' CONTROLLATE

A giugno 2019 mediante il perfezionamento degli atti di conferimento, da parte della maggioranza dei soci di I.P.S. delle proprie quote detenute nella stessa in I.R.E. e tenuto conto dell'avvenuta cessione ad I.R.E. del ramo di azienda tecnico di I.P.S. in data 12 novembre 2018, si è conclusa l'operazione di aggregazione tra le Società rimanendo I.P.S. titolare delle sole attività relative alla gestione del patrimonio immobiliare residuo del complesso denominato "Parco Doria".

A seguito di tale operazione IRE è divenuta titolare di n. 48.126 azioni su un totale di n. 50.193, pari al 95,88% del capitale sociale. Gli altri soci rimasti in I.P.S., che hanno richiesto ai sensi di legge di liquidare le proprie quote, sono i Comuni di Finale, Borghetto Santo Spirito, Loano, Pietra Ligure e Villanova d'Albenga.

Si ricorda che la Società svolge le sole attività relative alla gestione finalizzata alla dismissione del patrimonio immobiliare residuo del complesso denominato "Parco Doria" e che con deliberazione dell'Assemblea dei Soci del 30.12.2020 la stessa è stata posta in liquidazione.

In ragione della situazione di controllo societario, alla presente relazione Previsionale e Programmatica di I.R.E. S.p.A. viene allegata la RPP 2023 della Società I.P.S. S.c.r.l. in liquidazione.

Per quanto attiene agli indirizzi in materia di spese di funzionamento di cui alla DGR n. 293/2018, ed in particolare all'obiettivo di tendere ad una riduzione dell'incidenza delle spese di funzionamento sul valore della produzione rispetto al valore dell'anno precedente, con valore minimo il suo mantenimento, si rileva per la controllata IPS che, atteso che la società è in liquidazione con il compito di pervenire all'alienazione del patrimonio immobiliare, l'indicatore delle spese di funzionamento è necessariamente sottoposto a una elevata volatilità in funzione delle vendite di lotti immobiliari effettuata nell'esercizio, sicché anche l'effettuazione o meno della vendita di un singolo lotto nell'esercizio, incidendo contemporaneamente per un importo elevato sia sui ricavi che sui costi, può comportare una rilevante variazione dell'indice.

OPERAZIONE DI AGGREGAZIONE CON SVILUPPO GENOVA S.P.A.

In data 20 dicembre 2023, con rogito Notaio Piero Biglia di Saronno è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione della Sviluppo Genova s.p.a. in I.R.E. S.p.A., iscritto sul Registro delle imprese di Genova con effetto dal 27 dicembre 2023. E' quindi pervenuto a conclusione il processo di aggregazione tra le due Società, impostato nel 2019 e definitivamente avviato nel 2022 a seguito dalla D.G.C. n. 90 del 5 maggio 2022 del Comune di Genova e della D.G. R. n. 537 del 16 giugno 2022 della Regione Liguria.

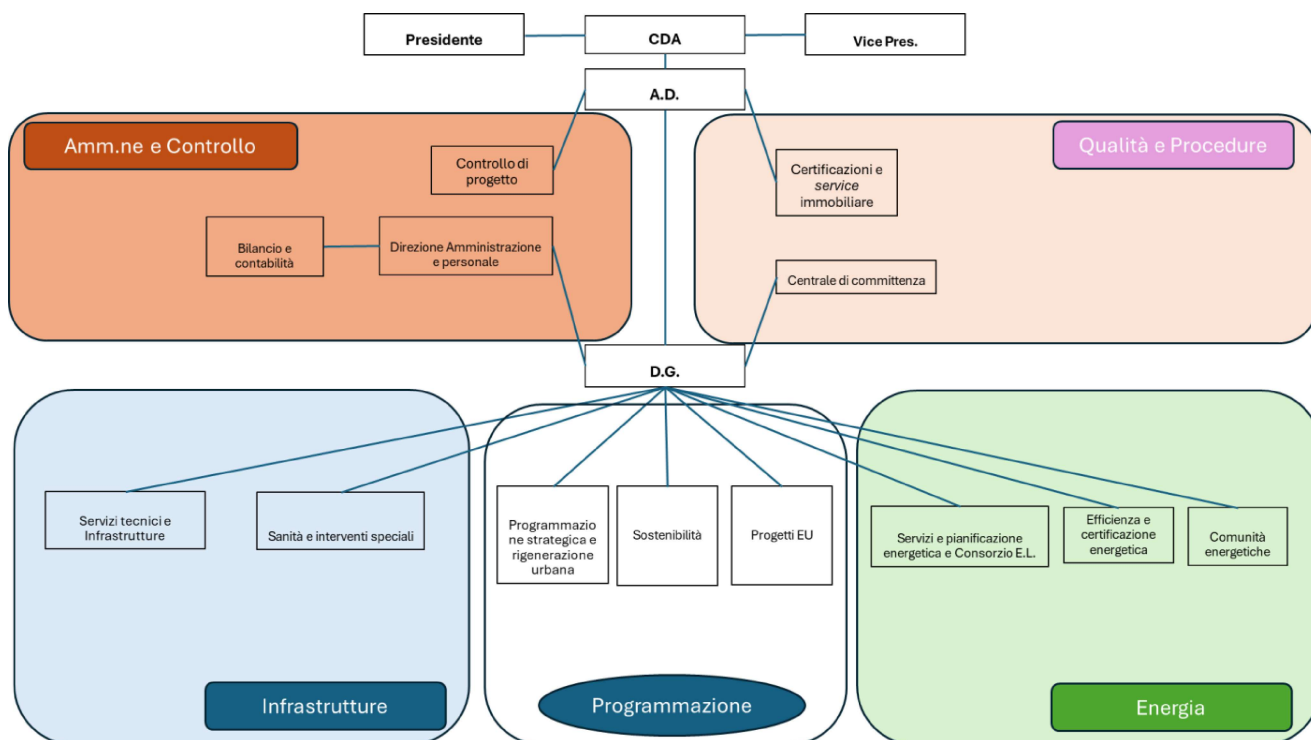
L'esercizio 2024 costituirà quindi il primo esercizio di operatività della Società a seguito della fusione, sarà pertanto caratterizzato da tutte le attività organizzative finalizzate ad attuare l'integrazione della struttura tecnica e amministrativa della Società incorporata, con l'obiettivo di concretizzare le sinergie e le ottimizzazioni/razionalizzazioni che hanno motivato il progetto di fusione.

LINEE GENERALI DI ORGANIZZAZIONE INTERNA

I.R.E. opera con la previsione dell'organigramma seguente, approvato dal CDA il 1° marzo 2024, che rinnova sostanzialmente l'organizzazione aziendale preesistente al fine di rispondere al meglio alle esigenze espresse dai Soci con particolare riferimento all'operatività nel settore dei progetti, degli appalti pubblici e dell'energia, tenuto altresì conto della necessità di integrazione degli uffici conseguente alla fusione di cui sopra.

Nell'ambito dell'organico, al 31.12.2023 erano inquadrati 69 dipendenti, di cui 7 dirigenti, 18 quadri e 44 impiegati, (si segnala che due sono in cessazione a gennaio 2024). Tenuto conto dei contratti di lavoro a tempo parziale, il personale dipendente corrisponde a circa 64 Unità lavorative Equivalenti. Il personale è composto prevalentemente da laureati (circa 70%), prevalentemente in discipline tecniche (oltre i tre quarti).

Si segnala che 1 risorsa acquisita da I.P.S., sulla base di contratto preesistente all'aggregazione, è distaccata presso altra società pubblica, 1 risorsa è stata distaccata presso Enti di ricerca/innovazione nell'ambito di progetti PNRR, ed una ulteriore risorsa è distaccata presso FILSe per attività tecnico-manutentive.



Si prevede che nel corso del 2024 possano essere effettuati ulteriori aggiornamenti all'organigramma attuale, al fine di potere rispondere al meglio alle esigenze dei committenti e di dare efficace attuazione ai flussi di commesse ricevute, nonché a seguito delle valutazioni che deriveranno degli esiti dei primi mesi di operatività della riorganizzazione effettuata a seguito della fusione.

Nella tabella riportata in **Allegato sub "A"** viene rappresentato, sulla base dello schema fornito da Regione Liguria con nota prot. n. 130580/2018, il prospetto analitico dei flussi di personale in entrata e in uscita dell'anno 2023 e la previsione per l'anno 2024. Si evidenzia che l'incremento di personale registrato nel 2023 comprende l'acquisizione di n. 23 unità di personale della società incorporata nel dicembre del 2023. Si evidenzia inoltre che l'incremento in termini assoluti di 8 unità di personale programmato rispetto alla situazione al 31.12.2023 è determinato dalla necessità di fare fronte al significativo volume di commesse acquisite previsto nel budget 2024 e confermato per l'anno 2025. La copertura dei costi dell'incremento della dotazione di personale trova quindi copertura nel volume dei ricavi previsti a budget e le relative assunzioni saranno, in ogni caso, poste in essere in correlazione con il raggiungimento degli eventuali obiettivi di acquisizione commesse a cui tale volume di ricavi si riferisce.

PREVISIONI ECONOMICHE PER L'ANNO DI RIFERIMENTO

Nel prospetto sottostante sono sintetizzate le previsioni economiche per il 2024, che vengono ulteriormente dettagliate nel prospetto di cui all'Allegato B secondo lo schema fornito da Regione Liguria con nota prot. n. 130580/2018 (**Allegato sub "B"**).

DATI PREVISIONALI ECONOMICI 2024	BUDGET	Stima Consuntivo	BUDGET
	2024	2023	2023
a.) Ricavi da prestazioni di servizi e variazione di lavori per commesse già acquisite o in fase avanzata d'acquisizione	24.919.494	16.149.258	7.099.185
b.) Costi diretti esterni relativi a voce a.)	19.465.113	10.806.626	3.677.874
Differenza (a - b)	5.454.381	5.342.632	3.421.311
a2) Ricavi da prestazioni di servizi e variazione dei lavori per commesse da acquisire	159.393	-	73.451
b2) Costi diretti esterni relativi a voce a2)	18.000	-	-
Differenza (a2 - b2)	141.393	-	73.451
a3) Ricavi da immobili/altri ricavi	726.387	752.381	107.000
b3) Costi diretti relativi a voce a3) (compresi oneri finanziari diretti)	268.107	263.131	121.336
Differenza (a3 - b3)	458.280	489.250	- 14.336
c) Costi indiretti e spese generali	- 5.786.293	- 5.571.904	- 3.418.919
d) Valore netto Proventi - Oneri Diversi (straord.)	- 20.000	- 22.241	- 16.000
e) Valore netto Proventi - Oneri finanziari	- 114.633	- 111.630	- 9.000
Risultato lordo ante imposte	133.127	126.107	36.507

La previsione di budget 2024 evidenzia una quota di ricavi del tutto residuale derivanti da commesse che risultano ancora da acquisire al momento della redazione della presente relazione. Il confronto del pre-

consuntivo 2023 con il budget contenuto nella RPP2023 risulta poco significativo in quanto il pre-consuntivo 2023 tiene conto della decorrenza dal 1.1.2023 degli effetti contabili e fiscali della fusione, che non erano considerati nel budget contenuto nella RPP2023.

Per quanto attiene agli indirizzi in materia di spese di funzionamento di cui alla DGR n. 293/2018 – confermati anche per il 2024 dalla NADEFR 2024-2026 approvata con D.C.R. n. 25/2023 –, in forza dei quali le società controllate dalla Regione Liguria devono perseguire l'obiettivo dell'equilibrio economico, finanziario e patrimoniale e devono tendere ad una riduzione dell'incidenza delle spese di funzionamento sul valore della produzione rispetto al valore dell'anno precedente, con valore minimo il suo mantenimento, si rappresenta quanto segue:

- con riferimento all'obiettivo dell'equilibrio economico dell'esercizio 2024, se ne prevede il perseguimento secondo gli indirizzi regionali;
- con riferimento all'obiettivo della riduzione dell'incidenza delle spese di funzionamento sul valore della produzione per l'anno 2024 rispetto all'esercizio precedente, si rileva che – depurando i dati di Conto Economico dagli acquisti di servizi e lavori per conto degli enti committenti come stabilito dalla DGR n. 181/2020 – l'indice è previsto in diminuzione (con valore previsionale di 93,41) rispetto al preconsuntivo dell'esercizio 2023 (che comprende gli effetti contabili della fusione dal 1.1.2023) ed ai bilanci degli anni precedenti.

PARAMETRI PER LA PREVENTIVAZIONE E CONSUNTIVAZIONE DEGLI INCARICHI IN HOUSE PER L'ANNO 2024

IRE opera mediante affidamenti in house da parte dei propri Soci ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 36/2023. Secondo gli indirizzi forniti dai Soci e nel rispetto dei principi statutari, IRE deve perseguire l'equilibrio economico della gestione, garantendo con la gestione delle attività l'integrale copertura dei propri costi; inoltre, secondo il principio alla base degli affidamenti in house, i corrispettivi riconosciuti alla Società nell'ambito degli affidamenti devono coprire i costi delle attività affidate nella misura atta a garantire l'equilibrio economico, senza però generare profitti.

Tenuto conto dei principi sopra illustrati, la convenzione sottoscritta il 12.12.2014 tra Regione Liguria e Fi.l.s.e. S.p.a. per l'esercizio del "controllo analogo a quello svolto sui propri servizi" su I.R.E. ai sensi della DGR 1408/2014 disciplina, all'art. 7, le modalità di determinazione dei corrispettivi da riconoscere ad IRE per gli incarichi affidati. Conseguentemente si rende necessario stabilire annualmente i parametri variabili per la determinazione dei corrispettivi, previsti nella citata convenzione, che discendono dal complessivo budget annuale della società, parametri che vengono di seguito illustrati e sottoposti all'approvazione dei Soci nell'ambito della Relazione Previsionale e Programmatica.

Ai sensi dell'art. 7 della citata convenzione RL/FILSE, il costo del personale dedicato ad attività di "amministrazione, legale, controllo" (d'ora innanzi "ALC") è quantificato secondo un principio di attribuzione "pro quota"; a tal fine, sulla base delle previsioni economiche contenute nella presente Relazione, l'incidenza del costo totale annuo del personale dedicato a tale attività sul costo totale annuo del personale è stabilita per

l'esercizio 2024 nella misura del 18,70%¹. Tale parametro verrà quindi utilizzato per la preventivazione e la rendicontazione delle attività *in house* svolte nell'esercizio 2024.

Ai sensi dell'art. 7 della citata convenzione RL/FILSE le "spese generali" (denominate in convenzione "costi indiretti") sono "riconosciute in misura variabile in relazione al valore complessivo delle attività annuali, entro una percentuale massima del 30% dei corrispettivi". Si stabilisce che tale percentuale di attribuzione pro-quota delle spese generali sia applicata esclusivamente sul costo del personale, mentre nessun ricarico venga effettuato in relazione ai costi diretti esterni sostenuti per l'attuazione delle specifiche commesse e rimborsati dai committenti delle stesse. Pertanto, sulla base delle previsioni economiche contenute nella presente Relazione, l'incidenza percentuale massima delle spese generali sul totale del corrispettivo previsto è stabilita per l'esercizio 2024 nella misura massima del 17,40%². Tale percentuale corrisponde all'incidenza delle spese generali sul totale dei costi di struttura (composti dai due aggregati: personale + spese generali); pertanto la percentuale di spese generali per i corrispettivi relativi ad attività per le quali siano previsti costi diretti esterni specificamente rimborsati dal committente sarà conseguentemente ridotta.

Si evidenzia che entrambi i parametri sopra descritti hanno subito una variazione rispetto all'esercizio precedente: in diminuzione il parametro delle spese generali (passato dal 18,70% al 17,40%) ed in aumento il parametro "ALC" (passato dal 17,40% al 18,70%). La combinazione delle due variazioni, che si compensano a vicenda, comporta l'equivalenza economica delle modalità di determinazione dei corrispettivi applicata nel 2024 rispetto agli esercizi precedenti. Le variazioni in questione traggono origine dalla diversa struttura dei costi aziendali conseguenti alla fusione, che da un lato vede una riduzione dell'incidenza delle spese generali determinata dalle maggiori economie di scala e dall'avvio della razionalizzazione delle spese, e dall'altro vede nel primo anno di avvio dell'integrazione delle strutture la necessità di un adeguato impegno del personale nelle attività generali di revisione/razionalizzazione delle procedure, dei servizi, della logistica, dell'organizzazione.

Infine si prevede a partire dall'esercizio 2024 di applicare uno specifico accantonamento destinato a copertura dell'eventuale rischio di sostenimento di spese di contenzioso relativo ad attività di committenza per l'affidamento di contratti pubblici per conto di altre stazioni appaltanti, effettuate da IRE in qualità di centrale di committenza qualificata ai sensi dell'art. 62 del Codice. Tale fondo verrà alimentato mediante uno specifico incremento del costo di tali attività applicato ai committenti e pari al 10% dei costi interni di personale previsti dal relativo preventivo.

¹ Si evidenzia che tale percentuale corrisponde ad una incidenza del 23% del personale dedicato ad "ALC" sul personale dedicato alla specifica attuazione delle commesse.

² Si evidenzia che tale percentuale corrisponde ad una incidenza del 21% delle spese generali rispetto ai costi totali di personale (composti dalla somma del personale "ALC" e del personale a commessa).

ALLEGATO "A" - RICOGNIZIONE PERSONALE IN SERVIZIO E RICOGNIZIONE FABBISOGNI EX D.G.R. N. 293/2018

	ESERCIZIO						PROGRAMMAZIONE		
	2022			2023			2024		
	N. DIP		LAV.	N. DIP		LAV.	N. DIP		LAV.
	T.D.	T.IND.	SOMM. .TO	T.D.	T.IND.	SOMM. .TO	T.D.	T.IND.	SOMM. .TO
Numero dipendenti inizio anno:	4	39		1	41		-	69	
- di cui Dirigenti		3		0	3			7	
- di cui Quadri		12		0	12			18	
- di cui Impiegati	4	24		1	26		-	44	
Assunzioni/Acquisizioni x fusione		3			29		1	9	
Cessazioni	3	1		1	1			2	
Numero dipendenti fine anno:	1	41		0	69		1	76	
- di cui Dirigenti		3			7			6	
- di cui Quadri		12			18			18	
- di cui Impiegati	1	26			44		1	52	

Note: T.D. = tempo determinato; T.IND. = tempo indeterminato LAV. SOMM.TO: somministrazione di manodopera

ALLEGATO "B" – PROGRAMMAZIONE SPESE DI FUNZIONAMENTO EX D.G.R. N. 293/2018

CONTO ECONOMICO		BILANCIO IRE	Stima Preconsuntivo 2023 (IRE + SG)	RPP	BGT
		2022		2024	2025
A	VALORE DELLA PRODUZIONE				
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.809.555			
2	Variazioni delle rimanenze prodotti		16.149.258	25.078.887	11.722.948
3	Variazione dei lavori in corso su ordinazione	475.226			
4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		-	-	-
5	Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	288.477	752.381	726.387	739.000
	Totale Valore della produzione	5.573.258	16.901.639	25.805.274	12.461.948
B	COSTI DELLA PRODUZIONE				
6	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.967	-	-	-
7	per servizi	2.594.633	11.478.954	20.156.908	6.588.859
8	per godimento di beni di terzi	141.470	233.074	208.854	197.286
9	per il personale	2.692.016	4.548.133	4.729.727	4.909.727
	a) salari e stipendi	1.812.185			
	b) oneri sociali	590.048			
	c) trattamento di fine rapporto	232.641			
	d) trattamento di quiescenza e simili	-			
	e) altri costi	57.142			
10	ammortamenti e svalutazioni	37.159	124.290	166.821	150.821
11	variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e merci	-	-	-	-
12	accantonamento per rischi	-	20.000	30.000	30.000
13	altri accantonamenti	-	-	-	-
14	oneri diversi di gestione	60.421	124.313	126.192	126.317
	Totale Costi della produzione	5.528.666	16.528.764	25.418.502	12.003.010
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	44.592	372.875	386.771	458.937
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
15	proventi da partecipazioni	-	-	-	-
16	altri proventi finanziari	-	609	3.000	2.000
17	interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti	35.214	247.377	258.733	216.599
17 bis	utili e perdite su cambi		-	-	-
	Totale (15+16-17+-17 bis)	35.214	246.768	255.733	214.599
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE				
18	rivalutazioni	-	-	-	-
19	svalutazioni	-	-	-	-
	Totale (18-19)	-	-	-	-
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	9.378	126.107	131.038	244.338
20	imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	30.980	41.779	43.163	72.120
21	utile (perdite) dell'esercizio	40.358	84.327	87.875	172.218
	SPESE DI FUNZIONAMENTO (voci B6+B7+B8+B9+B14)	5.491.507	16.384.474	25.221.681	11.822.189
	INCIDENZA SPESE DI FUNZIONAMENTO SUL VALORE DELLA PRODUZIONE (B6+B7+B8+B9+B14) / (A1+A2+A3+A4+A5) * 100	98,53	96,94	97,74	94,87
	ACQUISTI BENI E SERVIZI PER ENTI (CENTRALE COMMITTENZA)	2.175.112	8.396.282	16.304.650	4.245.940
	INCIDENZA SPESE DI FUNZIONAMENTO SUL VALORE DELLA PRODUZIONE (al netto acquisti beni e servizi per Enti)	96,13	93,92	93,86	92,21

ALLEGATO “C” – Relazione previsionale di I.P.S. S.c.r.l. in liquidazione

RELAZIONE PREVISIONALE E PROGRAMMATICA 2024

1. PREMESSE

La relazione previsionale e programmatica è redatta ai sensi dell'art. 6.5 dello Statuto della Società, al fine di illustrare l'andamento previsto della gestione per l'esercizio 2024.

Si rammenta che in data 30 dicembre 2020 la Società è stata messa in liquidazione anticipata volontaria.

2. ELEMENTI DELLA GESTIONE 2024

La gestione dell'esercizio dell'anno 2024 sarà dedicata, come negli ultimi esercizi trascorsi, alle unità immobiliari invendute del complesso produttivo denominato "Parco Doria".

Le attività saranno rivolte da un lato alla amministrazione dei rapporti di locazione in corso e, dall'altro, alla alienazione di tutti i lotti invenduti, sia inutilizzati che locati.

Complessivamente residuano due lotti non utilizzati, per una superficie produttiva di circa 1.250 mq, oltre a un lotto a destinazione uffici di circa mq. 500. Un lotto è attualmente ancora concesso in locazione, mentre tutti gli altri precedentemente locati sono divenuti oggetto di contratti di compravendita, preliminari o definitivi.

L'operatività della Società è assicurata da un contratto di servizio con cui IRE Spa mette a disposizione il personale necessario allo svolgimento delle attività.

3. STRUTTURA ORGANIZZATIVA E PIANO DELLE ASSUNZIONI

La Società non ha dipendenti e non sono previste assunzioni nel corso del 2024.

4. ANDAMENTO ECONOMICO DELLA GESTIONE

Nei primi due mesi dell'esercizio 2024 sono stati sottoscritti tre nuovi contratti preliminari di compravendita, aventi scadenze varie, per corrispettivi complessivamente pari a euro 1.280.000.

Nel corso dell'esercizio è prevista la formalizzazione di tre cessioni definitive, per corrispettivi di importo complessivo pari a euro 1.244.400. Le vendite comporteranno la rilevazione a conto economico anche della quota di contributi ricevuti in passato ai sensi della Legge n. 236/1993 correlati agli immobili alienati, per un importo complessivo di circa euro 124.000,00. A fronte delle vendite è prevista la contrazione del monte mutui di euro 1.131.839. Questi dati assumono particolare significato se rapportati a quelli dell'esercizio 2023, nel corso del quale è stata conclusa una sola cessione.

I ricavi per canoni di locazione sono stimati in Euro 98.800,00, interamente contrattualizzati.

I costi ordinari dell'esercizio dell'anno 2024 sono costituiti da spese del condominio del complesso produttivo, spese per manutenzioni degli immobili in proprietà, spese assicurative, tecniche e per consulenze amministrative e tributarie, imposte sugli immobili, spese per servizi rilasciati da IRE Spa e spese per gli organi di liquidazione e di controllo della Società. Non è allo stato prevedibile un incremento rispetto ai livelli di spesa dell'esercizio 2023.

Per quanto riguarda l'esercizio 2023, nelle more della predisposizione del progetto di bilancio si può preannunciare che la gestione economica della Società ha fatto registrare una perdita.

Ad essa hanno concorso più eventi di carattere straordinario, Anzitutto il negativo esito di una causa per danni da infiltrazioni intentata dinanzi al Tribunale di Savona da alcuni condomini, conclusasi con condanna in solido della società e dell'impresa costruttrice, con un onere netto a nostro carico di euro 54.000 circa, oltre alle spese tecniche e legali sia della nostra società che delle controparti. Ulteriori spese legali si sono rese necessarie per il ricorso a ben tre contenziosi per morosità, peraltro risolti positivamente.

Inoltre, per effetto del definitivo accertamento della inesigibilità di crediti nei confronti di ex conduttori di immobili, sono state rilevate perdite su crediti per un importo complessivo di euro 48.000 circa.

Infine, l'esercizio da parte del conduttore di un immobile dell'opzione di futuro acquisto prevista dal contratto di locazione ha comportato la riqualificazione in acconti sul prezzo di vendita di somme in origine versate in conto canoni di locazione, con conseguenziale emersione di una sopravvenienza passiva dell'importo di euro 58.500,00.

L'impatto negativo di tali vicende è stato attenuato da due fattispecie di carattere non ordinario di segno favorevole: lo stralcio per prescrizione di taluni debiti tributari e l'incameramento a titolo definitivo della somma versata a titolo di caparra confirmatoria da un promissario acquirente risultato inadempiente, per euro 54.000.

La trasformazione in società a responsabilità limitata e la messa in liquidazione hanno consentito risparmi sull'organo di controllo – che è stato nominato in forma monocratica – mentre gli altri costi di gestione sono già stati ampiamente compressi. Il vertiginoso aumento degli interessi registrato a partire dal terzo quadrimestre del 2022 ha tuttavia determinato un forte incremento degli oneri sul debito bancario relativo al mutuo ipotecario, cui si è posto un argine nel 2023 con la rinegoziazione del tasso fisso al 2% concordato con il nuovo istituto bancario, BPER, subentrato a CARIGE. Pur contenuto rispetto ai timori iniziali, questo onere ha gravato e graverà sui costi di esercizio in misura più significativa rispetto agli esercizi precedenti. Per tali sopravvenute condizioni anche nell'esercizio 2024 i margini

operativi derivanti dalle previste alienazioni e i ricavi dalle residue locazioni in corso non saranno sufficienti a coprire interamente i costi di gestione.

Il mutuo presentava un debito residuo al 31.12.2022 di Euro 5,8 milioni circa, diminuito al 31.12.2023 a Euro 5,4 milioni circa. Con le alienazioni previste nel 2024, il debito v/banca per mutui al 31.12.2024 si attesterà a circa Euro 4,3 milioni a fronte di un valore di mercato ipotizzato del compendio immobiliare, stimato in misura corrispondente al costo di costruzione alla stessa data, di Euro 5,8 milioni circa.

Alcuni valori riportati nella tabella che segue sono assunti con riserva di definizione del Bilancio 2023 e, per quanto riguarda l'esercizio 2024, su presupposti di prudenza nei confronti di ulteriori alienazioni che dovessero verificarsi nel secondo semestre in base alle trattative attualmente in corso.

Savona, 5 marzo 2024

Dario Amoretti - Liquidatore

CONTO ECONOMICO	2021	2022	2023 preconsuntivo	2024 previsionale
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	275.000	280.000	620.000	1.244.400
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	- 354.335	- 285.224	- 632.984	- 1.260.383
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	- 354.335	- 285.224	- 632.984	- 1.260.383
4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni				
5) Altri ricavi e proventi	224.013	302.949	306.298	222.514
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	144.678	297.725	293.314	206.531
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci				
7) Per servizi	133.470	120.824	105.067	95.000
8) Per godimento di beni di terzi				
9) Per il personale				
10) Ammortamenti e svalutazioni		9.100		
11) Variazioni delle rimanenze di mat. prime, sussidiarie, di cons. e di merci				
12) Accantonamento per rischi				
13) Altri accantonamenti				
14) Oneri diversi di gestione	69.132	83.679	252.335	52.000
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	202.602	213.603	357.402	147.000
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	- 57.924	84.122	- 64.088	59.531
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
16) Altri proventi finanziari	4	7	3	
17) Interessi ed altri oneri finanziari	59.634	58.046	117.137	93.000
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	- 59.630	- 58.039	- 117.134	- 93.000
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
TOTALE DELLE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)	-	-	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	- 117.554	26.083	- 181.222	- 33.469
22) Imposte sul reddito dell'esercizio				
a) imposte correnti	120	7.207		
b) imposte differite (anticipate)				
c) anticipate				
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	- 117.674	18.876	- 181.222	- 33.469

	2021	2022	2023 preconsuntivo	2024 previsionale
SPESE DI FUNZIONAMENTO	202.602	204.503	357.402	147.000
(voci B6 + B7 + B8 + B9 + B14)				
INCIDENZA SPESE DI FUNZIONAMENTO SU VALORE PRODUZIONE	140,04%	68,69%	121,85%	71,18%
(voci B6 + B7 + B8 + B9 + B14) / (voci A1 + A2 + A3 + A4 + A5) * 100				

>