

Agenzia Regionale per il Recupero Edilizio – A.R.R.ED. S.p.A.

Sede In Genova, Via Peschiera n. 16

R.I. Genova - C.F./P.IVA n.03102670100 - R.E.A. n.317622

Capitale Sociale Euro 520.000,00 I.V.

Società soggetta alla direzione e coordinamento di FI.L.S.E. S.p.A.

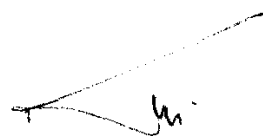
RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA
GESTIONE DELLA SOCIETA' AL 31/12/2012

Signori azionisti,

nell'esercizio 2012 la Società, in attuazione della missione statutaria, ha fornito servizi di assistenza tecnica, gestionale e finanziaria ai propri soci ed in particolare alla Regione, ai Comuni ed alla controllante Fi.l.s.e. s.p.a., oltreché alla partecipata Ri.geNova.

Si riporta di seguito un elenco sintetico, distinto per tipologia di committente, delle attività svolte nell'esercizio:

- Attività a favore della Regione Liguria:
 - nel settore del recupero è proseguita l'attività di supporto agli uffici regionali per l'istruttoria e liquidazione dei contributi della misura n. 4 "infrastrutture culturali" del POR FESR 2007-2013;
 - nel settore della promozione di interventi e programmi di ERS è stato fornito supporto alla Regione per la promozione in Liguria dei Fondi immobiliari per il "Social Housing"; in particolare è stato predisposto l'avviso a manifestare



interesse, pubblicato dalla Regione a fine 2012, rivolto agli operatori pubblici e privati per la individuazione di investimenti finalizzati alla costituzione di detti fondi;

- nel settore della valorizzazione del patrimonio pubblico sono stati predisposti studi di fattibilità di interventi di riqualificazione urbana, con finalità di incremento della dotazione di ERS, relativi a quattro compendi immobiliari pubblici nell'ambito della media e bassa ValPolcevera a Genova;
- nel settore dei lavori pubblici si sono concluse le attività di supporto alla redazione della relazione annuale dell'Osservatorio dei Contratti Pubblici e alla gestione redazionale del Portale Regionale degli Appalti;
- sono state concluse le attività affidate nell'ambito dell'Osservatorio del Sistema Abitativo: in particolare, nell'ambito della funzione, sono stati consegnati alla Regione sia il rapporto sul fabbisogno abitativo a livello regionale che la specifica analisi sull'area del fabbisogno abitativo della marginalità sociale di cui all'art. 15, lett. d) della l.r. n. 38/2007;
- è proseguita l'attività di supporto agli Uffici regionali per lo sviluppo delle Agenzie sociali per la casa e del Fondo di garanzia per le locazioni a canone moderato e concordato, in esito alla quale la Regione, a fine 2012, ha adottato il

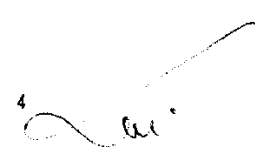
provvedimento di aggiornamento delle linee di indirizzo in materia.

- Attività a favore del Comune di Genova e della partecipata Ri.geNova:

- è proseguita l'attività di supporto al Comune di Genova per la predisposizione del Programma di Valorizzazione ex d.lgs n. 85/2011 dell'immobile "ex Magazzini del sale", mentre si è conclusa quella per la gestione del Programma di sperimentazione del Contratto di Quartiere II di Molassana;
- è proseguita la gestione degli interventi edilizi di cui la Società è attuatore nell'ambito del Contratto di Quartiere II del Ghetto e la gestione del relativo programma di sperimentazione;
- è proseguita la gestione degli interventi di cui la Società è attuatore nel Programma di edilizia sperimentale del Ghetto e di Prè, nell'ambito del quale è in corso il recupero del fabbricato di Via San Bernardo 7;
- è proseguito il supporto alla promozione ed attuazione di interventi di recupero di piani terra destinati alla rivitalizzazione commerciale degli ambiti degradati del Centro Storico genovese: nell'esercizio 2012 si è concluso il recupero di Vico del Duca 23r., è stata conclusa l'iniziativa di Via ai Quattro Canti di San Francesco 31r.-33r. e Via Maddalena 65r.-67r. ed è proseguita l'iniziativa di Via Maddalena 31r.;



- è proseguita la gestione degli interventi di recupero per "*Social Housing*" delle proprietà ecclesiastiche in Piazza Virgo Potens a Sestri Ponente (appaltato) e in Via Minoretti ad Apparizione (conclusa C.d.S.), inclusi nel Programma Locale per la Casa del Comune di Genova;
 - è proseguito il supporto – tramite Ri.geNova – alla società comunale S.P.I.M. per la progettazione dell'intervento di edilizia residenziale sociale a canone moderato in Via Maritano (Bolzaneto);
 - è proseguito il supporto alla progettazione ed attuazione degli interventi compresi nel programma per il riuso e la valorizzazione con finalità di "*Social Housing*" delle ex scuole comunali dismesse delle frazioni di Cremeno, Begato e Geminiano in Genova;
 - è stata avviata una nuova attività di supporto tecnico-commerciale alla valorizzazione degli immobili di Via Cadighiara 36-38-42, dalla cui cessione derivano i proventi per l'attuazione di nuovi interventi da parte della Società;
 - è stata avviata l'attività di predisposizione del bando di progettazione per la riqualificazione di Via Cornigliano, per conto di Società per Cornigliano
- Attività a favore della Fi.I.s.e. e della sua partecipata Infrastrutture Liguria s.r.l.:
 - è proseguita l'attività di supporto tecnico per il monitoraggio dei "programmi colore", dei Programmi Locali per la Casa di



"Social Housing" 2009 e dei Programmi per la ricettività diffusa, nonché l'attività per la gestione della manutenzione degli uffici della sede di Via Peschiera;

- è stata avviata una attività di assistenza amministrativa e di segreteria ad Infrastrutture Liguria s.r.l.
- Attività a favore di altri Comuni azionisti:
 - è proseguito il supporto al Comune di Quiliano per la fase attuativa della seconda fase dell'intervento di edilizia residenziale sociale in località "Case Gialle";
 - si è conclusa l'attività di assistenza al Comune di Ronco Scrivia per la verifica del fabbisogno abitativo comunale ai fini della predisposizione della "Variante Casa" allo strumento urbanistico generale.

La situazione economica evidenzia una perdita, dopo il calcolo delle imposte, di Euro 240.925,48, che fa seguito alla perdita registrata nell'esercizio 2011 di Euro 71.630,06.

Le cause dell'andamento economico pesantemente negativo della società sono da individuarsi, in sintesi, nei seguenti principali fattori:

- la progressiva riduzione che è intervenuta, a partire dall'esercizio 2011, negli stanziamenti regionali destinati alle attività di A.R.R.ED. nei settori del recupero/riqualificazione urbana e delle politiche per la casa. Nella tabella seguente sono riepilogati i dati delle risorse destinate all'attività della società in tali settori riferiti ai bilanci regionali dal 2007 al 2012.

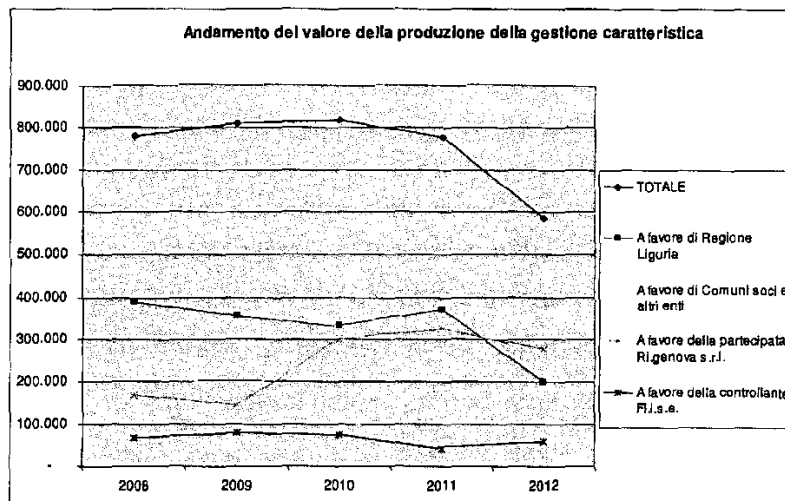
	cap. 2951 (ARRED)	cap. 610 (divulgazione settore edilizia)	cap. 2875 (osservatorio regionale del sistema abitativo)	altri capitoli	Totale
2007	€ 245.000,00		€ 100.000,00		€ 345.000,00
2008	€ 294.000,00	€ 54.000,00		€ 39.300,00	€ 387.300,00
2009	€ 294.000,00		€ 100.000,00		€ 394.000,00
2010	€ 294.000,00	€ 76.000,00	€ 100.000,00		€ 470.000,00
2011	€ 190.000,00			€ 18.150,00	€ 208.150,00
2012	€ 160.000,00			€ 14.520,00	€ 174.520,00

- la progressiva riduzione delle possibilità operative per i Comuni e gli altri Enti Azionisti di programmare investimenti negli interventi di recupero ed edilizia sociale oggetto delle possibili attività di servizio rese da A.R.R.ED., determinata sia dalla attuale crisi della finanza pubblica (indisponibilità di risorse proprie di bilancio degli Enti Azionisti), sia dalla forte contrazione delle occasioni di acquisizione di contributi esterni per tali investimenti (in particolare per quanto riguarda il finanziamento di programmi complessi di recupero urbano, in passato oggetto di una costante programmazione di risorse da parte della Regione e dello Stato);
- la crescente complessità – e la conseguente rilevante onerosità – che caratterizza i procedimenti autorizzativo-edilizi e di affidamento degli interventi edilizi gestiti dalla società.

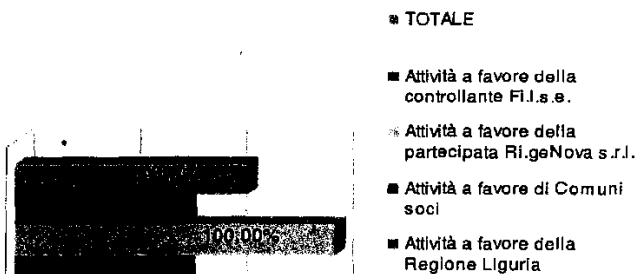
Le cause sopradescritte hanno determinato una contrazione del fatturato della società negli esercizi 2011 e 2012, cui si è potuto fare solo in parte fronte con la riduzione dei costi diretti esterni. In proposito, nelle tabelle seguenti, si rappresentano:

- l'andamento del valore della produzione negli esercizi dal 2008 al 2012, distinto per tipologia di committente;

- il valore aggiunto delle attività svolte distinto per tipologia di committente nell'esercizio 2012; i dati evidenziano come anche nel 2012 sia proseguita la tendenza a ridurre al minimo i costi diretti esterni, dimezzati rispetto all'esercizio precedente, giungendo in tale esercizio a realizzare con personale interno circa il 92% del valore della produzione.



Indice del valore aggiunto delle attività svolte per tipologie di committente nel 2012: (valore della produzione-costi diretti esterni/valore della produzione)



Per quanto riguarda le prospettive future della Società, va in primo luogo ricordato che la legge regionale n. 6 del 12 aprile 2011 prevede la fusione delle società Infrastrutture Liguria s.r.l., ARE Liguria s.p.a. e ARRED s.p.a. in una nuova Società a cui attribuire le funzioni di riqualificazione, gestione, valorizzazione e sviluppo della dotazione infrastrutturale della Liguria, nonché di strumento operativo nell'ambito del settore energetico e dell'edilizia residenziale pubblica. Secondo le deliberazioni assunte dalla Regione Liguria, le procedure per l'attuazione della fusione devono essere concluse entro il 2013.

In tale prospettiva si ritiene importante che siano sviluppati, nell'ambito delle tematiche in cui A.R.R.E.D. ha acquisito un livello elevato di esperienza e competenza, i filoni di attività che rivestono maggiore interesse per il mercato di riferimento, al fine di creare le condizioni per la valorizzazione di tali competenze anche nella nuova società. In proposito si evidenzia l'importanza strategica del tema della valorizzazione del patrimonio pubblico, da perseguire non solo tramite strumenti finanziari nell'ottica dell'immediato introito finanziario, ma anche tramite l'analisi e l'elaborazione degli elementi di fattibilità tecnica, gestionale ed economico-finanziaria dei potenziali interventi, al fine di dare prospettive certe al processo di valorizzazione ed alle sue ricadute sull'economia regionale. In particolare si evidenzia come le competenze di A.R.R.E.D. possano fornire un contributo determinante per lo sviluppo in Liguria dei fondi immobiliari per la valorizzazione del patrimonio pubblico, a partire dal fondo settoriale per il "*Social Housing*"

per il quale la società svolge da tempo un'intensa attività promozionale nei confronti della Regione, dei Comuni e dei propri Azionisti.

La situazione economica della società richiede in ogni caso, in attesa dell'attuazione della fusione sopra ricordata, di porre in essere già nel primo semestre dell'esercizio 2013 opportune azioni volte al riequilibrio del rapporto costi/ricavi, ed in particolare:

- l'acquisizione di nuove commesse, a partire dalla tempestiva attivazione dei fondi previsti dal bilancio regionale al cap. 2951 e dei residui fondi di rotazione disponibili per le attività di A.R.R.ED.;
- il recupero di efficienza nelle commesse in essere che presentino una redditività inadeguata;
- l'ulteriore contenimento dei costi e delle spese generali, ponendo particolare attenzione ad utilizzare e anticipare le possibili sinergie ed opportunità di integrazione con le altre società coinvolte nella fusione;

Il bilancio al 31/12/2012 si chiude con una perdita di € 240.925,48, che si propone di riportare a nuovo. Siccome tale perdita d'esercizio, cumulata con quella portata a nuovo nell'esercizio precedente e dedotte le riserve disponibili, ammonta ad Euro 284.699,62, superiore al terzo del capitale sociale di Euro 520.000,00, Vi facciamo presente che questo Consiglio ha già provveduto a convocare l'assemblea ai sensi dell'art. 2446 c.c., la quale ha deliberato, anche in vista della prossima fusione che – a norma della citata l.r. n. 6/2011 – dovrà interessare la Società, di non procedere al ripiano delle perdite o alla riduzione del capitale sociale.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio dell'esercizio 2012.

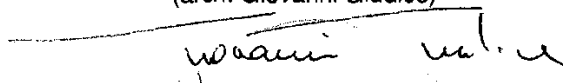
Ringraziando i Soci per il sostegno dato ai programmi aziendali, invitiamo infine l'Assemblea a provvedere al rinnovo del Consiglio di Amministrazione venuto a scadenza per fine mandato, previa determinazione, per quanto concerne gli Amministratori, del loro numero come previsto dall'art. 16 dello Statuto sociale.

Genova, 15/03/2013

Per il Consiglio di Amministrazione

IL PRESIDENTE

(arch. Giovanni Giudice)



Il sottoscritto Presidente del Consiglio di Amministrazione dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.

IL PRESIDENTE
(Giovanni Giudice)



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la C.C.I.A.A. di Genova, autorizzazione n. 17119 del 16-5-2002 del Direttore Regionale Agenzia delle Entrate Liguria.