


Relazione illustrativa del Budget economico triennale 2025-2027

(allegato n. 4)

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



Sommario

PREMESSA.....	2
1. Anno 2025.....	3
2. Anno 2026.....	5
3. Anno 2027.....	6

PREMESSA

Il presente Budget economico triennale (allegato n. 3) è stato elaborato sulla base del Piano delle attività riportato nell'allegato n. 5, con la precisazione che le previsioni relative alle annualità 2026 – 2027 sono state ricavate, oltreché dalla specifica attività programmata dall'Azienda nel biennio, anche dall'applicazione di parametri di tipo statistico, come di seguito riportato:

	Voce del Budget	Criteri di determinazione		Voce del Budget	Criteri di determinazione
RICAVI	Ricavi gestionali	Ipotizzati prudenzialmente stabili	COSTI	Costi per servizi	Incremento dell'1,9% come da previsione inflazione BCE per il 2026.
	Ricavi da vendita	Si vedano le specifiche previsioni (allegato n. 6)		Costi attività tecnica	Incremento dell'1,9% come da previsione inflazione BCE per il 2026.
	Compensi tecnici	Si vedano le specifiche previsioni (allegato n. 7)		Costi del personale	Incremento del 2% pari a quello osservato nel biennio 2023/2024.
	Recupero oneri a carico assegnatari	Incremento del 1,9% annuo come costi corrispondenti		Ammortamenti	Stabili sul valore 2025
COSTI	Costi di funzionamento	Incremento dell'1,9% come da previsione inflazione BCE per il 2026.		Oneri diversi	Incremento dell'1,9% come da previsione inflazione BCE per il 2026.
	Costi del Servizio di manutenzioni	Incremento dell'1,9% come da previsione inflazione BCE per il 2026.		Oneri finanziari	Si vedano le specifiche previsioni (allegato n. 10)
	Costi manutentivi	Si vedano le specifiche previsioni (allegato n. 7)		Imposte	Stabili sul valore 2025

Inoltre, è necessario premettere che, come diffusamente illustrato nel Piano delle attività, il documento in esame è stato redatto sul presupposto che l'Amministrazione regionale proceda ad effettuare le modifiche normative di seguito elencate che hanno lo scopo, tra l'altro, di sostenere gli equilibri reddituali dell'Azienda messi a dura prova sia dall'incremento dei costi di gestione e manutenzione degli immobili sia dal peso degli oneri finanziari relativi all'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010:

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

Per maggiore comodità di lettura, di seguito si riporta uno schema riassuntivo del Budget triennale in esame:

	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 26.328.723	€ 26.289.962	€ 26.414.085
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 22.146.062	€ 22.334.486	€ 22.601.886
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 4.182.661	€ 3.955.476	€ 3.812.199
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 3.811.471	-€ 3.067.224	-€ 2.936.868
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0	€ 0	€ 0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 371.190	€ 888.252	€ 875.331
IRAP - IRES	€ 298.000	€ 298.000	€ 298.000
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	€ 73.190	€ 590.252	€ 577.331

1. Anno 2025

Nel 2025 il reddito operativo è atteso nell'importo di circa 4,182 milioni di euro, con un decremento di circa 1,833 milioni di euro di quello previsto nel Budget 2024: tale andamento è il frutto di un decremento del valore della produzione di circa 4,743 milioni di euro che, pertanto, si dovrebbe assestare sull'importo di circa 26,328 milioni di euro, e di un decremento dei costi della produzione che, previsti in diminuzione di circa 2,909 milioni di euro, si dovrebbero assestare sull'importo di circa 22,146 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi, il decremento atteso è correlabile alle variazioni in diminuzione che riguardano le seguenti voci:

- innanzitutto, le minusvalenze derivanti dalle vendite dei cosiddetti "immobili merce" di libero mercato (per le quali si rimanda anche al dettaglio contenuto nell'allegato n. 6 e al seguito della presente relazione), ottenibili dal saldo algebrico delle voci A.1.1 e A.2 del budget, che risultano pari a 3,489 milioni di euro circa e registrano un incremento di circa 3,343 milioni di euro: tale risultato è dovuto alle alienazioni del patrimonio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. n. 22/2010 (come più dettagliatamente riportato nel seguito della presente missiva), dalle quali sono attese minusvalenze per oltre 3,538 milioni di euro (+ 3,321 milioni di euro circa rispetto all'anno precedente), che risultano compensate, ma solo in minima parte, dalle plusvalenze attese dall'alienazione di altro patrimonio per circa 48 mila euro (- 21 mila euro circa rispetto al 2024);
- in secondo luogo, i compensi sull'attività tecnica realizzata per conto proprio (voce A.1.3), i cui dati di dettaglio sono riportati nell'allegato n. 7, che sono attesi nell'importo di circa 980 mila euro e registrano una diminuzione di circa 244 mila euro rispetto al dato previsionale 2024;
- in terzo luogo, i compensi sull'attività tecnica realizzata per conto terzi (voce A.3), i cui dati di dettaglio sono riportati nell'allegato n. 7, che sono attesi nell'importo di circa 227 mila euro e registrano una diminuzione di circa 363 mila euro rispetto al 2024;
- infine, le plusvalenze attese dalla vendita dei cosiddetti "immobili patrimonio" di Edilizia Residenziale Pubblica (voce A.5.1), i cui dati di dettaglio sono riportati nell'allegato n. 6, che sono attesi nell'importo di circa 1,278 milioni di euro e registrano una diminuzione di oltre 2,560 milioni di euro.

Le variazioni in diminuzione appena descritte risultano parzialmente compensate dalle variazioni in aumento che riguardano principalmente le seguenti voci:

- in primo luogo, i ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2) che sono attesi nell'importo di circa 19,177 milioni di euro e registrano un incremento di oltre 964 mila euro imputabile, almeno in gran parte, all'aumento atteso per i canoni degli alloggi di ERP (progressivi 7 e 8): tale previsione è da

mettere in relazione con l'intendimento dell'Azienda di chiedere all'Amministrazione regionale di adeguare il "canone minimo" bollettato agli assegnatari all'incremento Istat registrato dal 2002 ad oggi, come più dettagliatamente illustrato nel seguito della presente relazione; altre variazioni significative che interessano la voce in esame sono quelle in diminuzione che riguardano: i canoni dei locali (progressivo 9) e quelli degli alloggi di edilizia agevolata in locazione a termine (progressivo 11) i cui decrementi, pari rispettivamente a 234 mila euro e a 205 mila euro, sono ascrivibili alla circostanza che a Preventivo 2024 si era ipotizzata l'entrata in reddito di nuovo patrimonio che poi non si è reso disponibile; il recupero delle spese di attuazione dei piani vendita (progressivo 27) la cui variazione (- 250 mila euro) deriva dal fatto che, in questa sede, si è prudenzialmente ipotizzato che la nuova normativa sul mancato reinvestimento delle plusvalenze determini il venir meno della possibilità di recuperare le spese "vive" che l'Azienda sostiene per attuare i piani di vendita, come più dettagliatamente spiegato nel seguito della presente relazione;

- in secondo luogo, le plusvalenze derivanti dai cosiddetti "immobili patrimonio" di libero mercato (voce A.5.2), i cui dati di dettaglio sono riportati nell'allegato n. 6 e nell'apposito paragrafo della presente relazione, che sono attese nell'importo di circa 3,127 milioni di euro e registrano un incremento di circa 788 mila euro da mettere in relazione, essenzialmente, alla prevista alienazione di un cespite, in parte di proprietà del Comune di Genova, sito nel quartiere di Quezzi;
- infine, i ricavi e proventi diversi (voce A.5.3), che sono previsti nell'importo di circa 5,024 milioni di euro e fanno registrare un incremento di circa 14 mila euro dovuto a dinamiche di segno contrastante: la prima riguarda la diminuzione di circa 59 mila euro prevista al conto dei rimborsi corrisposti dalla compagnia assicurativa a seguito di danni ai fabbricati (progressivo 72), che sono stati quantificati prudenzialmente nell'importo di circa 71 mila euro; la seconda riguarda l'incremento di circa 90 mila euro del contributo regionale erogato ai sensi della L.R. n. 20/2023 che ammonta, in quella che è ormai la sua quantificazione definitiva, a circa 4,671 milioni di euro.

Sul fronte dei costi, il decremento atteso è correlabile alle seguenti variazioni in diminuzione:

- in primo luogo, alla variazione in diminuzione di 3,377 milioni di euro che riguarda la voce relativa all'accantonamento dei fondi di ERP (voce B.14.1), quantificato previsionalmente in circa 898 mila euro: tale variazione è dovuta principalmente alla previsione di non procedere all'accantonamento delle plusvalenze derivanti dalle vendite del patrimonio di edilizia pubblica a seguito di una modifica normativa che l'Azienda intende richiedere all'Amministrazione regionale, come più dettagliatamente spiegato nel seguito della presente relazione;
- in secondo luogo, dalla variazione in diminuzione, invero contenuta nell'importo di soli 3 mila euro circa, che riguarda i costi del personale (voce B.9) quantificati in complessivi 6,001 milioni di euro circa, come più dettagliatamente spiegato nel seguito della presente relazione.

Le variazioni in diminuzione appena descritte risultano parzialmente compensate dalle variazioni in aumento che riguardano principalmente le seguenti voci:

- in primo luogo, i costi per servizi generali (voce B.7.1) che sono attesi nell'importo di circa 1,320 milioni di euro e registrano un incremento di circa 119 mila euro dovuto essenzialmente all'incremento delle consulenze amministrative (progressivo 131) di circa 107 mila euro dovuto, per lo più, al costo dell'attività di progettazione del nuovo software gestionale e alla decisione di esternalizzare l'attività di elaborazione delle "paghe" conseguendo un'economia sul costo del personale valutabile in circa 40 mila euro annui;

- in secondo luogo, i costi per la gestione immobiliare (voce B.7.2) che sono attesi nell'importo di circa 11,018 milioni di euro e registrano un incremento di circa 238 mila euro dovuti, per lo più, all'incremento dei costi di manutenzione degli alloggi di libero mercato (+ 131 mila euro circa al progressivo 183) e a quello dei canoni di gestione e riqualificazione delle centrali termiche (+ 234 mila euro circa al progressivo n. 193), incrementi dovuti alle previste tensioni inflazionistiche;
- in terzo luogo, i costi per gli incarichi e le consulenze tecniche (voce B.7.3) che sono stati quantificati nell'importo di circa 273 mila euro, con un incremento di 50 mila euro circa rispetto alle previsioni 2024;
- infine, gli oneri diversi di gestione (voce B.14.2) che sono attesi nell'importo di circa 1,660 milioni di euro e registrano un incremento di circa 62 mila euro imputabile in massima parte all'incremento di 100 mila euro previsto per l'IMU, la cui quantificazione complessiva ha tenuto conto, oltreché delle somme derivanti dalle liquidazioni "ordinarie" di competenza dell'esercizio 2025, anche di quelle derivanti dai contenziosi riguardanti i precedenti esercizi che, ormai da alcuni anni, sono diventati una costante.

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2025 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 3,811 milioni di euro che migliora di oltre 1,909 milioni di euro il risultato previsionale 2024: tale dinamica è ascrivibile alla diminuzione degli oneri da corrispondere per l'ammortamento dei mutui L.R. n. 22/2010 dovuta alla previsione di ristrutturare l'attuale indebitamento sottoscrivendo un prestito che preveda un piano di ammortamento della durata di 20 anni al tasso fisso del 4,00% annuo, come meglio illustrato nel seguito della presente relazione.

In questo modo - supponendo che il peso dell'imposizione fiscale risulti pari a 298 mila euro, con un aumento di 51 mila euro rispetto al dato atteso per il 2024 - l'utile d'esercizio è previsto in circa 73 mila euro, con un incremento di 24 mila euro circa di quello atteso nel Budget 2024.

2. Anno 2026

Il Budget 2026 evidenzia un reddito operativo di circa 3,955 milioni di euro dovuto a ricavi della produzione per circa 26,289 milioni di euro ed a costi della produzione per circa 22,334 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi della produzione, in diminuzione di circa 38 mila euro rispetto al dato previsionale del 2025, sono attesi: circa 1,025 milioni di euro di minusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili appartenenti al patrimonio L.R. n. 22/2010 (a fronte di introiti per circa 5,706 milioni di euro); circa 18,968 milioni di euro di ricavi della gestione immobiliare, dato che registra una diminuzione di circa 208 mila euro rispetto a quello del 2025; circa 1,192 milioni di euro di compensi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto proprio e per conto di terzi (somma delle categorie A.1.3 e A.3), con una diminuzione di circa 15 mila euro rispetto al precedente esercizio; circa 1,967 milioni di euro di plusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili di ERP, con un aumento di circa 688 mila euro del dato atteso nel 2025; 160 mila euro di plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di libero mercato, con un decremento di oltre 2,967 milioni di euro rispetto alla previsione 2025; infine, circa 5,024 milioni di euro di "altri ricavi e proventi diversi", dato in linea con quello dell'anno precedente dal momento che l'ammontare del contributo stanziato dall'art. 23 della L.R. n. 20/2023 è previsto ammontare all'importo di 4,671 milioni di euro effettivamente erogato nel 2025.

Sul fronte dei costi della produzione è previsto un aumento di circa 188 mila euro rispetto al 2025 dovuto all'aumento di circa 183 mila euro atteso alla categoria dei servizi della gestione immobiliare (B.7.2), pari a

circa 11,202 milioni di euro, e all'aumento di circa 123 mila euro atteso alla categoria dei costi per il personale (B.9), pari a circa 6,124 milioni di euro. Peraltro tali incrementi dovrebbero essere parzialmente compensato dalla diminuzione di circa 146 mila euro della voce dell'accantonamento di fondi di ERP (B.14.1), pari a circa 752 mila euro.

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo atteso nell'importo di circa 3,067 milioni di euro dovrebbe migliorare di 744 mila euro circa il dato 2025 a causa, essenzialmente, del decremento atteso per gli interessi derivanti dall'indebitamento a supporto dell'operazione L.R. n. 22/10 da relazionare, oltreché al decremento dell'entità del debito, anche alla previsione di ottenere l'applicazione di un tasso ridotto al 4,00% annuo per l'intero esercizio, considerando invece che nel 2025 tale riduzione è prevista solo a partire da metà esercizio.

In questo modo il risultato "ante imposte" è previsto ammontare ad un saldo positivo di circa 888 mila euro circa (+ 517 mila euro circa rispetto all'anno precedente) e, supponendo un onere derivante dall'imposizione fiscale di 298 mila euro (invariato rispetto al 2025), l'utile d'esercizio dovrebbe ammontare a circa 590 mila euro, con un incremento di circa 517 mila euro rispetto a quello atteso l'anno precedente.

3. Anno 2027

Le proiezioni del Budget 2027 evidenziano un reddito operativo di circa 3,812 milioni di euro, con un decremento di circa 143 mila euro rispetto a quello atteso nel 2026 dovuto alle seguenti principali dinamiche.

I ricavi della produzione, pari a circa 26,414 milioni di euro, risultano in aumento di circa 124 mila euro rispetto all'anno precedente a causa, essenzialmente, del decremento di circa 963 mila euro delle minusvalenze derivanti dalla vendita dei cosiddetti "immobili merce" (interamente attribuibile al patrimonio L.R. n. 22/2010), dell'incremento di 81 mila euro dei ricavi della gestione immobiliare e, infine, dell'incremento di 190 mila euro delle plusvalenze derivanti dalle vendite degli "immobili patrimonio" di libero mercato.

Peraltro, a tale andamento si dovrebbero opporre il decremento di circa 451 mila euro dei ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto proprio e per conto di terzi (voci A.1.3 e A.3) nonché il decremento di circa 659 mila euro delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili di ERP.

Sul fronte dei costi della produzione, pari a circa 22,601 milioni di euro, è atteso un aumento di 267 mila euro circa rispetto al 2026 dovuto agli incrementi che, per citare solo quelli significativi, sono attesi alla voce dei servizi della gestione immobiliare (+ 141 mila euro circa) e a quella dei costi del personale (+ 126 mila euro circa).

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo, pari a circa 2,936 milioni di euro, dovrebbe registrare un miglioramento di circa 130 mila euro rispetto al 2026 ascrivibile essenzialmente alla diminuzione del debito.

Considerando che l'imposizione fiscale è prevista pari a quella del biennio 2025-2026, si ipotizza di conseguire un utile di circa 577 mila euro, con un decremento di soli 12 mila euro circa rispetto all'esercizio precedente.