

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.....	2
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	

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	€ 27.774.063	€ 26.680.871	€ 28.011.842
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 23.492.033	€ 23.250.972	€ 24.744.972
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 4.282.029	€ 3.429.898	€ 3.266.870
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 3.924.400	-€ 3.076.579	-€ 2.944.800
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0	€ 0	€ 0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 357.629	€ 353.319	€ 322.070
IRAP - IRES	€ 298.000	€ 298.000	€ 298.000
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	€ 59.629	€ 55.319	€ 24.070

1. Anno 2025

Nel 2025 il reddito operativo è atteso nell'importo di circa 4,282 milioni di euro, con un decremento di circa 1,734 milioni di euro di quello previsto nel Budget 2024: tale andamento è il frutto di un decremento del valore della produzione di circa 3,298 milioni di euro che, pertanto, si dovrebbe assestare sull'importo di circa 27,774 milioni di euro, e di un decremento dei costi della produzione che, previsti in diminuzione di circa 1,563 milioni di euro, si dovrebbero assestare sull'importo di circa 23,492 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), 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, 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 degli altri immobili merce per circa 48 mila euro (- 21 mila euro circa rispetto al 2024);
- in secondo luogo, i compensi dell’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 785 mila euro e registrano una diminuzione di circa 439 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 1,760 milioni di euro e registrano una diminuzione di oltre 2,078 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 18,311 milioni di euro e registrano un incremento di oltre 99 mila euro che è il frutto di dinamiche di segno opposto: innanzitutto, quella positiva determinata dall’aumento di complessivi 550 mila euro circa atteso per i canoni degli alloggi di ERP e, in secondo luogo, quelle negative che riguardano la diminuzione dei canoni dei locali e degli alloggi di edilizia agevolata in locazione a termine, 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 nuova patrimonio che poi non si è reso disponibile; altra dinamica negativa è quella che riguarda il recupero delle spese di attuazione dei piani vendita, la cui variazione (- 250 mila euro) deriva dal fatto che, in questa sede, si è ipotizzato che vengano anch’esse coperte dalle plusvalenze;
- 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, che sono attese nell’importo di circa 4,268 milioni di euro e registrano un incremento di circa 1,930 milioni di euro da mettere in relazione, almeno in buona parte, alla vendita di un cospicuo numero di metri quadri di superficie agibile e alla vendita di una serie di unità immobiliari acquisiti dalla ASL 3 nel 2006;
- infine, i ricavi e proventi diversi (voce A.5.3), che sono previsti nell’importo di circa 5,906 milioni di euro e fanno registrare un incremento di circa 896 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, che sono stati quantificati prudenzialmente nell’importo di circa 71 mila euro; la seconda riguarda l’aumento di 880 mila euro che si registra alla voce “Recuperi e rimborsi diversi”, imputabile essenzialmente alla previsione di iscrivere una posta compensativa per recuperare dai proventi di vendita dei cosiddetti “immobili di pregio” la quota di indennizzo da corrispondere nel 2025, pari a 875 mila euro, per la risoluzione di

una vertenza risalente agli anni '70, indennizzo previsto al conto delle "Vertenze legali" ¹; la terza 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, pari a circa 1,563 milioni di euro, è correlabile 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), quantificata 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 per utilizzarle a copertura degli oneri di manutenzione straordinaria degli immobili di ERP rappresentati nel Budget.

La variazione in diminuzione appena descritta risulta parzialmente compensata 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'aumento delle consulenze amministrative di circa 107 mila euro ascrivibile, 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 in quest'ultimo caso 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 11,073 milioni di euro e registrano un incremento di circa 293 mila euro dovuto, per lo più, all'incremento dei costi di manutenzione degli alloggi di libero mercato (+ 131 mila euro circa) e a quello dei canoni di gestione e riqualificazione delle centrali termiche (+ 234 mila euro circa) dovuto, a sua volta, 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;
- in quarto luogo, la variazione in aumento di 15 mila euro circa, che riguarda i costi del personale (voce B.9) quantificati in complessivi 6,020 milioni di euro circa;
- infine, gli oneri diversi di gestione (voce B.14.2) che sono attesi nell'importo di circa 2,932 milioni di euro e registrano un incremento di circa 1,334 milioni che riguarda principalmente le seguenti voci:
 - in primo luogo, le "Altre imposte e tasse" che aumentano di circa 372 mila euro a causa della tassa di registro della vertenza legale sopra citata;
 - in secondo luogo, le spese per l'IMU, il cui aumento di 100 mila euro è da mettere in relazione ai contenziosi riguardanti i precedenti esercizi che, ormai da alcuni anni, sono diventati una costante;
 - infine, la voce "Vertenze legali" il cui aumento di 875 mila euro corrisponde al costo dell'indennizzo da versare nel 2025 in relazione alla vertenza sopra citata.

¹ Si tratta della vertenza legale con l'impresa "Edilizia San Ferdinando in liquidazione s.r.l." che ARTE Genova ha ritenuto di transare accordando alla controparte un indennizzo di complessivi 3 milioni di euro da corrispondere in parte nel 2025 (875 mila euro), in parte nel 2026 (825 mila euro) e in parte nel 2027 (1,3 milioni di euro). Dal momento che l'onere deve essere correttamente rappresentato tra i costi del Budget ma l'Azienda intende finanziarlo con i proventi di vendita, tra i ricavi è stata inserita una posta compensativa.

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2025 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 3,924 milioni di euro che migliora di oltre 1,796 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, nell'ultima parte dell'esercizio, l'attuale indebitamento sottoscrivendo un prestito che preveda un piano di ammortamento della durata di 20 anni al tasso fisso del 4,00% annuo.

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 59 mila euro, con un incremento di 11 mila euro rispetto a quello atteso nel Budget 2024.

2. Anno 2026

Il Budget 2026 evidenzia un reddito operativo di circa 3,429 milioni di euro dovuto a ricavi della produzione per circa 26,680 milioni di euro ed a costi della produzione per circa 23,250 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi della produzione, in diminuzione di circa 1,093 milioni di 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, come saldo delle voci A.1.1 e A.2, (a fronte di introiti per circa 5,706 milioni di euro); circa 17,902 milioni di euro di ricavi della gestione immobiliare, dato che registra una diminuzione di circa 408 mila euro rispetto a quello del 2025; circa 1,126 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 un aumento di circa 113 mila euro rispetto al precedente esercizio; circa 2,041 milioni di euro di plusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili di ERP, con un aumento di circa 280 mila euro del dato atteso nel 2025; 776 mila euro di plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di libero mercato, con un decremento di oltre 3,492 milioni di euro rispetto alla previsione 2025; infine, circa 5,856 milioni di euro di "altri ricavi e proventi diversi", dato pressoché 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, pari a quello effettivamente erogato nel 2025, e che anche nel 2026 in questa voce è prevista la posta compensativa inerente il recupero a carico dei proventi di vendita della quota di indennizzo da corrispondere nell'esercizio per la vertenza con l'impresa "Edilizia San Ferdinando in liquidazione s.r.l."

Sul fronte dei costi della produzione è previsto un decremento di circa 241 mila euro rispetto al 2025 dovuto alla diminuzione di circa 146 mila euro della voce dell'accantonamento di fondi di ERP (B.14.1), prevista in circa 752 mila euro, e a quella di circa 429 mila euro della voce degli altri oneri di gestione (B.14.2), prevista in 2,502 milioni di euro circa, dovuta al fatto che nel 2025 è stato necessario inserire l'onere relativo alla tassa di registro della succitata vertenza (pari a 381 mila euro circa), non presente negli anni successivi. Peraltro tali decrementi dovrebbero essere parzialmente compensati, tra gli altri, dall'aumento di circa 184 mila euro atteso alla categoria dei servizi della gestione immobiliare (B.7.2), previsti in circa 11,258 milioni di euro, e dall'aumento di circa 123 mila euro atteso alla categoria dei costi per il personale (B.9), previsti in circa 6,144 milioni di euro.

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo atteso nell'importo di circa 3,076 milioni di euro dovrebbe migliorare di 847 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, oltretutto 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 nella seconda metà dell'esercizio.

In questo modo il risultato "ante imposte" è previsto ammontare ad un saldo positivo di circa 353 mila euro circa (- 4 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 55 mila euro, con un decremento di circa 4 mila euro rispetto a quello atteso l'anno precedente.

3. Anno 2027

Il Budget 2027 evidenziano un reddito operativo di circa 3,266 milioni di euro, con un decremento di circa 163 mila euro rispetto a quello atteso nel 2026 dovuto alle seguenti principali dinamiche.

I ricavi della produzione, pari a circa 28,011 milioni di euro, risultano in aumento di circa 1,330 milioni di euro rispetto all'anno precedente a causa, essenzialmente, del decremento di circa 963 mila euro delle minusvalenze derivanti dalla vendita dei cosiddetti "immobili merce", come saldo delle voci A.1.1 e A.2, interamente attribuibile al patrimonio L.R. n. 22/2010, dell'incremento di 230 mila euro circa delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili di ERP e di quello di 475 mila euro previsto alla voce dei ricavi e proventi diversi.

Peraltro, a tale andamento si dovrebbe opporre il decremento di circa 440 mila euro dei ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto proprio e per conto di terzi (voci A.1.3 e A.3).

Sul fronte dei costi della produzione, pari a circa 24,744 milioni di euro, è atteso un aumento di 1,494 milioni di euro circa rispetto al 2026 dovuto agli incrementi che, per citare solo quelli significativi, sono attesi alla voce dei servizi della gestione immobiliare (+ 142 mila euro circa), a quella dei costi del personale (+ 126 mila circa), a quella degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi di E.R.P. (+ 721 mila euro) e, infine, alla voce degli oneri diversi di gestione (+ 476 mila euro).

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo, pari a circa 2,944 milioni di euro, dovrebbe registrare un miglioramento di circa 131 mila euro rispetto al 2026 ascrivibile essenzialmente alla diminuzione dell'indebitamento.

Considerando che l'imposizione fiscale è prevista pari a quella del biennio 2025-2026, si ipotizza di conseguire un utile di circa 24 mila euro, con un decremento di 31 mila euro circa rispetto all'esercizio precedente.