

Relazione illustrativa del Budget economico 2026

(allegato n. 2)

Gallo Paolo
22.04.2026
15:17:27
GMT+01:00



PREMESSA	2
PARTE PRIMA – Criteri di formazione e analisi del Budget	2
1. Criteri generali di formazione del Budget	2
2. Analisi del Budget 2026: confronto col Budget 2025.....	3
3. Analisi del Budget 2026: confronto col Conto economico consuntivo 2024	7
PARTE SECONDA – Modalità di determinazione delle singole poste contabili	10
1. Ricavi derivanti dalle vendite dei cosiddetti “immobili merce”	10
2. Ricavi derivanti dalla gestione degli immobili (voce A.1.2)	10
2.1 Canoni di locazione degli immobili	10
2.2 Compensi di gestione degli immobili comunali e di amministrazione degli stabili (progressivi 21 e 22).....	11
2.3 Recupero dei costi di gestione degli immobili a carico dei locatari	12
3. Ricavi derivanti dall’attività tecnica prevista sul Piano degli investimenti (voce A.1.3)	13
3.1 Compensi interventi in locazione permanente art. 8 L. 179/1992	13
3.2 Compensi interventi edilizia residenziale pubblica.....	13
3.3 Compensi per servizi tecnici a terzi.....	13
4. Ricavi derivanti dall’attività tecnica per conto di soggetti terzi (voce A.3)	14
5. Ricavi derivanti dalla vendita degli immobili cosiddetti “patrimonio” di ERP (voce A.5.1)	14
5.1 Vendite effettuate ai sensi della L.R. n. 10/2004 (immobili di ERP realizzati col contributo dello Stato)	14
5.2 Vendite dei cosiddetti “alloggi di pregio” (immobili di ERP realizzati col contributo dello Stato).....	15
6. Ricavi derivanti dalla vendita degli immobili cosiddetti “patrimonio” di libero mercato (voce A.5.2)	15
7. Altri ricavi e proventi (voce A.5.3).....	16
8. Costi per servizi generali (B.7.1)	16
9. Costi per la gestione immobiliare (B.7.2)	17
9.1 Costi di assicurazione degli stabili	17
9.2 Costi di amministrazione ordinaria degli stabili in condominio	17
9.3 Costi dell’attività manutentiva.....	18
9.3.1 Costi dell’attività manutentiva gestita mediante il Servizio integrato di manutenzioni.....	18
9.3.2 Costi dell’attività manutentiva gestita mediante specifici affidamenti	20
9.4 Costi per le utenze ed i servizi degli stabili	21
10. Costi per servizi dell’attività tecnica (B.7.3) (incarichi professionali e consulenze tecniche)	22
11. Costi del personale (B.9).....	23
12. Ammortamenti e svalutazioni (B.10)	23
13. Oneri derivanti dall’accantonamento di fondi ERP (B.14.1)	24
14. Oneri diversi di gestione (B.14.2)	24
15. Proventi e oneri finanziari.....	25
15.1 Proventi finanziari.....	25
15.2 Oneri finanziari.....	25
15.2.1 Oneri finanziari dei mutui contratti per il finanziamento dell’operazione L.R. n. 22/2010.....	26
15.2.2 Oneri finanziari dei mutui “ordinari”	26
15.2.3 Prestito infruttifero decennale di Regione Liguria.....	27
16. Imposte sul reddito d’esercizio	27
Prospetto esplicativo dei costi del personale (B.9).....	28
Poste del Budget 2026 riguardanti il patrimonio L.R. n. 22/2010 e impatti sui saldi dell’esercizio.....	29

PREMESSA

Il presente documento contiene la relazione al Budget economico annuale 2026 che, secondo quanto disposto dall'art. 16, comma 4, della L.R. n. 28/1994, deve illustrare – oltre i risultati attesi nell'esercizio – anche le ipotesi e i parametri su cui si fondano le previsioni di bilancio. L'attività gestionale, quella tecnica e quella di gestione delle risorse umane e strumentali sono qui analizzate solo con riferimento ai profili che influenzano direttamente il risultato economico d'esercizio. Tali attività risultano, invece, maggiormente sviluppate nel "Piano delle attività 2026 - 2028" che, secondo il comma 5 dell'articolo summenzionato, è il documento nel quale illustrare la programmazione aziendale nel suo complesso.

Premesso quanto sopra riportato, si evidenzia che la disamina che segue è divisa in due parti: la prima, oltre a riportare i criteri generali di formazione del Budget, offre una panoramica sull'andamento economico atteso nell'anno in esame attraverso l'analisi delle variazioni che il Budget 2026 registra rispetto sia all'esercizio 2025, per il quale, non essendo ancora disponibili i dati definitivi, si fa riferimento a quelli previsionali (Budget 2025), sia ai dati dell'ultimo Consuntivo approvato, vale a dire quello del 2024; la seconda parte, invece, riguarda le modalità di determinazione delle singole voci di ricavo e di costo.

Dal momento che i costi del personale previsti alla voce B.9 del Budget hanno una certa rilevanza, in calce alla presente relazione è riportato uno schema nel quale sono dettagliate le modalità di determinazione dei singoli conti.

Allo stesso modo, vista la rilevanza che la gestione del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/2010 continua ad avere sul Budget, in calce alla relazione è presente anche uno schema che, oltre a esemplificare le relative poste contabili, quantifica il loro impatto sui saldi dell'esercizio.

PRIMA PARTE – Criteri di formazione e analisi del Budget

1. Criteri generali di formazione del Budget

Come nota metodologica, è opportuno premettere che le previsioni inserite nel Budget economico annuale 2026 sono state elaborate utilizzando i criteri generali di seguito elencati che fanno riferimento, alternativamente, al cosiddetto "metodo incrementale" ovvero a quello definito "a base zero"; come detto poc'anzi, le specifiche modalità di determinazione delle singole voci di ricavo e costo sono invece approfondite nella seconda parte del presente documento:

- per quanto attiene ai ricavi gestionali, come i canoni di locazione e i servizi a rimborso, partendo dal dato storico sono state considerate le dinamiche che tipicamente influenzano le emissioni nell'esercizio quali, per citare le più significative, l'andamento delle cosiddette "sfitanze", l'entrata in reddito di nuovo patrimonio oggetto di recupero e l'emissione di conguagli a credito e a debito degli utenti (metodo di formazione cosiddetto "incrementale");
- per quanto attiene ai ricavi derivanti dai compensi che maturano sull'attività tecnica per conto proprio e per conto terzi, si è preso a riferimento l'andamento dei singoli interventi che risulta funzionale anche a formulare le previsioni sui costi da sostenere nell'esercizio, previsioni dettagliate nell'apposito allegato di bilancio (metodo di formazione cosiddetto "a base zero");
- per quanto riguarda i ricavi di vendita degli immobili, oltre ai dati relativi alle procedure di vendita avviate nell'esercizio precedente che si prevede vengano formalizzate in quello in esame, si sono considerate le

- alienazioni previste nei “Piani vendita” già avviati dall’Azienda e in quelli che verranno approvati nell’arco temporale di riferimento (metodo di formazione cosiddetto “a base zero”);
- per quanto riguarda i costi di funzionamento e quelli gestionali riferibili a contratti pluriennali già in essere o, comunque, già approvati alla data di redazione del presente Budget, sono state prese a riferimento le cosiddette “prenotazioni di budget” contenute nei relativi provvedimenti di approvazione degli affidamenti. Nel caso, invece, di nuove tipologie di contratti, i relativi costi sono stati previsti prendendo a riferimento i dati presenti sul portale del Mef dedicato agli acquisti in rete (metodo di formazione cosiddetto “a base zero”);
 - per quanto riguarda i costi degli interventi effettuati mediante l’attuale contratto del “Servizio integrato di manutenzioni” (manutenzione ordinaria, pronto intervento e piccola manutenzione straordinaria), considerando che i prezzi unitari sono noti, la variabilità da governare riguarda le quantità, per prevedere le quali si è partiti dal dato storico e si sono valutate le esigenze specifiche che si manifesteranno nell’esercizio sulla base dei piani di manutenzione ordinaria predisposti dall’Azienda (metodo di formazione cosiddetto “incrementale”);
 - per quanto riguarda il nuovo contratto del servizio manutentivo, che dovrebbe subentrare al precedente nel corso dell’anno in esito alla proposta di Partenariato Pubblico Privato (PPP) presentata da un raggruppamento di imprese, si è preso a riferimento il Piano Economico Finanziario (PEF) presentato dal proponente (metodo di formazione cosiddetto “a base zero”);
 - per quanto riguarda l’attività tecnica gestita mediante specifici affidamenti, partendo dai Programmi Triennali dei lavori pubblici (art. 37 del D.Lgs. n. 36/2023), riguardanti l’attività di manutenzione straordinaria, recupero e nuova costruzione, aggiornati periodicamente dai competenti Uffici tecnici, sono state formulate le previsioni specifiche sull’andamento dei costi e dei ricavi (compensi tecnici) di ogni singolo intervento, previsioni che, peraltro, sono dettagliate in un apposito allegato (metodo di formazione cosiddetto “a base zero”);
 - per quanto riguarda, infine, il costo dei cosiddetti “servizi condominiali” (fornitura acqua potabile, gestione delle centrali termiche, pulizia e illuminazione delle parti comuni degli stabili, manutenzione delle aree verdi, ecc.), le previsioni sono state elaborate sulla base dei dati storici, avendo a riferimento le variazioni indotte dal probabile andamento dell’inflazione (metodo di formazione cosiddetto “incrementale”).

2. Analisi del Budget 2026: confronto col Budget 2025

Il Budget economico annuale 2026, riportato nel dettaglio nell’allegato n. 1, evidenzia i seguenti valori raffrontati con quelli previsionali dell’anno precedente:

	Budget 2026	Budget 2025	Differenze
RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 29.320.696	€ 27.774.063	+ € 1.546.633
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 25.618.285	€ 23.492.034	+ € 2.126.251
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 3.702.411	€ 4.282.029	-€ 579.618
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 3.254.210	-€ 3.924.400	+ € 670.190
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0	€ 0	€ 0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 448.201	€ 357.629	+ € 90.572
IRAP - IRES	€ 413.000	€ 298.000	+ € 115.000
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	€ 35.201	€ 59.629	-€ 24.428

Il reddito operativo è dunque atteso nell’importo di circa 3,702 milioni di euro, con una diminuzione di circa 579 mila euro di quello previsto nel Budget 2025: tale andamento è il frutto di un incremento del valore della produzione di circa 1,546 milioni di euro che, pertanto, si dovrebbe assestare sull’importo di circa 29,320

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L’EDILIZIA
 DELLA PROVINCIA DI GENOVA
 Via Bernardo Castello 3
 16121 GENOVA
 Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
 pec protocollo@pec.arte.ge.it
 e-mail info@arte.ge.it
 sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
 Ufficio del Registro delle Imprese
 di Genova – R.E.A. 360473



milioni di euro, e di un incremento dei costi della produzione di circa 2,126 milioni di euro che, pertanto, si dovrebbero assestare sull'importo di circa 25,618 milioni di euro.

Andamento dei ricavi della produzione: voci che registrano variazioni in aumento

Sul fronte dei ricavi, l'incremento atteso è correlabile alle variazioni in aumento 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, che risultano pari a soli 149 mila euro circa e registrano un decremento di oltre 3,340 milioni di euro¹: tale risultato è dovuto essenzialmente alla diminuzione delle alienazioni previste per il patrimonio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. n. 22/2010, dalle quali sono attese minusvalenze per soli 196 mila euro circa contro gli oltre 3,538 milioni di euro attesi per lo scorso esercizio;
- in secondo 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 548 mila euro e registrano un aumento di circa 320 mila euro rispetto al dato previsionale 2025;
- infine, i ricavi e proventi diversi (voce A.5.3), che sono previsti nell'importo di circa 6,622 milioni di euro e fanno registrare un incremento di circa 715 mila euro dovuto per la maggior parte:
 - all'incremento di 70 mila euro circa del contributo regionale erogato ai sensi della L.R. n. 20/2023 (progr. 83);
 - al ricavo di circa 539 mila euro previsto al progressivo 87 riguardante il contributo erogato ai sensi del D.M. n. 481/2024 (fondi PNRR) per la realizzazione di alloggi per studenti in Via S. Maria di Castello a Genova;
 - all'aumento di 75 mila euro del recupero dell'imposta di bollo degli alloggi di ERP (progr. 94) conseguente al previsto incremento delle relative uscite.

Andamento dei ricavi della produzione: voci che registrano variazioni in diminuzione

Le variazioni in aumento appena descritte risultano parzialmente compensate da quelle in diminuzione che riguardano principalmente le seguenti voci di ricavo:

- in primo luogo, i ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2) che sono attesi nell'importo di circa 18,217 milioni di euro e registrano un decremento di circa 93 mila euro che è il frutto, a sua volta, delle seguenti dinamiche di segno opposto (citando prima quelle negative):
 - la variazione negativa di circa 97 mila euro attesa per i corrispettivi di gestione degli alloggi comunali (progr. 21) a seguito della transazione sottoscritta col Comune di Genova che, sia per 2025 che per il 2026, ha fissato la rivalutazione del compenso in circa 153 mila euro annui contro i 250 mila euro preventivati lo scorso esercizio;
 - la variazione negativa di 391 mila attesa per il recupero dei servizi a rimborso degli alloggi di ERP (progr. 29) dovuta alla prevista diminuzione delle corrispondenti uscite;
 - la variazione negativa di circa 96 mila euro relativa al recupero delle spese anticipate agli amministratori condominiali per gli assegnatari morosi (progr. 36);
 - la variazione positiva di 135 mila euro per i canoni dei locali (progressivo 9) dovuta alla prevista entrata in reddito di nuovi immobili;

¹ Trattandosi di oneri rappresentati tra i ricavi, la diminuzione equivale a un aumento.

- le variazioni positive di 179 mila euro e di 97 mila euro previste, rispettivamente, per i canoni di locazione degli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente (progr. 10) e per quelli degli alloggi in locazione a termine (progr. n. 11), riconducibili in tutti e due i casi al fatto che il dato previsionale 2025 era stato sottostimato;
- la variazione positiva di 82 mila euro al conto riguardante il recupero delle spese di vendita degli alloggi di ERP (progr. 27);
- 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 534 mila euro e registrano una diminuzione di circa 251 mila euro rispetto al dato 2025 dovuta in gran parte alla diminuzione dei compensi per servizi tecnici a terzi (progr. 43) in quanto nel dato previsionale dello scorso esercizio era compresa la parte residua delle spese tecniche relative alla gestione degli interventi eseguiti col "superbonus al 110%" per conto del Comune di Genova;
- in terzo luogo, le plusvalenze attese dalla vendita dei cosiddetti "immobili patrimonio" di ERP (voce A.5.1), i cui dati di dettaglio sono riportati nell'allegato n. 6, che sono attesi nell'importo di circa 1,678 milioni di euro e registrano una diminuzione di circa 82 mila euro dovuta essenzialmente alle seguenti dinamiche di segno opposto:
 - il decremento di circa 532 mila euro delle plusvalenze attese dalle vendite realizzate ai sensi della L.R. n. 10/2004;
 - l'incremento di 371 mila euro delle plusvalenze attese dalle alienazioni dei cosiddetti "alloggi di pregio"²;
- infine, 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 1,864 milioni di euro e registrano un decremento di circa 2,404 milioni di euro da mettere in relazione, almeno in buona parte:
 - alle minori vendite previste per i cespiti appartenenti al compendio immobiliare acquisito nel lontano 2006 dalla ASL 3 (- 1,148 milioni di euro circa al progressivo 65);
 - alle minori vendite previste per i cosiddetti "immobili diversi" (- 952 mila euro circa al progressivo 66) dovute alla circostanza che le previsioni 2025 comprendevano le consistenti plusvalenze attese dall'alienazione della porzione di proprietà di ARTE della palazzina "ex Ompi" di Quezzi, poi non realizzata.

Andamento dei costi della produzione: voci che registrano variazioni in aumento

Sul fronte dei costi, l'incremento atteso, pari a circa 2,126 milioni di euro, è correlabile essenzialmente alle variazioni in aumento che riguardano le seguenti voci:

- in primo luogo, i costi per la gestione immobiliare (voce B.7.2) che sono attesi nell'importo di circa 12,623 milioni di euro e registrano un incremento di circa 1,549 milioni di euro rispetto alle previsioni 2025 dovuto, per lo più, alle seguenti principali dinamiche di segno opposto, alcune delle quali da considerarsi effettive e altre che, invece, sono ascrivibili alla circostanza per la quale nel Budget 2026 è stato previsto di introdurre nuove voci di costo riguardanti la nuova concessione relativa al "Servizio integrato di manutenzioni" che dovrebbe partire dal prossimo mese luglio e sostituire l'attuale appalto ³.

² Si tratta delle alienazioni disciplinate dal comma 5 bis dell'art. 2 della L.R. n. 10/2004 relative al Piano vendite approvato dall'Amministrazione regionale con D.D. n. 6958/2025.

³ Come riferito nel seguito della trattazione, alle variazioni in aumento dovute all'introduzione dei nuovi conti della concessione corrispondono quelle in diminuzione dei conti che fino al mese di giugno accoglieranno i costi del vecchio appalto, dovute allo spostamento dei budgets dei restanti mesi dell'anno sui nuovi conti: tuttavia, in linea generale, si può affermare che il saldo tra

Tra gli incrementi effettivi più significativi si menzionano:

- l'aumento di 252 mila euro circa previsto alla voce delle spese di amministrazione ordinaria degli alloggi in condominio (progr. 145);
- l'aumento di circa 231 mila euro previsto alla voce delle spese di manutenzione degli alloggi di ERP in condominio (progr. 158);
- l'aumento di circa 199 mila euro previsto alla voce dei canoni di gestione delle opere di efficientamento energetico degli edifici finanziate dal cosiddetto "Superbonus al 110%" (L. n. 77/2020) (progressivo 198);
- l'aumento di circa 982 mila euro previsto alla voce relativa alla manutenzione degli alloggi di libero mercato (progr. 201), dovuta ai costi di realizzazione dello studentato di Via S. Maria di Castello che risultano parzialmente coperti dal citato contributo a valere sui fondi del PNRR.

Tra gli incrementi più significativi che sono dovuti all'introduzione dei conti relativi alla nuova concessione, si citano:

- l'incremento di circa 409 mila euro corrispondente alla dotazione della voce che accoglie il canone fisso di manutenzione ordinaria degli alloggi di ERP (progr. 163),
- l'incremento di 132 mila euro circa corrispondente alla dotazione della voce che accoglie i costi della manutenzione straordinaria sempre degli alloggi di ERP affidata al nuovo concessionario (progr. 165);
- infine, quello di 123 mila euro circa corrispondente alla dotazione della voce che accoglie il canone fisso di disponibilità della manutenzione ordinaria a carico degli assegnatari di ERP (progr. 210).

A tali dinamiche in aumento si contrappongono, anche se solo parzialmente, quelle in diminuzione di seguito elencate che vanno distinte anch'esse tra quelle effettive e quelle dovute all'introduzione di nuovi conti.

Tra le variazioni effettive, la più rilevante è il decremento di circa 220 mila euro previsto per il budget delle spese sostenute per le autogestioni (progr. 148) ascrivibile, almeno in parte, alla determinazione di ridurre l'entità dei costi anticipati per conto di terzi.

Tra le diminuzioni più significative che, invece, sono ascrivibili all'avvio della nuova concessione del servizio manutentivo e allo spostamento di parte dei budgets sui nuovi conti, si citano:

- la diminuzione di 169 mila euro della voce della manutenzione ERP (quota fissa) del progressivo 161;
 - la diminuzione di 228 mila euro della voce della manutenzione ERP (quota variabile) del progressivo 162;
 - il decremento di circa 115 mila euro della voce della manutenzione ERP a carico degli assegnatari (quota variabile) del progressivo 208;
- in secondo luogo, i costi del personale (voce B.9), quantificati in complessivi 6,426 milioni di euro circa, che registrano una variazione in aumento di 405 mila euro circa;
- in terzo luogo, gli oneri derivanti dall'accantonamento dei fondi di ERP (voce B.14.1) quantificati in complessivi 1,390 milioni di euro circa, che registrano un aumento di circa 491 mila euro dovuto alla circostanza per cui nel Budget 2025 non era previsto l'accantonamento delle plusvalenze derivanti dalle vendite degli immobili di ERP, come invece è previsto nel Budget 2026 con l'unica eccezione di quelle relative ai cosiddetti "alloggi di pregio" che, secondo il Piano degli utilizzi approvato con la citata D.D. n. 6958/2025, sono utilizzabili per coprire i costi di attuazione del Piano vendite e quelli di manutenzione straordinaria degli alloggi di ERP e di locazione permanente previsti nel conto economico.

variazioni positive e negative risulta a favore delle prime in quanto la nuova concessione sconta "prezzi unitari" più elevati del vecchio appalto.

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



Andamento dei costi della produzione: voci che registrano variazioni in diminuzione

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

- in primo luogo, i costi per gli incarichi e le consulenze tecniche (voce B.7.3) che sono stati quantificati nell'importo di circa 198 mila euro, con un decremento di 75 mila euro circa rispetto alle previsioni 2025;
- in secondo luogo, gli oneri diversi di gestione (voce B.14.2) che sono attesi nell'importo di circa 2,712 milioni di euro e registrano un decremento di circa 219 mila euro che riguarda principalmente il conto delle "altre imposte e tasse" (progressivo 321) dovuto alla circostanza che il Budget 2025 accoglieva nel conto in esame il costo dell'imposta di registro relativa alla transazione sottoscritta per concludere una vertenza legale risalente a molti anni addietro ⁴.

Gestione finanziaria e utile

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2026 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 3,254 milioni di euro che migliora di oltre 670 mila euro il risultato previsionale 2025: tale dinamica è ascrivibile alla diminuzione degli oneri da corrispondere per l'ammortamento dei mutui (si veda il prospetto allegato n. 10) e, in particolare, di quelli relativi all'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010, per i quali l'Azienda è riuscita a ottenere una significativa riduzione dello spread sul tasso di interesse che è passato dal 3,25% al 2,00% annuo.

In questo modo - supponendo che il peso dell'imposizione fiscale risulti pari a 413 mila euro, con un aumento di 115 mila euro rispetto al dato atteso per il 2025 - l'utile d'esercizio è previsto in circa 35 mila euro, con un decremento di 24 mila euro circa rispetto a quello atteso nel Budget 2025.

3. Analisi del Budget 2026: confronto col Conto economico consuntivo 2024

Il confronto col Consuntivo 2024, dettagliato anch'esso nell'allegato n. 1, evidenzia i seguenti valori:

	Budget 2026	Consuntivo 2024	Differenze
RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 29.320.696	€ 31.604.620	- € 2.283.924
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 25.618.285	€ 23.216.634	+ € 2.401.651
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 3.702.411	€ 8.387.986	- € 4.685.575
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 3.254.210	-€ 5.347.712	+ € 2.093.502
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0	€ 0	+ € 0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 448.201	€ 3.040.274	- € 2.592.073
IRAP - IRES	€ 413.000	€ 2.618.304	- € 2.205.304
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	€ 35.201	€ 421.970	- € 386.769

I ricavi della produzione sono previsti in diminuzione di circa 2,283 milioni di euro a causa delle seguenti principali dinamiche:

⁴ Si tratta della transazione sottoscritta con l'Edilizia San Ferdinando in liquidazione s.r.l. per concludere una vertenza legale risalente agli anni '70 che la Corte di Appello di Genova, con sentenza n. 1055/2024, ha definito in favore di parte avversa. È, infatti, apparso di interesse di ARTE definire bonariamente la vertenza in quanto in caso di soccombenza nel terzo grado di giudizio gli importi dovuti alla controparte sarebbero ammontati ad oltre 13 milioni di euro: con la transazione l'Azienda ha accordato 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).

- l'incremento di 194 mila euro circa delle minusvalenze attese dalle vendite degli immobili merce (pari alla somma algebrica delle voci A.1.1 e A.2), considerando che nel 2024 erano state conseguite plusvalenze per 44 mila euro circa mentre nell'anno in esame sono attese minusvalenze per circa 149 mila euro dovute al patrimonio L.R. n. 22/2010;
- la diminuzione dei ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2) di circa 215 mila euro;
- l'aumento di circa 173 mila euro dei ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto proprio (voce A.1.3);
- l'aumento di oltre 452 mila euro dei ricavi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto terzi (voce A.3);
- l'aumento di circa 182 mila euro delle plusvalenze attese dalla vendita degli immobili di ERP (voce A.5.1) dovuto, per lo più, a quelle derivanti dalle vendite effettuate ai sensi della L.R. n. 10/2004;
- l'aumento di circa 1,404 milioni di euro delle plusvalenze previste dalla vendita degli immobili di libero mercato (A.5.2) dovuto, in larga misura, alle vendite delle aree e, in particolare, della superficie agibile di proprietà dell'Azienda;
- il decremento degli "altri ricavi e proventi" (voce A.5.3) di oltre 4,080 milioni di euro dovuto alla circostanza che nel 2024 in questa voce era iscritta la sopravvenienza di oltre 5 milioni di euro derivante dall'eliminazione di una posta di debito.

I costi della produzione sono previsti in aumento di circa 2,401 milioni di euro a causa delle seguenti principali dinamiche:

- l'incremento delle spese per i servizi generali (voce B.7.1) di 183 mila euro circa;
- l'incremento delle spese per la gestione immobiliare (voce B.7.2) di 1,855 milioni di euro circa;
- l'incremento di circa 61 mila euro delle consulenze tecniche (voce B.7.3);
- l'incremento di circa 424 mila euro previsto alla voce B.9 riguardante le spese di personale;
- il decremento di circa 540 mila euro degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (voce B.14.1), come risultante dell'incremento di circa 237 mila euro previsto al conto che accoglie l'accantonamento delle plusvalenze derivanti dalle vendite di ERP (progr. 298) e del decremento di circa 741 mila euro previsto al conto che accoglie l'accantonamento delle plusvalenze di vendita degli "alloggi di pregio" da mettere in relazione alla previsione di utilizzare tali plusvalenze a copertura degli oneri di manutenzione straordinaria degli immobili di ERP e di locazione permanente rappresentati nel Budget, come previsto nel Piano degli utilizzi approvato dall'Amministrazione regionale con D.D. n. 6958/2025;
- l'incremento degli "oneri diversi di gestione" (voce B.14.2) di circa 393 mila euro, essenzialmente come risultante del decremento di circa 546 mila euro previsto al conto relativo agli oneri derivanti dall'eliminazione di crediti (progressivo 303), dovuto alla circostanza che nel 2024 in questa voce era iscritta la sopravvenienza passiva derivante dall'eliminazione di una posta di credito, nonché dall'incremento di circa 853 mila euro previsto alla voce delle vertenze legali (progr. 331) da mettere in relazione agli oneri derivanti dalla vertenza con l'Edilizia San Ferdinando s.r.l.

Il risultato operativo è previsto, pertanto, in diminuzione di circa 4,685 milioni di euro, in quanto dovrebbe passare dagli 8,387 milioni di euro circa di utile registrati nel 2024 ai 3,702 milioni di euro circa previsti per il 2026, mentre il risultato della gestione finanziaria migliorerà di circa 2,093 milioni di euro in quanto il suo saldo negativo dovrebbe passare dai 5,347 milioni di euro circa registrati nel 2024 ai 3,254 milioni di euro circa previsti per il 2026 a causa del decremento degli interessi da corrispondere per l'ammortamento dei mutui contratti per l'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010 che nel 2024 hanno toccato il loro massimo storico.

In questo modo il risultato prima delle imposte dovrebbe peggiorare di circa 2,592 milioni di euro, passando da un utile di circa 3,040 milioni di euro del 2024 all'utile di circa 448 mila euro previsto per il 2026.

Il peso dell'imposizione fiscale è previsto in diminuzione di oltre 2,205 milioni di euro e, pertanto, il risultato d'esercizio registrerà, stando a questi dati, un peggioramento di circa 386 mila euro, passando dall'utile di 421 mila euro circa registrato nel 2024 a quello di circa 35 mila euro previsto nel 2026.

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



PARTE SECONDA – Modalità di determinazione delle singole poste contabili

1. Ricavi derivanti dalle vendite dei cosiddetti “immobili merce” (voce A.1.1)

Per quanto riguarda le vendite di libero mercato e, in particolare, dei cosiddetti “immobili merce”, vale a dire quelli realizzati per la vendita, nel Budget 2026 sono comprese le alienazioni dei cespiti appartenenti ai seguenti compendi (si veda anche l'allegato n. 6):

- l'autorimessa di Via Sertoli a Molassana per un introito di circa 22 mila euro derivante dalla vendita di n. 1 box che, considerando il valore delle corrispondenti rimanenze (voce A.2 del budget), dovrebbe determinare un ricavo netto di circa 10 mila euro circa;
- l'ex Manifattura Tabacchi a Sestri Ponente per un introito di 205 mila euro derivante dalla vendita di n. 1 alloggio con box pertinenziale che, considerando il valore delle corrispondenti rimanenze, dovrebbe determinare un ricavo netto di 36 mila euro circa;
- il patrimonio acquisito ai sensi della L.R. n. 22/2010 per un introito complessivo di 1,295 milioni di euro derivante dalla vendita di n. 3 cespiti che, considerando il valore delle corrispondenti rimanenze, dovrebbe determinare una minusvalenza di 196 mila euro circa.

2. Ricavi derivanti dalla gestione degli immobili (voce A.1.2)

A questa voce appartengono essenzialmente i budgets riguardanti i ricavi derivanti dalla gestione degli immobili che comprendono:

1. i canoni di locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Azienda;
2. il compenso di gestione del patrimonio comunale di ERP e quello derivante dall'amministrazione degli stabili in condominio;
3. il recupero dei costi a carico dei locatari anticipati dall'Azienda.

2.1 Canoni di locazione degli immobili

Si tratta dei ricavi derivanti dalla locazione del patrimonio (alloggi e locali) di ERP, di ERS e di libero mercato di proprietà di ARTE Genova. Di seguito si riporta il dettaglio dei conti principali con le modalità di determinazione:

Voce di budget	Progr. schema di Budget	Descrizione	Valore di Budget	Modalità di determinazione
41010201001 Canoni alloggi contribuito Stato (ERP)	7	Alloggi di ERP costruiti col parziale o totale contributo dello Stato	€ 7.030.000	Partendo dal dato riscontrato a preconsuntivo 2025 (pari a circa 6,983 milioni di euro) sono stati aggiunti circa 46 mila euro come variazione risultante, da una parte, dall'entrata in reddito di nuovo patrimonio (come gli alloggi di San Biagio confluiti nell'ERP a seguito dello scadere della convenzione che li destinava alla FF.OO, i 40 alloggi realizzati a Begato e, infine, quelli ripristinati a seguito dei numerosi interventi posti in essere dall'Azienda) e, dall'altra parte, dall'uscita da reddito di altre u.i. dovuta al fenomeno delle sfittanze.
41010201002 Canoni alloggi senza contributo Stato (ERP)	8	Alloggi di ERP appartenenti al "patrimonio storico" di ARTE realizzati con risorse proprie	€ 346.000	Si è preso a riferimento il dato riscontrato a preconsuntivo 2025 in quanto l'andamento degli ultimi esercizi è stato pressoché stabile.

41010201003 Canoni locali	9	Locali appartenenti a tutte le gestioni locati con contratti di libero mercato	€ 2.064.000	Dal momento che il dato del preconsuntivo 2025 registra una diminuzione rispetto a quello del 2024, prudenzialmente è stato assunto il valore dello scorso esercizio (circa 2 milioni di euro) con l'aggiunta dei canoni derivanti dall'affidamento in concessione della struttura ricettiva denominata "Villa Zanelli" a Savona a partire dal mese di ottobre (12 mila euro) e di quelli derivanti dall'entrata in reddito di nuovi cespiti che, al netto delle nuove sfittanze, dovrebbero produrre un maggior gettito di 50 mila euro.
41010201004 Canoni alloggi edilizia agevolata in locazione permanente	10	Alloggi di ERS realizzati col parziale contributo dello Stato	€ 1.094.000	Partendo dal dato del preconsuntivo 2025 (pari a circa 1,093 milioni di euro), si è tenuto conto delle seguenti dinamiche di segno opposto: 1) della diminuzione di circa 34 mila euro dovuta al confluire nell'ERP degli alloggi residui di San Biagio realizzati con la L. 203/1991; 2) dell'incremento di 36 mila euro dovuto all'entrata in reddito a partire dal mese di luglio dei n. 20 alloggi di edilizia agevolata realizzati a Begato. Si tenga presente che per questa categoria di canoni il fenomeno delle sfittanze è molto più contenuto rispetto alle altre gestioni.

2.2 Compensi di gestione degli immobili comunali e di amministrazione degli stabili (progressivi 21 e 22)

Ai sensi dell'art. 13, comma 2, della L.R. n. 10/2004 all'Azienda è affidata la gestione del patrimonio immobiliare di ERP dei Comuni facenti parte della Città metropolitana di Genova con i quali ha sottoscritto apposite convenzioni.

L'incarico riguarda tutti i compiti di amministrazione degli immobili che, elencando solo i principali, comprendono la fatturazione e la riscossione dei fitti attivi e delle altre voci di bollettazione, il perseguimento della morosità, la manutenzione degli stabili e la gestione dei servizi condominiali: l'andamento di entrate e uscite di tali gestioni è dettagliato nell'allegato n. 8.

Di seguito si riportano le principali informazioni riguardanti l'attività in esame e il dettaglio dei compensi rappresentati al progressivo 21 del Budget per complessivi 1,675 milioni di euro circa:

Progr	Descrizione	Convenzione	Alloggi gestiti	Parametro di determinazione del compenso	Adeguamento Istat compenso dell'esercizio	Compenso annuo dell'esercizio	Importo adeguamento	Compenso complessivo
1	COMUNE DI GENOVA	D.G.C. n. 146/2018	3.638	6,67 € vano convenzionale/mese	Previsti parte degli arretrati	€ 1.476.383	€ 153.544	€ 1.629.926
2	COMUNE DI RAPALLO	D.G.C. n. 67/2019	89	6,67 € vano convenzionale/mese	Previsto contrattualmente e applicato	€ 25.670	€ 5.166	€ 30.836
3	COMUNE DI SESTRI LEVANTE	D.C.C. n. 107/2021	16	6,67 € vano convenzionale/mese	Previsto contrattualmente e applicato	€ 6.123	€ 1.016	€ 7.139
4	COMUNE DI COGOLETO	N. 3288 del 16/2/1996	12	5,58 € vano convenzionale/mese	Non previsto contrattualmente	€ 4.685	€ 0	€ 4.685
5	COMUNE DI CAMOGLI	D.C.C. n. 74/2019	9	6,67 € vano convenzionale/mese	Previsto contrattualmente e applicato	€ 2.252	€ 212	€ 2.463
6	COMUNE DI ROSSIGLIONE	N. 70544/1994	2	5,58 € vano convenzionale/mese	Non previsto contrattualmente	€ 739	€ 0	€ 739
						€ 1.515.852	€ 159.938	€ 1.675.789

E' opportuno precisare che l'adeguamento del compenso di gestione riconosciuto dal Comune di Genova deriva dalla transazione sottoscritta nel mese di dicembre 2025 tra i due Enti ⁵ nella quale, in luogo dell'applicazione dell'incremento Istat desunto dall'indice FOI (prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) previsto dalla Convenzione in vigore, si è concordato di applicare un coefficiente di aumento

⁵ Si tratta della transazione approvata dal Comune con D.D. n. 6946 del 27/11/2025 e da ARTE con Decreto A.U. n. 483 del 28/11/2025.

parametrato all'andamento del costo del personale di ARTE e, in particolare, agli incrementi stipendiali dei due rinnovi del contratto di categoria (Federcasa) sottoscritti per il periodo 2019 – 2024.

Il compenso di amministrazione degli stabili (progressivo 22 del Budget), sia di proprietà che in gestione per conto dei Comuni, è addebitato agli assegnatari sulla base di quanto disposto dall'art. 14 della L.R. n. 10/2004 e attualmente è quantificato, secondo gli accordi definiti con le Organizzazione Sindacali degli Inquilini, nel 3% dei costi di riscaldamento (stabili con riscaldamento centralizzato) e nel 5% del costo degli altri servizi condominiali. Per il 2026 la previsione, pari a circa 455 mila euro, fa riferimento alla media del periodo 2023-2025 dal momento che trattasi di voce dipendente dal costo dei servizi e, quindi, soggetta ad una certa variabilità.

2.3 Recupero dei costi di gestione degli immobili a carico dei locatari

Altra tipologia di entrata che fa parte dei ricavi gestionali è quella che riguarda il recupero dei costi delle utenze e dei servizi degli immobili di proprietà di ARTE, per i quali si rimanda all'apposito paragrafo della presente relazione, costi che le normative attualmente in vigore ⁶ pongono a carico dei locatari: con riferimento alle voci principali, si tratta del recupero delle spese anticipate per le utenze condominiali quali l'illuminazione delle parti comuni e la fornitura di acqua potabile, nonché quelle anticipate per i servizi quali la pulizia delle parti comuni, la manutenzione delle aree verdi pertinenziali e la gestione delle centrali termiche; altra spesa significativa soggetta a recupero è quella riguardante gli interventi di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici e gli interventi riparativi effettuati all'interno degli alloggi su richiesta degli assegnatari, affidati in entrambi i casi all'appaltatore del Servizio integrato di manutenzioni, come illustrato nell'apposito paragrafo della presente relazione.

Oltre ai costi degli stabili amministrati direttamente, l'Azienda si trova ad anticipare, su richiesta degli amministratori esterni, anche le spese degli alloggi in condominio, per lo più nei casi in cui il locatario è moroso.

Di seguito una tabella con le modalità di determinazione delle voci principali:

Voce di budget	Progr. schema di Budget	Descrizione	Valore di budget	Modalità di determinazione
41010204001 Recupero servizi a rimborso alloggi ERP	29	Recupero delle spese di gestione degli immobili di ERP amministrati direttamente dall'Azienda.	€ 3.501.000	Posta influenzata da molteplici fattori quali: il costo dei servizi, l'entità dei conguagli e i relativi tempi di emissione. Si è assunto prudenzialmente il dato di preconsuntivo 2025, che ha registrato un decremento rispetto a quello del 2024.
41010204040 Rimborso anticipazioni spese condominiali bollettate	36	Recupero delle spese condominiali anticipate per conto degli assegnatari di ERP agli amministratori esterni (alloggi in condominio)	€ 1.020.396	Si tratta di una voce influenzata dall'entità delle spese sostenute e dai tempi di addebito mediante inserimento in bolletta. Dal momento che dal 2024 si è arrestata la costante crescita registrata negli ultimi esercizi, è stato assunto il dato di preconsuntivo 2025.

⁶ Per gli assegnatari di ERP, si tratta del "Regolamento per gli assegnatari in locazione" (approvato con delibera del Direttore Generale n. 16844/1998 e Decreto A.U. n. 28782/2013); per gli alloggi di ERS, del "Regolamento condominiale per conduttori di alloggi di Edilizia Agevolata in Locazione Permanente" (approvato con decreto A.U. n. 27403/2011); infine, per gli alloggi di libero mercato e per le unità immobiliari diverse dagli alloggi, si tratta della disciplina civilistica.

3. Ricavi derivanti dall'attività tecnica prevista sul Piano degli investimenti (voce A.1.3)

Come noto, alcuni dei costi dell'attività tecnica realizzata dall'Azienda sul proprio patrimonio, e segnatamente quelli suscettibili di incrementare il valore degli stabili per i quali sono sostenuti, vengono rappresentati nel Piano degli investimenti e non incidono sul Budget economico. Ad incidere (in senso positivo) sul Budget sono invece i compensi tecnici a copertura delle spese generali e di personale sostenute da ARTE Genova che, se previsti nei Quadri Tecnico Economici (QTE) degli interventi, sono rappresentati tra i ricavi alla voce A.1.3: la presente disamina, pertanto, partendo dai compensi che si prevede maturino nell'esercizio in esame, riportati nel dettaglio nel prospetto allegato n. 7, illustra per sommi capi anche l'attività prevista sul Piano degli investimenti 2026 dettagliata anch'essa nel medesimo allegato e illustrata nell'apposita sezione del Piano delle attività 2026 - 2028.

3.1 Compensi interventi in locazione permanente art. 8 L. 179/1992

Trattasi dei compensi previsti al progressivo 38 del Budget per complessivi 12 mila euro circa derivanti da una serie di interventi tra i quali nel 2026 il più significativo è quello di manutenzione all'immobile in locazione permanente di Via del Boschetto 6 che dovrebbe fruttare ricavi per circa 10 mila euro (progressivo 1 dell'allegato n. 7, sezione compensi).

3.2 Compensi interventi edilizia residenziale pubblica

Trattasi dei ricavi previsti al progressivo 41 del Budget per complessivi 463 mila euro circa, derivanti da una serie di interventi tra i quali i più produttivi di compensi nel 2026 sono quelli riguardanti il ripristino di alloggi sfitti di ERP e, in particolare:

- l'annualità 2025 del Programma di recupero di alloggi sfitti 2023 – 2025 che prevede il ripristino di n. 60 alloggi (sui 165 del triennio) e che nel 2026 dovrebbe fruttare ricavi per circa 89 mila euro (progressivo 4 dell'allegato n. 7, sezione compensi); il programma in questione è assistito da risorse del Fondo Sviluppo Coesione FSC 2021-2027 per euro 1,6 milioni (D.G.R. n° 910 del 25/09/2023) e da risorse delle vendite ai sensi dell'art. 26 L.R. 10/04 per 100 mila euro;
- i lavori di completo recupero di n. 77 alloggi sfitti nell'ambito del più ampio intervento di miglioramento sismico e riqualificazione energetica dell'edificio di proprietà di ARTE, sito in Via delle Tofane civv. 92-94-96-98 in Genova, che nel 2026 dovrebbe fruttare ricavi per circa 155 mila euro (progressivo 5 dell'allegato n. 7, sezione compensi);
- il Programma per il ripristino di n. 22 alloggi di proprietà di ARTE (2025), finanziato dal Fondo Sviluppo Coesione (FSC 2021-2027), che nel 2026 dovrebbe fruttare ricavi per 45 mila euro (progressivo 6 dell'allegato n. 7, sezione compensi).

3.3 Compensi per servizi tecnici a terzi

Trattasi dei compensi previsti al progressivo 43 del Budget per complessivi 58 mila euro circa derivanti da una serie di interventi eseguiti per conto del Comune di Genova sul suo patrimonio di ERP in gestione ad ARTE, tra i quali nel 2026 il più significativo in termini di compensi è il budget per la manutenzione edile che dovrebbe fruttare ricavi per circa 31 mila euro (progressivo 5 dell'allegato n. 7, sezione compensi).

4. Ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto di soggetti terzi (voce A.3)

Alla voce A.3 del Budget annuale è rappresentato il ricavo, previsto in circa 548 mila euro, derivante dall'attività tecnica eseguita per conto di soggetti terzi, dato dal saldo tra i costi sostenuti per i diversi interventi (rappresentati col segno meno) e i ricavi conseguiti che consistono nel recupero integrale del costo dei lavori maggiorato dei compensi tecnici.

Gli interventi che contribuiscono a tale risultato sono riportati nell'allegato n. 7 e sono descritti analiticamente nel Piano delle attività 2026 - 2028, mentre di seguito si riportano quelli più significativi in termini di ricavi di competenza dell'anno in esame:

- i lavori di riqualificazione delle reti fognarie, idriche e di riscaldamento del comprensorio di Via Novella – Via De Sanctis a Genova Prà (1^a e 2^a lotto) per conto del Comune di Genova che nel 2026 dovrebbero fruttare ricavi per circa 141 mila euro (progressivo 5 dell'allegato n. 7, sezione saldo attività conto terzi);
- gli interventi urgenti, non programmabili, di impermeabilizzazione coperture, terrazzi e risanamento poggiali in via Pavese e via Vittorini nel quartiere San Pietro a Prà, sempre per conto del Comune di Genova, che nel 2026 dovrebbero fruttare ricavi per circa 62 mila euro (progressivo 8 dell'allegato n. 7, sezione saldo attività conto terzi);
- i lavori di riqualificazione del caseggiato comunale di Via Lugo civ. 12 e i lavori al prospetto sud di Via Lugo civ. 8, che nel 2026 dovrebbero fruttare ricavi per circa 73 mila euro (progressivo 9 dell'allegato n. 7, sezione saldo attività conto terzi);
- i lavori eseguiti nel Centro storico cittadino su edifici comunali (Intervento "E") nell'ambito del Programma Ministeriale "PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (L. n. 160/2019), che nel 2026 dovrebbero fruttare compensi per circa 63 mila euro (progressivo 13 dell'allegato n. 7, sezione saldo attività conto terzi);
- il budget 2026 per interventi non programmabili singolarmente da eseguire su patrimonio del Comune di Genova che dovrebbero fruttare compensi per 140 mila euro (progressivo 16 dell'allegato n. 7, sezione saldo attività conto terzi).

5. Ricavi derivanti dalla vendita degli immobili cosiddetti "patrimonio" di ERP (voce A.5.1)

I ricavi previsti alla voce A.5.1 del Budget consistono nelle plusvalenze di vendita degli alloggi di ERP definiti "immobili patrimonio" perché inizialmente destinati alla locazione nonché negli introiti derivanti dall'estinzione del diritto di prelazione: avendo a riferimento il prospetto allegato n. 6, l'andamento atteso nell'esercizio è quello di seguito descritto suddiviso per tipologia di immobili, con l'avvertenza di considerare che, per quanto riguarda i Piani vendita della L. 80/2014 e del cosiddetto "patrimonio storico", non essendo previste nuove alienazioni, si rimanda esclusivamente al prospetto. Inoltre, è opportuno precisare che tali ricavi, con l'eccezione di quelli derivanti dalla vendita dei cosiddetti "alloggi di pregio", sono accantonati alla voce B.14.1 per sottrarli all'equilibrio reddituale in quanto sono destinati a finanziare interventi di ERP previsti nel Piano degli investimenti.

5.1 Vendite effettuate ai sensi della L.R. n. 10/2004 (immobili di ERP realizzati col contributo dello Stato)

Si tratta delle alienazioni contemplate dal Piano approvato con D.G.R. n. 105 del 7 febbraio 2024 relativo all'arco temporale 2024 – 2027 dalle quali nell'esercizio 2026 è atteso un introito di 1,640 milioni di euro, corrispondenti alla vendita di n. 20 alloggi ad un prezzo medio di 82 mila euro ciascuno: considerando che il

valore storico di tali cespiti è valutabile in 1,213 milioni di euro circa, le plusvalenze dovrebbero ammontare a circa 426 mila euro (rappresentate al progressivo 58 della voce A.5.1 del Budget).

Peraltro, non si esclude la possibilità, nel caso in cui l'andamento delle vendite non sia pienamente in linea con le previsioni, di avvalersi per parte dei cespiti da alienare della disposizione contenuta nel comma 4 dell'art. 24 della L.R. n. 10/2004 che permette di ridurre del 10% il valore catastale degli immobili col quale determinare il prezzo di vendita.

Nel 2026 è stato previsto di introitare anche 468 mila euro (progressivo 59) derivanti dall'estinzione del diritto di prelazione fissato a favore dell'Azienda nel caso in cui coloro che hanno acquisito un alloggio negli scorsi anni intendano rivenderlo.

Le risorse sopra elencate, detratte le spese di attuazione del Piano e aggiunte le risorse non investite negli esercizi precedenti, saranno utilizzate per realizzare interventi di ERP del Piano degli investimenti per complessivi 1,132 milioni di euro circa, dei quali 278 mila euro circa per interventi di manutenzione straordinaria sugli stabili in condominio e 853 mila euro circa per interventi sugli stabili in amministrazione diretta, come riportato più dettagliatamente nell'allegato n. 6 e nell'apposito paragrafo del Piano delle attività.

5.2 Vendite dei cosiddetti "alloggi di pregio" (immobili di ERP realizzati col contributo dello Stato)

Si tratta delle alienazioni contemplate dal Piano approvato dall'Amministrazione regionale con D.D. n. 6958 del 30 settembre 2025 di durata biennale riguardante i cosiddetti "alloggi di pregio" disciplinati dal comma 5 bis dell'art. 2 della L.R. n. 10/2004.

Nel 2026 l'Azienda prevede di alienare n.12 alloggi a un prezzo medio di 145 mila euro ricavando un introito complessivo di 1,740 milioni di euro, così scomponibile: euro 696 mila corrispondono alle plusvalenze (progressivo 62 del Budget) ed euro 1,044 milioni ai valori storici.

Secondo il Piano degli utilizzi approvato con il summenzionato provvedimento, le plusvalenze sono destinate a coprire le spese di attuazione del Piano, per complessivi 174 mila euro, e parte dei costi degli interventi di manutenzione straordinaria previsti nel Budget sia sugli immobili di E.R.P. che su quelli di locazione permanente, per complessivi 522 mila euro.

I valori storici saranno invece utilizzati, unitamente alle risorse non investite nei precedenti esercizi, per la copertura degli oneri derivanti dalla vertenza legale con l'Edilizia San Ferdinando, pari a 525 mila euro, nonché per la realizzazione di interventi tecnici del Piano investimenti, sia di ERP che di locazione permanente, che per circa 138 mila euro riguarderanno gli stabili in condominio e per circa 111 mila euro stabili in amministrazione diretta.

6. Ricavi derivanti dalla vendita degli immobili cosiddetti "patrimonio" di libero mercato (voce A.5.2)

Altra importante voce di ricavo che, a differenza della precedente, incide per l'intero ammontare previsto sull'equilibrio economico è quella delle plusvalenze derivanti dalle vendite di immobili "patrimonio" di libero mercato (voce A.5.2 del Budget).

Nel 2026 la maggior parte degli introiti è attesa dall'alienazione delle aree (progressivo 64) che dovrebbero fruttare 1,716 milioni di euro circa, importo che costituisce in toto una plusvalenza: tale somma dovrebbe derivare per circa 867 mila euro dalla vendita di oltre 1.600 mq della superficie agibile di titolarità dell'Azienda e per 827 mila euro circa dalla vendita di alcuni terreni agricoli e fabbricati rurali ubicati nei Comuni di Mele, Masone e Genova.

Con riferimento alle vendite dei cespiti facenti parte del compendio acquisito nel lontano 2006 dalla ASL 3 Genovese, sono attesi introiti per 409 mila euro circa con plusvalenze per circa 117 mila euro (progressivo 65) e minusvalenze per circa 18 mila euro (progressivo 327).

Infine, tra le vendite degli “Altri immobili” (progressivo 66) è prevista l’alienazione di 3 posti auto per un introito atteso di 30 mila euro.

7. Altri ricavi e proventi (voce A.5.3)

Alla voce A.5.3 sono rappresentati i ricavi non diversamente classificabili che, con riferimento a quelli più significativi, riguardano:

- il conto di progressivo 76 denominato “Recuperi e rimborsi diversi” che nel 2026 accoglie, tra l’altro, l’importo di 825 mila euro riguardante il recupero, a carico dei fondi derivanti dalla vendita dei cosiddetti “alloggi di pregio”, della quota 2026 dell’indennizzo di 3 milioni di euro da corrispondere per definire bonariamente la già citata vertenza legale con l’Edilizia San Ferdinando, come espressamente previsto dal Piano degli utilizzi approvato dall’Amministrazione regionale con D.D. n. 6958/2025;
- il conto di progressivo 83 che accoglie il ricavo più significativo della voce in esame, pari a complessivi 4,741 milioni di euro circa, riguardante il contributo erogato per l’esercizio 2026 dalla Regione ai sensi dell’art. 23 della L.R. n. 20/2023 (Fondo straordinario per le ARTE) che è diretto: 1) a compensare gli oneri di operazioni di valorizzazione e dismissione del proprio patrimonio immobiliare; 2) a finanziare lo svolgimento delle attività istituzionali; 3) a coprire gli oneri finanziari relativi ai mutui e ai prestiti in ammortamento al 31 dicembre 2023. Il Fondo è stato costituito, a decorrere dal 2024 e per dieci anni, con una dotazione annua massima di 7 milioni di euro da ripartire tra le ARTE liguri in proporzione all’ammontare del debito residuo del loro indebitamento per mutui e prestiti risultante al 31 dicembre dell’esercizio precedente a quello di riferimento;
- il conto di progressivo 87 introdotto nel 2026 per accogliere il contributo di circa 539 mila euro stanziato ai sensi del D.M. n. 481/2024 (fondi PNRR) per il parziale finanziamento dell’intervento di realizzazione di alloggi per studenti in Via S. Maria di Castello a Genova i cui costi sono previsti al progressivo 201;
- infine, il recupero dei costi rappresentati alla voce B.14.2 “Altri oneri di gestione”, quali l’imposta di bollo e la tassa di registro legate all’attività di locazione degli immobili, recupero che nel 2026 ammonta a complessivi 204 mila euro (progressivi dal 88 al 99).

8. Costi per servizi generali (B.7.1)

Nella voce dei costi per servizi generali, prevista in complessivi 1,294 milioni di euro circa, sono rappresentate le uscite sostenute dall’Azienda per il suo funzionamento. Nella tabella seguente si riportano quelle più significative con le relative modalità di determinazione.

Voce di budget	Progr. schema di Budget	Descrizione	Valore di Budget	Modalità di determinazione
52070101000 Indennità e compensi amministratori	108	Compensi mensili e premio annuo dell’Amministratore Unico di ARTE	€ 137.000	Compenso lordo determinato in base a quanto stabilito dal provvedimento regionale di nomina, maggiorato del 20% accantonato a copertura dell’ammontare massimo lordo del premio spettante, il cui importo effettivo viene stabilito dall’Amministrazione regionale nei successivi esercizi.
52070103001 Spese di amministrazione ordinaria e pulizia uffici	114	Costi di amministrazione ordinaria dei due stabili in condominio all’interno dei quali vi è la sede istituzionale di ARTE, oltre ai costi dell’appalto pulizia	€ 210.100	Per la determinazione dei costi del 2026 si è fatto riferimento alle medie del periodo 2023 – 2025.

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L’EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



		degli uffici dell'Azienda		
52070108010 Spese assistenza hardware e software	133	Contratti di assistenza delle principali procedure in uso all'Azienda	€ 77.885	Per la determinazione del budget si è fatto riferimento ai seguenti contratti, alcuni dei quali già in essere: assistenza antispam e antivirus € 10.231; assistenza procedure informatiche contabili e gestionali € 40.649; conservazione sostitutiva € 3.500; fatturazione elettronica € 2.000; gruppo di continuità € 2.206; assistenza procedura rilevazione presenze € 5.403; assistenza procedure per la gestione dei flussi documentali € 3.507.
52070110000 Spese legali	135	Costi per l'affidamento delle consulenze legali e degli incarichi professionali legali	€ 175.000	L'ammontare previsionale è stato così determinato: consulenza stragiudiziale per le questioni in materia di diritto del lavoro € 6.246; consulenza stragiudiziale per le questioni in materia di diritto penale € 8.249; € 160.000 come budget affidato all'Area Professionale Legale per l'affidamento di incarichi legali, per lo più giudiziali.
52070110010 Spese per consulenze amm.ve	136	Costi delle consulenze fiscali e amministrative	€ 141.000	Per la determinazione del budget si è fatto riferimento ai seguenti contratti, alcuni dei quali già in essere: consulenza fiscale € 25.000; elaborazione paghe € 41.066; incarico presidente Organismo di Vigilanza € 14.352; certificazioni RINA € 26.528; Consulenza per anticorruzione, Dlgs 231/2001 e sistema di gestione € 20.821; progettazione nuova procedura gestionale € 69.000; consulenza in materia di anticorruzione € 4.124.
52070113000 Costo buoni pasto al personale	139	Costi sostenuti per corrispondere i buoni pasto al personale dipendente e dirigente	€ 232.219	Fino al mese di aprile il servizio sarà fornito da ENDERED Italia srl in quanto affidataria dell'accordo quadro Consip "Buoni pasto 10 – lotto 4" (Decreto n. 148/2024) che prevede un costo a carico di ARTE di 9,58 euro a buono (a fronte di un valore facciale di 11,00 euro). Successivamente l'Azienda aderirà all'accordo quadro Consip "Buoni pasto 11" – lotto 4 aggiudicato da Pellegrini s.p.a., valido per il periodo 1° maggio 2026 - 30 aprile 2028, che prevede un costo a buono pasto di euro 9,70. Trattandosi di un costo che dipende, oltre che dal prezzo unitario del buono pasto praticato del fornitore, anche dalla quantità di buoni pasto acquistata nell'esercizio che dipende, a sua volta, dal personale in servizio e dal numero di ore lavorate, è soggetto a una certa variabilità: per determinare il costo del 2026 si è ipotizzato, prudenzialmente, di acquistare circa 23.200 buoni al prezzo unitario di 9,70 euro.

9. Costi per la gestione immobiliare (B.7.2)

Nella voce in esame, che nel 2026 è prevista nell'importo di complessivi 12,623 milioni di euro circa, sono compresi i seguenti costi principali:

1. costi relativi all'assicurazione degli stabili;
2. costi di amministrazione ordinaria e piccola straordinaria degli stabili in condominio;
3. costi di manutenzione;
4. costi relativi alle utenze ed ai servizi degli stabili.

9.1 Costi di assicurazione degli stabili

Si tratta del costo della "Polizza globale fabbricati" (progressivo 141) che fino al mese di giugno p.v., in esito alla gara centralizzata di Regione Liguria per il periodo dal 1/07/2023 al 30/06/2026, è stata stipulata con Generali Italia. Non conoscendo ancora le condizioni economiche del contratto che a partire dal mese di luglio sostituirà il precedente, la previsione per l'intero esercizio, pari a complessivi 372 mila euro circa, è stata formulata assumendo che il premio da pagare per il secondo semestre risulti in aumento del 10% rispetto a quello già corrisposto per il primo.

9.2 Costi di amministrazione ordinaria degli stabili in condominio

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



I principali costi appartenenti a questa categoria sono quelli riportati nella seguente tabella che esplicita le modalità con le quali sono stati determinati i relativi budgets:

Voce di budget	Progr. schema di Budget	Descrizione	Valore di Budget	Modalità di determinazione
5207020105 Spese di amministrazione ordinaria alloggi in condominio	145	Costi di amministrazione ordinaria delle u.i. in condominio, appartenenti a tutte le gestioni, amministrate da professionisti esterni	€ 1.886.600	Trattasi di costi soggetti ad una certa variabilità in quanto dipendenti, non solo dall'andamento del costo delle utenze, ma anche dai tempi di chiusura dei rendiconti condominiali da parte degli amministratori. Si è ritenuto pertanto di fare riferimento alla media dei valori registrati nel periodo 2023 – 2025.
52070201061 Anticipazione dei servizi a rimborso per conto assegnatari morosi	147	Costi sostenuti dall'Azienda, su richiesta degli amministratori esterni, per anticipare le quote di amministrazione non corrisposte dagli assegnatari morosi	€ 778.600	Trattasi, anche in questo caso, di costi soggetti ad una certa variabilità in quanto dipendenti, non solo dall'andamento del costo delle utenze, ma anche dall'entità della morosità. Si è ritenuto pertanto di fare riferimento alla media dei valori registrati nel periodo 2023 – 2024 (il dato 2025 non è ancora disponibile).

9.3 Costi dell'attività manutentiva compresi del budget economico

Preliminarmente è opportuno chiarire che l'attività manutentiva prevista nel Budget 2026 può essere suddivisa in due macro categorie: la prima riguarda gli interventi gestiti mediante il "Servizio integrato di manutenzioni" mentre la seconda riguarda gli interventi gestiti mediante specifici affidamenti.

Nelle intenzioni del legislatore la manutenzione degli immobili di ERP doveva trovare copertura nei canoni di locazione e, nello specifico, nella parte dei canoni denominata "quota C"⁷: nel corso degli anni il mancato aggiornamento dei canoni all'andamento inflazionistico ha reso la "quota C" insufficiente a finanziare tutti gli interventi manutentivi e, pertanto, invece di aumentare i budgets esistenti, l'Azienda ha ritenuto di crearne dei nuovi sia nell'ottica di evidenziare questa carenza di risorse sia, soprattutto, in quella di gestire alcune tipologie di interventi con specifici affidamenti: in linea tendenziale, infatti, la "quota C" è quella che copre la manutenzione ordinaria e straordinaria attualmente affidata all'appaltatore del "Servizio integrato di manutenzioni" mentre i budgets aggiuntivi, alcuni dei quali denominati appunto "extra quota C", sono quelli relativi alla manutenzione, per lo più straordinaria, affidata a soggetti diversi; si tratta, essenzialmente, degli interventi di messa in sicurezza degli stabili, della sostituzione delle calderine e della manutenzione delle aree verdi.

9.3.1 Costi dell'attività manutentiva gestita mediante il Servizio integrato di manutenzioni

Fino al mese di giugno 2026 l'attività di manutenzione ordinaria, il pronto intervento e la piccola manutenzione straordinaria (il cosiddetto "Servizio integrato di manutenzioni") saranno gestite mediante l'attuale contratto che è stato affidato all'Associazione Temporanea di Imprese (ATI) costituita tra il Consorzio Stabile CMCI e Kone S.p.A. per una durata che originariamente era di tre anni ma che successivamente è stata prorogata.

A fronte di un importo contrattuale su base annua di circa 2,407 milioni di euro, nel corso degli anni si è attinto dal ribasso di gara per incrementare gli interventi di manutenzione straordinaria cosicché, mentre la dotazione

⁷ La suddivisione dei canoni di locazione in "quote" risale alle disposizioni dell'art. 19 del D.P.R. n. 1035/1972 che miravano ad assicurare che la quantificazione dei fitti fosse relazionata ai costi di gestione e di manutenzione degli immobili attraverso un aggiornamento periodico legato all'andamento di questi costi. Peraltro, il concetto è stato ripreso dall'attuale normativa regionale (L.R. n. 27/1996) che all'art. 1, comma 1, recita testualmente: "Il canone convenzionale di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ... (omissis) ... è diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione nonché il versamento al fondo per l'edilizia residenziale pubblica (omissis)".

previsionale dei budgets riguardanti la manutenzione ordinaria e il pronto intervento (la cosiddetta “quota fissa”) è stata storicamente quella contrattuale di circa 1,254 milioni di euro, la dotazione di quelli riguardanti la manutenzione straordinaria (la cosiddetta “quota variabile”) è stata sempre aumentata a 2,086 milioni di euro: in questo modo, lo stanziamento previsionale complessivo dedicato a tale attività è stato storicamente pari a complessivi 3,340 milioni di euro (in parte a carico della proprietà e in parte a carico dell’utenza).

A partire dal mese di luglio, invece, l’attività in questione dovrebbe essere affidata al vincitore della procedura concorsuale che ha come oggetto la proposta di Partenariato Pubblico Privato (art. 193 del D.Lgs. 36/2023) presentata da una compagine di imprese, proposta che l’Azienda ha valutato coerente con gli obiettivi di garantire la sicurezza e l’idoneità abitativa del patrimonio. In estrema sintesi, il nuovo contratto prevede l’affidamento in concessione, per una durata di anni 10, del servizio di manutenzione ordinaria dietro la corresponsione di un canone di disponibilità quantificabile in circa 2,688 milioni di euro annui (oltre IVA al 22%), in parte a carico della proprietà e in parte a carico dell’utenza; oltre alla manutenzione ordinaria, la concessione prevede un investimento di circa 5,991 milioni di euro (oltre IVA al 10%) per il ripristino di circa 800 alloggi di ERP, in parte di proprietà di ARTE e in parte di proprietà del Comune di Genova, che verrà compensato a partire dal secondo esercizio (2027) mediante la corresponsione di un canone di disponibilità totalmente a carico della proprietà. Inoltre, l’Azienda si è riservata di richiedere al concessionario l’esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria extra-canone nei limiti previsti dall’art. 189 del Codice appalti, con una spesa che in questa fase è quantificabile in 799 mila euro annui (oltre IVA al 10%), in parte a carico della proprietà e in parte a carico dell’utenza.

I diversi budgets riferibili a tale attività sono stati quantificati come segue: quelli relativi alle lavorazioni compensate “a forfait” (le cosiddette “quote fisse”) fanno riferimento a quanto stabilito contrattualmente, mentre quelli relativi alle lavorazioni compensate “a misura” (le cosiddette “quote variabili”) fanno riferimento al dato storico.

Di seguito si riporta un prospetto che raggruppa, per tipologia di patrimonio, i costi relativi all’attuale contratto e quelli relativi alla nuova concessione previsti nel Budget 2026, con la precisazione che, mentre gli importi sopra citati fanno riferimento a tutto il patrimonio gestito da ARTE, quelli della tabella in esame riguardano esclusivamente gli oneri a carico di ARTE e dei locatari del suo patrimonio ed escludono, invece, gli oneri relativi alle gestioni comunali che non incidono sul conto economico:

A) Manutenzione a carico dell’Azienda

Progr	Tipologia di patrimonio	Progressivi del Budget	Imponibili	IVA pro rata	Totale budget
1	Manutenzione uffici	116 ÷ 119	35.995 €	5.385 €	41.380 €
2	Manutenzione patrimonio a carico polizza fabbricati	152	48.689 €	3.3101 €	52.000 €
3	Manutenzione alloggi di ERP	161 ÷ 165	1.339.823 €	129.534 €	1.469.357 €
4	Manutenzione patrimonio diverso dall’ERP	168 ÷ 176; 178 e 179; 181 e 182; 185 ÷ 192; 248 ÷ 251	135.872 €	11.401 €	147.273 €
Totale manutenzione a carico Azienda (A)			1.560.379 €	149.630 €	1.710.009 €

B) Manutenzione a carico degli assegnatari

Progr	Tipologia di patrimonio	Progressivi del Budget	Imponibili	IVA pro rata	Totale budget
1	Manutenzione alloggi di ERP	207 e 208; 210 e 211; 214 e 215	468.241 €	43.254 €	511.495 €

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L’EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA
 Via Bernardo Castello 3
 16121 GENOVA
 Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
 pec protocollo@pec.arte.ge.it
 e-mail info@arte.ge.it
 sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
 Ufficio del Registro delle Imprese
 di Genova – R.E.A. 360473



2	Manutenzione patrimonio diverso dall'ERP	218 e 219; 222 e 223; 225 e 226; 228 e 229; 231 e 232; 235 e 236; 238 ÷ 243; 245 e 246	40.988 €	3.731 €	44.719 €
	Totale manutenzione a carico degli assegnatari (B)		509.229 €	46.985 €	556.215 €
Totale generale (A + B)			2.069.608 €	196.616 €	2.266.224 €

Come desumibile dalla tabella sopra riportata e come già anticipato, parte degli interventi manutentivi in esame, e segnatamente quelli che riguardano la manutenzione ordinaria delle parti comuni degli stabili e gli interventi riparativi effettuati all'interno degli alloggi su richiesta dei locatari, sono recuperati dagli stessi locatari mediante addebito in bolletta i cui introiti sono previsti alla voce relativa ai ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2) unitamente a quelli attesi dal recupero dei costi inerenti le utenze/servizi condominiali.

9.3.2 Costi dell'attività manutentiva gestita mediante specifici affidamenti

L'attività in questione, dettagliata nell'allegato n. 7, riguarda la manutenzione che, come già riferito, l'Azienda, anche nell'ottica di differenziare gli strumenti di intervento rispetto a quello rappresentato dal Servizio integrato di manutenzioni, gestisce mediante specifici affidamenti: si tratta, per lo più, degli interventi di messa in sicurezza, di sostituzione delle calderine e di manutenzione delle aree verdi. Peraltro alcuni di questi conti accolgono anche i budgets relativi alla manutenzione degli stabili in condominio.

Il costo per lavori previsto nel 2026 ammonta a circa 1,791 milioni di euro circa e, aggiungendo a tale importo l'onere derivante dall'IVA pro rata indetraibile (pari a circa 125 mila euro), si ottiene un costo complessivo di circa 1,917 milioni di euro.

Di seguito si riassume l'attività prevista nei conti che nel Budget 2026 hanno la dotazione maggiore.

Conto 5207-02-0201 Manutenzione stabili di ERP in condominio (progressivo 158 del Budget)

Per il conto in esame, destinato ad accogliere il costo dei lavori su stabili di ERP in amministrazione esterna, è prevista una disponibilità per lavori di circa 556 mila euro relativa ai seguenti principali interventi:

- i lavori di manutenzione straordinaria ai lastrici solari dei civici 36a-36b-38-40 di Via Ugolini a Chiavari per un costo di circa 247 mila euro da sostenersi interamente nel 2026;
- i lavori di manutenzione straordinaria del prospetto del civico 86 di Via Valtrebbia per un costo complessivo di circa 159 mila euro, dei quali 122 mila circa di competenza del 2026 e 36 mila circa già sostenuti nel 2025;
- i lavori di manutenzione straordinaria di Via Balestrazzi 21 per un costo complessivo da sostenersi nel periodo 2025 - 2034 di circa 191 mila euro, dei quali 67 mila euro circa di competenza del 2026;
- il budget per interventi condominiali non prevedibili singolarmente di 70 mila euro.

Conto 5207020211 Manutenzione servizi non residenziali (progressivo 194 del Budget)

Per il conto in esame, destinato ad accogliere gli interventi sulle aree e su manufatti diversi dagli stabili residenziali, è prevista una disponibilità per lavori di circa 265 mila euro, oltre all'IVA pro rata indetraibile di circa 36 mila euro, per complessivi 302 mila euro circa; i costi che si prevede di sostenere sono i seguenti:

- euro 90 mila (costo lavori) relativi all'Accordo quadro annuale del 2024 per interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria su opere di sostegno e su altri elementi strutturali del patrimonio edilizio di proprietà di ARTE Genova;
- euro 38 mila circa (costo lavori) per l'intervento di completamento di Villa Zanelli a Savona che negli scorsi esercizi è stata oggetto di un ampio progetto di riqualificazione;
- euro 40 mila circa (costo lavori) per il budget che precauzionalmente è stato previsto nel 2026 per interventi urgenti non ancora individuati singolarmente;
- euro 95 mila circa (costo lavori) relativi all'attività di manutenzione delle aree verdi "non pertinenziali" del primo semestre 2026 ⁸ i cui oneri, a differenza di quelli relativi alle "aree pertinenziali", che sono a carico dei locatari, rimangono a carico della proprietà.

Conto 5207020235 Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" (progressivo 201 del Budget)

Per il conto in esame, che accoglie sia interventi in condominio che su stabili in amministrazione diretta, è prevista una disponibilità per lavori di circa 1,250 milioni di euro, oltre all'IVA pro rata indetraibile di circa 71 mila euro, per complessivi 1,321 milioni di euro circa; i principali costi che si prevede di sostenere sono i seguenti:

- euro 670 mila circa (costo lavori) per il ripristino di n° 9 alloggi siti in Via S. Maria di Castello civ. 22 destinati ad accogliere uno studentato universitario con 27 posti letto, che per circa 539 mila euro è finanziato dal contributo erogato ai sensi del D.M. n. 481/2024 (fondi PNRR) previsto al progressivo 87;
- euro 162 mila circa (costo lavori) per un'ulteriore quota dei lavori di completamento di Villa Zanelli;
- euro 204 mila circa quale quota di competenza del 2026 dei lavori di rifacimento della copertura del condominio di Via S.M. di Castello 22 con un costo complessivo di circa 409 mila euro: di tale importo, oltre alla quota da sostenere nel 2026, circa 34 mila euro sono già stati sostenuti nel 2025 e 170 mila euro circa saranno da sostenere nel 2027.

9.4 Costi per le utenze ed i servizi degli stabili

Come già riferito a proposito del loro recupero, si tratta dei costi delle utenze degli stabili in amministrazione diretta quali l'illuminazione delle parti comuni e la fornitura di acqua potabile, nonché dei costi per servizi quali la pulizia delle parti comuni, la manutenzione delle aree verdi pertinenziali e la gestione delle centrali termiche. Di seguito si riportano i conti principali con le modalità di determinazione dei rispettivi budgets:

Voce di budget	Progr. schema di Budget	Descrizione	Valore di Budget	Modalità di determinazione
5207020301 Canoni acqua alloggi di ERP	202	Costi sostenuti per l'erogazione dell'acqua potabile negli stabili di ERP in amministrazione diretta	€ 1.230.300	Trattasi di budget la cui quantificazione dipende, oltreché dall'andamento delle tariffe unitarie e dei consumi, anche dai tempi di emissione delle fatture da parte dei diversi fornitori. Si evidenzia, a tale proposito, che si tratta, per lo più, di singoli contratti di fornitura per ciascuno stabile amministrato. Si è ritenuto pertanto di fare riferimento alla media dei valori registrati nel periodo 2023 – 2024 (il dato 2025 non è ancora disponibile).

⁸ A partire dal mese di luglio 2026 il servizio di manutenzione delle aree verdi sarà compreso nella nuova concessione per la manutenzione integrata del patrimonio di proprietà ed in gestione.

5207020302 Illuminazione scale alloggi di ERP	203	Costi sostenuti per la fornitura di energia elettrica alle parti comuni degli stabili di ERP in amministrazione diretta	€ 512.400	In questo caso, pur trattandosi di servizio gestito tramite contratti di fornitura centralizzati, permane la variabilità dovuta all'andamento della tariffa unitaria e dei consumi. Si è ritenuto pertanto di fare riferimento alla media dei valori registrati nel periodo 2023 – 2024 (il dato 2025 non è ancora disponibile).
5207020304 Spese pulizia parti comuni alloggi di ERP	204	Costi sostenuti per la pulizia delle parti comuni degli stabili di ERP in amministrazione diretta	€ 651.475	Costi del servizio gestito attraverso un contratto centralizzato comprendenti una quota di attività liquidata a "forfait" e una quota liquidata a "consumo" e soggetta, quindi, ad una certa variabilità. I costi previsti sono quelli stimati in sede di affidamento del servizio.
52070203091 Canoni di gestione e riqualificazione delle CT alloggi di ERP (affidamento con PPP)	213	Si tratta dei canoni di gestione e riqualificazione delle centrali termiche degli stabili di ERP che sono gestiti mediante un contratto di concessione in esito ad una procedura di Partenariato.	€ 1.536.900	I costi di gestione comprendono: un canone a copertura dei consumi, un canone a copertura della manutenzione ordinaria ed un canone a copertura delle spese di gestione, tutti soggetti a variabilità in funzione dell'andamento del costo della materia prima (gas naturale). Vi è poi un ulteriore canone a copertura dell'investimento effettuato dal concessionario per riqualificare le centrali. Anche in questo caso la previsione fa riferimento alla media dei costi registrati nel periodo 2023 – 2025.

10. Costi per servizi dell'attività tecnica (incarichi professionali e consulenze tecniche)

Si tratta dei costi degli incarichi professionali rappresentato alla voce B.7.3 del Budget il cui importo è stato quantificato facendo riferimento, oltreché agli incarichi già conferiti alla data di elaborazione del presente documento, anche al volume dell'attività tecnica prevista nell'esercizio 2026.

Di seguito si riporta il dettaglio relativo ai due conti che nel 2026 risultano maggiormente significativi, vale a dire quello degli incarichi di progettazioni e quello delle consulenze tecniche.

Conto 52070301000 Progettazioni (progressivo 254)

Progr.	Descrizione incarico	Budget
1	Direzione lavori degli Interventi di manutenzione straordinaria su opere di sostegno ed elementi strutturali del patrimonio di proprietà	€ 43.179
2	A. Q. biennale con un unico operatore per l'affidamento di incarichi tecnici inerenti attività geologiche, per all'esecuzione degli interventi di M.S. su opere di sostegno ed elementi strutturali	€ 6.035
3	Consulenza e progettazione in materia antincendio per le autorimesse di proprietà dell'Azienda	6.866
4	Budget per incarichi diversi da conferire su attività di manutenzione ordinaria 2026	€ 34.620
Totale		€ 90.700

Conto 52070304000 Consulenze tecniche (progressivo 257)

Progr.	Descrizione incarico	Budget
1	Convenzione con AMIU Genova s.p.a. per il quinquennio 2024-2028, nomina del Responsabile Rischio Amianto	€ 25.533
2	Convenzione con AMIU Genova s.p.a. per il quinquennio 2024-2028, incarico di censimento dell'amianto (solo friabile)	€ 255,33
3	Convenzione con AMIU Genova s.p.a. per il quinquennio 2024-2028, prelievo e analisi campioni	€ 1.370
5	VILLA ZANELLI - Incarico relativo all'attività di Coordinamento per la Sicurezza in fase di Esecuzione, di Revisione, verifica e adeguamento del PSC	€ 6.431
6	Incarico per l'attività di consulenza finalizzata alla vendita dei terreni di Masone e Mele	€ 29.572

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
 DELLA PROVINCIA DI GENOVA
 Via Bernardo Castello 3
 16121 GENOVA
 Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
 pec protocollo@pec.arte.ge.it
 e-mail info@arte.ge.it
 sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
 Ufficio del Registro delle Imprese
 di Genova – R.E.A. 360473



7	Affidamento dell'incarico professionale per la redazione di n. 100 Attestati di Prestazione Energetica (APE) per immobili di Arte e/o in sua gestione	€ 5.044
8	Budget per incarichi diversi di coordinamento della sicurezza da conferire su attività di manutenzione ordinaria 2026	€ 3.796
Totale		€ 71.600

11. Costi del personale (B.9)

I costi del personale della voce B.9 del Budget annuale, pari a complessivi 6,426 milioni di euro circa, sono stati quantificati secondo il dettaglio riportato in calce alla presente relazione.

Nello specifico, la dotazione del conto degli stipendi di lavoro ordinario (progressivo 264), pari a complessivi 4,105 milioni di euro circa, è stata quantificata come di seguito riportato:

- euro 3,829 milioni circa per il personale dipendente, determinati considerando:
 - le retribuzioni ordinarie “base” di gennaio, pari 3,519 milioni di euro circa;
 - gli elementi retributivi aggiuntivi di tipo ordinario, pari a complessivi 77 mila euro circa, tra i quali il più significativo è quello delle cosiddette “festività retribuite” (60 mila euro);
 - gli elementi retributivi da prevedere “ex novo” nel 2026, pari a 255 mila euro circa, tra i quali le nuove assunzioni (58 mila euro) e il rinnovo del CCNL per il periodo 2025 – 2027 (135 mila euro circa);
 - infine, l’economia per i pensionamenti previsti nel corso dell’anno (pari a 23 mila euro);
- euro 13 mila circa per i tirocini;
- euro 263 mila per il personale dirigente, determinati considerando le retribuzioni dello scorso mese di gennaio (230 mila euro) e il previsto rinnovo contrattuale per il periodo 2025 – 2027 (33 mila euro).

Altri costi rilevanti della voce B.9 sono i seguenti:

- il premio di produzione del personale dipendente e dirigente (progressivo 266), quantificato in 272 mila euro sulla base del dato storico;
- i contributi previdenziali (progressivo 274) calcolati sugli stipendi, il premio di risultato, il lavoro straordinario e gli incentivi alla progettazione, che sono stati quantificati in 1,415 milioni di euro circa applicando la percentuale del 31,71% alle retribuzioni del personale dipendente e la percentuale del 31,94% alle retribuzioni del personale dirigente; ai valori così ottenuti, sono stati poi detratti i prevedibili risparmi dovuti alle malattie a carico degli enti previdenziali;
- il trattamento di fine rapporto (progressivo 276), previsto in complessivi 315 mila euro, che, con riferimento alla quota del 2026, è stato determinato applicando la percentuale del 7,41% al costo degli stipendi ordinari di tutto il personale (tirocinanti esclusi) e che, con riferimento alla rivalutazione degli importi accantonati negli esercizi precedenti, è stato determinato utilizzando il coefficiente del 2,21%.

12. Ammortamenti e svalutazioni

È opportuno premettere, a proposito della voce B.10 del Budget, che l’Azienda non effettua l’ammortamento degli stabili in piena proprietà in quanto il valore residuo di tali cespiti è superiore a quello contabile iscritto

nell'attivo patrimoniale, secondo la disciplina dell'OIC 16 richiamata dal paragrafo 4 dei "Criteri per la formazione del Regolamento di contabilità delle ARTE liguri" approvati con D.G.R. n. 1010/2024.

Il conto più rilevante della voce in esame è pertanto quello che riguarda l'ammortamento degli immobili costruiti in diritto di superficie, quantificato in 914 mila euro (progressivo 283): tale procedura contabile ha lo scopo di neutralizzare l'onere che deriva all'Azienda allorché, con la scadenza delle concessioni superficiali, gli immobili costruiti su tali aree diventano, ai sensi dell'art. 953 del Codice civile, di proprietà del soggetto che è proprietario delle aree medesime.

13. Oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP

La voce B.14.1, la cui dotazione è stata quantificata in complessivi 1,390 milioni di euro circa, accoglie sia l'accantonamento al "Fondo per gli interventi di ERP", pari a 408 mila euro, che quello dei ricavi derivanti dalla vendita (plusvalenze) degli alloggi di ERP per la parte destinata a coprire oneri manutentivi diversi da quelli del Budget economico, pari a complessivi 982 mila euro circa, rappresentate ai conti di progressivi dal 58 al 61. Venendo invece al "Fondo per gli interventi di ERP", disciplinato dalla D.G.R. n. 1652/2011, il summenzionato accantonamento di 408 mila euro deriva interamente, come dettagliato nel prospetto allegato n. 9, dallo 0,50% del valore locativo degli alloggi di ERP costruiti con contributo dello Stato.

In termini di utilizzi, le risorse complessivamente accantonate nel Fondo a fine 2025, pari a complessivi 12,245 milioni di euro circa, saranno destinate per circa 4,285 milioni di euro alla copertura della morosità e per circa 273 mila euro alla "morosità incolpevole", previa redazione di un apposito piano da sottoporre al controllo dell'Amministrazione regionale, come dispone il comma 3 dell'art. 32 della L.R. n. 10/2004.

14. Oneri diversi di gestione (B.14.2)

La voce B.14.2 del Budget riguarda, per lo più, costi non diversamente classificabili quali:

- quelli derivanti dall'imposta di bollo e dalla tassa di registro che gravano sull'attività di locazione degli immobili, il cui recupero a carico dei locatari è previsto alla voce A.5.3 dei ricavi (nel primo caso si tratta di un recupero totale mentre nel secondo caso solo del 50%);
- i costi derivanti dall'imposizione fiscale completamente a carico della proprietà tra i quali quelli dell'IMU;
- le minusvalenze conseguite sulla vendita degli "immobili patrimonio";
- le vertenze legali.

Le previsioni 2026 quantificano la voce in esame in complessivi 2,712 milioni di euro circa che, con riferimento ai costi più significativi, sono così dettagliabili:

Voce di budget	Progr. schema di Budget	Descrizione	Valore di budget	Modalità di determinazione
52140501001 Tassa di registro alloggi di ERP	307	Tassa di registro che grava sulla registrazione dei contratti degli alloggi di ERP e che per il 50% è soggetta a recupero	€ 70.000	La tassa di registro è quantificata per legge nel 2% del canone annuo con un versamento annuo minimo di € 67,00. Dopo un periodo di crescita pressoché costante dovuta alla necessità di rinnovare i contratti per adeguarli alla normativa regionale (art. 6 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13) che ha trasformato le assegnazioni di ERP da locazioni a "tempo indeterminato" a locazioni della durata di 8 anni rinnovabili, l'importo previsto nel 2026 è quello che dovrebbe comportare l'attività "a regime" nella quale si stipulano solamente i contratti derivanti da nuove assegnazioni.

52140504001 Imposta di bollo alloggi di ERP	314	Imposta di bollo relativa ai rapporti locativi di ERP gravante sia sulla registrazione dei contratti che sull'emissione delle bollette con importi esenti IVA superiori ad € 77,47.	€ 125.000	L'imposta di bollo gravante sulla registrazione dei contratti è quantificata per legge in € 16 ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe. Quella sull'emissione delle bollette esenti IVA di importo superiore a 77,47 euro, è quantificata, invece, in € 2,00. Dopo un periodo di crescita pressoché costante dovuta alla necessità di rinnovare i contratti per adeguarli alla normativa regionale (art. 6 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13) che ha trasformato le assegnazioni di ERP da locazioni a "tempo indeterminato" a locazioni della durata di 8 anni rinnovabili, l'importo previsto nel 2026 è quello che dovrebbe comportare l'attività "a regime" nella quale si stipulano solamente i contratti derivanti da nuove assegnazioni.
52140505020 Altre imposte e tasse	321	Imposizione fiscale derivante dall'attività diversa da quella di locazione degli immobili	€ 625.474	Per circa 535 mila euro si tratta dell'onere derivante dal regime IVA del cosiddetto "pro rata" (art. 19 bis del D.P.R. n. 633/1972) che grava sulle spese sostenute per le "gestioni comunali". La sua quantificazione discende direttamente dagli oneri che l'Azienda prevede di sostenere negli appositi budgets previsionali riportati nell'allegato n. 8. Nell'esercizio in esame la voce comprende anche un budget di 90 mila euro destinato alla registrazione di eventuali soccombente legali e a oneri di diversa natura.
52140506000 IMU	322	Oneri derivanti dall'IMU gravante sugli immobili di proprietà di ARTE	€ 732.000	Nel determinare l'imposta da corrispondere ai diversi Comuni nei quali è ubicato il proprio patrimonio, l'Azienda si basa sul presupposto che gli alloggi di ERP siano equiparabili agli "alloggi sociali", come definiti D.M. 22 aprile 2008, e che pertanto quelli regolarmente locati siano esenti dall'IMU. Tuttavia - nonostante la Corte di Cassazione con le ordinanze n. 14511 e 14515 del 2024 abbia confermato la posizione di ARTE Genova - tale impostazione è stata contestata da alcune Amministrazioni comunali, tanto che nel corso degli anni sono sorti numerosi contenziosi, alcuni dei quali hanno registrato la soccombente dell'Azienda. Pertanto, il budget del conto in esame è stato quantificato sulla base della media del periodo 2023 -2025.
55210202000 VERTENZE LEGALI	331	Oneri derivanti dalle vertenze legali che giungono a conclusione	€ 875.000	Lo stanziamento del conto riguarda per 50 mila euro un budget per nuove vertenze e per 825 mila euro la quota 2026 dell'indennizzo di 3 milioni di euro derivante dalla transazione sottoscritta con l'impresa "Edilizia San Ferdinando in liquidazione s.r.l." per concludere una vertenza legale risalente agli anni '70 che la Corte di Appello di Genova, con sentenza n. 1055/2024, ha definito in favore di parte avversa. Come sostenuto da un apposito parere legale, infatti, è apparso di interesse di ARTE definire bonariamente la vertenza, nonostante il deposito del ricorso in Cassazione, in quanto in caso di soccombente nell'ultimo grado di giudizio gli importi dovuti alla controparte sarebbero ammontati ad oltre 13 milioni di euro. Peraltro, è opportuno sottolineare che, in assenza dell'accordo transattivo, controparte - anche in pendenza del ricorso presentato da ARTE - avrebbe potuto richiedere e ottenere il versamento immediato della somma.

15. Proventi e oneri finanziari

I proventi e oneri finanziari sono quelli rappresentati alla voce C del Budget il cui saldo è previsto negativo per circa 3,254 milioni di euro.

15.1 Proventi finanziari

Tra i proventi finanziari, il conto più significativo è quello di progressivo 350 che accoglie il provento di competenza dell'esercizio 2026 derivante dagli interventi eseguiti col cosiddetto "Superbonus al 110%" che ammonta a circa 72 mila euro.

15.2 Oneri finanziari

Escludendo gli interessi da corrispondere sui mutui contratti dall'Azienda trattati nei successivi paragrafi, gli oneri finanziari più significativi previsti nel Budget 2026 sono:

- gli interessi passivi sul fido del conto corrente aziendale aperto presso Bper Banca che è stato quantificato prudenzialmente in 133 mila euro (progressivo 352) sulla base del dato 2025;
- gli interessi verso i fornitori che sono stati quantificati in 37 mila euro (progressivo 359), come media del periodo 2023 – 2025.

Venendo, invece, agli interessi che matureranno nel 2026 sui mutui in essere, dettagliati nell'allegato n.10, gli stessi sono rappresentati ai progressivi dal 362 al 364 del Budget e sono stati previsti in complessivi 3,171 milioni di euro circa, dei quali 3,080 milioni di euro circa relativi ai tre mutui che finanziano l'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010 e 91 mila euro circa relativi ai cosiddetti "mutui ordinari".

15.2.1 Oneri finanziari dei mutui contratti per il finanziamento dell'operazione L.R. n. 22/2010

A fine 2025 Bper Banca, subentrata all'originaria creditrice Banca Carige, ha ceduto pro soluto il debito in esame al FIA (Fondo Investimento Alternativo) denominato "NPE Opportunities Fund", gestito da Castello SGR s.p.a., società del Gruppo Banco BPM. L'operazione è avvenuta in data 15 dicembre 2025 con effetti economici dal 30 settembre del medesimo esercizio.

In precedenza, l'Azienda era riuscita ad ottenere da Bper Banca, oltre alla riduzione del tasso annuo "finito" dell'intero esercizio 2025 dal 5,70% al 4,33%, anche la riduzione dello spread per l'intero periodo residuo di ammortamento dal 3,25% al 2,00% annuo.

Il debito residuo complessivo al 31/12/2025 dei tre mutui ipotecari che compongono la linea di credito in esame ammontava ad euro 72.857.289, importo che comprendeva anche la quota capitale di competenza del 2025, pari a 836.316 euro, il cui pagamento è slittato ai primi mesi del 2026⁹.

L'importo degli oneri finanziari di competenza del 2026 dovrebbe risultare pari a complessivi 3.080.157 euro, come già detto: tale somma risulta dall'applicazione di un tasso annuo "finito" del 4,25% formato dallo spread ridotto al 2,00% e dall'Euribor rilevato a dicembre 2025, pari al 2,25%¹⁰.

Infine, tornando al debito residuo, lo stesso dovrebbe passare dall'importo di 72.857.289 euro di inizio esercizio a quello di 69.998.979 euro di fine 2026, considerando che nel corso dell'anno è previsto il versamento delle quote capitali 2025 e 2026, per complessivi 1.728.611 euro, e di proventi derivanti dalle vendite per complessivi 1.129.700 euro¹¹.

15.2.2 Oneri finanziari dei mutui "ordinari"

Gli interessi dei "mutui ordinari", che come già detto, ammontano a 91.025 euro, riguardano:

- per circa 61 mila euro i due prestiti contratti con il Monte dei Paschi di Siena e con Carispezia (Crédit Agricole) per finanziare l'acquisto dell'immobile sito in Via H. Berlioz 5 a Begato, che andranno in scadenza nel 2029;
- per i restanti 30 mila euro circa i due mutui contratti con Cassa DD.PP. per il finanziamento dell'operazione di acquisizione del patrimonio immobiliare disponibile dell'ASL n. 3 effettuata nel 2006, che andranno in scadenza a fine 2027.

Il debito residuo complessivo dei mutui in esame nel corso del 2026 dovrebbe passare dall'importo di circa 2,332 milioni di euro di inizio esercizio a quello di circa 1,657 milioni di fine esercizio.

⁹ Dal momento che anche il pagamento della quota interessi del 2025, pari a complessivi 3.154.829, è slittato all'esercizio in corso, il debito complessivo a fine 2025 verso l'Istituto di credito ammontava a 76.012.118 euro.

¹⁰ Infatti, secondo le disposizioni contrattuali, il tasso "finito" è pari alla media dei valori dell'Euribor a 12 mesi (base 360) rilevati nel mese precedente a quello di decorrenza della rata annua (quindi, nel mese di dicembre dell'anno precedente a quello di competenza della rata), con la maggiorazione di una componente fissa (il cosiddetto "spread") pari al 2,00% annuo. Dal momento che la media dell'Euribor del mese di dicembre 2025 è risultata essere pari al 2,25%, il tasso "finito" del 2026 è già determinabile nel 4,25% annuo.

¹¹ Nel corso del 2026 si prevede di concludere alienazioni per un importo di euro 1.295.000: di tale importo, tuttavia, 165.300 euro, pari alla somma delle rate del contratto di "rent to buy" dell'ex ATP di Imperia maturate a tutto il 2023, sono già stati versati per ridurre il debito negli esercizi precedenti.

15.2.3 Prestito infruttifero decennale di Regione Liguria

Tra i prestiti in ammortamento a partire dal 2025 è stato inserito quello di 5 milioni di euro concesso da Regione Liguria ai sensi dell'art. 3 della L.R. n.14/2025 allo scopo di aiutare l'Azienda a sostenere l'onere derivante dagli interventi di efficientamento energetico effettuati col "Superbonus al 110%": si tratta, nello specifico, del costo connesso al prorata IVA indetraibile gravante sulle fatture passive emesse dalle imprese che hanno effettuato i lavori e che, a differenza dell'imponibile, non ha potuto beneficiare dello sconto in fattura, pur essendo anch'esso un onere agevolabile "fiscalmente".

Tramontata, infatti, l'ipotesi iniziale di cedere il credito fiscale scaturito da tale onere, il beneficio verrà fruito mediante la detrazione in 10 quote annuali dalle somme da corrispondere all'Erario a titolo di IRES cosicché il prestito decennale sosterrà l'Azienda per tutto il tempo necessario al suo recupero. Peraltro, il prestito in esame, non essendo fruttifero di interessi, non incide sul Budget dell'esercizio.

Nell'esercizio 2026 si prevede di restituire la rata di competenza dell'anno formata dalla sola quota capitale di 500 mila euro.

16. Imposte sul reddito d'esercizio

In via preliminare è opportuno premettere che a partire dal Consuntivo 2024 l'Azienda ha determinato di rappresentare i costi per imposte, non più col criterio "di cassa", ma con quello "di competenza".

Premesso quanto sopra, l'Azienda - ai sensi dell'art. 73 del TUIR - è soggetta all'IRES (Imposta sui Redditi delle Società) con un'aliquota ridotta al 12% che è applicata al risultato d'esercizio rettificato con le variazioni in aumento e in diminuzione previste dalla normativa fiscale.

Nello specifico le riprese in questione riguardano essenzialmente il fatto che, per la maggior parte degli immobili di sua proprietà, ARTE deve calcolare la base imponibile con le regole del "reddito fondiario" che, sul piano pratico, significa – tra l'altro - che i costi manutentivi sono deducibili solo in parte e quelli relativi all'ammortamento dei beni in diritto di superficie non lo sono affatto; inoltre, un altro onere significativo che è soggetto, almeno parzialmente, a ripresa fiscale è quello rappresentato dagli interessi passivi.

Premesso quanto sopra, l'importo di competenza del 2026 è valutabile in 277 mila euro.

L'Azienda è inoltre sottoposta all'imposizione IRAP (Imposta Regionale sulle Attività Produttive) che, secondo le disposizioni del Dlgs n. 446/1997, riguarda tutti i soggetti che esercitano abitualmente, nel territorio delle regioni, attività autonomamente organizzate dirette alla produzione o allo scambio di beni ovvero alla prestazione di servizi.

L'imposta, che sconta un'aliquota del 3,90%, si calcola sul "valore della produzione netta" che tendenzialmente coincide col reddito operativo con la ripresa degli accantonamenti ai fondi di ERP, dell'IMU e dell'ammortamento dei beni gratuitamente devolvibili (si evidenzia, peraltro, che facendo la base imponibile riferimento al reddito operativo, anche in questo caso gli oneri finanziari non risultano di fatto deducibili).

Premesso quanto sopra, il costo atteso nel 2026 per l'IRAP è quantificabile in 136 mila euro.

Prospetto esplicativo dei costi del personale (B.9)

(in euro)

Descrizione	STIPENDI LAVORO ORDINARIO	COSTI PER FERIE NON GODUTE	PREMIO DI RISULTATO (Nota 2)	LAVORO STRAOR.	TRASFERTE	INCENTIVI ALLE FUNZIONI TECNICHE	COMPENSI PROFESSIONALI	INCENTIVO ALL'ESODO	INDENNITA' COMPENSATIVE	ASS. INF. PERSONALE	CONTRIBUTI PREV.LI (nota 3)	T.F.R.		CRAL	Albi	Visite mediche	Altri oneri del personale (nota 4)	TOTALE
												QUOTA ANNO 2026	RIVALUTAZ. ACC.TO AL 31/12/2025					
PERSONALE DIPENDENTE																		
Retribuzione attuale (stipendi presunti di GENNAIO '26 proiettati sui 12 mesi)	3.519.992,00																	
Altri elementi retributivi:																		
- indennità fisse e continuative (maneggio denaro)	2.000,00																	
- festività sabato e domenica (2 dom - 3 sab)	60.000,00																	
- compenso vigilanza	6.000,00																	
- elemento aggiuntivo sicurezza	4.260,00																	
- compenso RPD	5.000,00																	
- personale a tempo determinato	-																	
Totale	77.260,00																	
Elementi retributivi previsti ex novo:																		
- nuove assunzioni (nota 1)	58.000,00																	
- nuove retribuzioni alla persona (art. 74 CCNL)	12.040,00																	
- nuovi aumenti periodici di anzianità	15.500,00																	
- nuovi inquadramenti livello	34.000,00																	
- rinnovo CCNL	135.500,00																	
Totale	255.040,00																	
Economia per pensionamenti previsti nell'anno	23.000,00																	
TOTALE DIPENDENTE	3.829.292,00	118.500,00	240.000,00	67.000,00	11.000,00	50.000,00	-	-	7.000,00	18.569,00	1.328.000,00	283.651,26						
TIROCINANTI																		
Tirocini (500,00 € x 1 unità x 3 mesi)	1.500,00																	
Tirocini ipotesi 2 nuovi (500,00 € x 2 x 12 mesi)	12.000,00																	
TOTALE TIROCINANTI	13.500,00																	
PERSONALE DIRIGENTE																		
- Retribuzione	230.000,00																	
- Rinnovo CCNL dir Ferdercasa-Federmanager	33.000,00																	
TOTALE PERSONALE DIRIGENTE	263.000,00	16.500,00	32.000,00		1.500,00		-	-		12.905,60	95.000,00	19.481		2.310,00				
											-	7.912,61		1.500,00				
TOTALE	4.105.792,00	135.000,00	272.000,00	67.000,00	12.500,00	50.000,00	-	-	7.000,00	31.474,60	1.415.087,39	304.000,00	11.000,00	3.810,00	4.375,00	5.500,00	1.724,40	6.426.263,39

Note

1. Il budget per le nuove assunzioni è stato così determinato:		2. Nell'esercizio 2024 (ultimo dato disponibile) l'ammontare massimo del premio del personale dipendente era stato fissato con D. n. 98 del 27 marzo '25 in € 240 mila (72 mila € per la redditività e 168 mila € di produttività). L'importo effettivamente liquidato con D. n. 355 del 25 settembre '25 è stato di € 238.934,81, pari a una quota di redditività di € 72 mila oltre ad € 166.934,81 per la quota di produttività. Al personale dirigente sono stati, invece, erogati € 30.835,79 (decreto n. 402 del 20 ottobre 2025). Pertanto il costo complessivo del premio di produzione dell'esercizio 2024 è stato di € 269.770,60.	3. Contributi calcolati sugli stipendi, il premio di risultato, il lavoro straordinario e gli incentivi alla progettazione. In detrazione i prevedibili risparmi dovuti alle malattie a carico degli enti previdenziali (malattie - maternità - L. 104), valutato sulla base del dato dell'anno precedente.	4. Acquisti vari per il personale - DPI- Cassettes Ps Vestiario ecc.
- costo di n. 2 livelli B3 (a partire da aprile)	42.000,00			
- costo di n.1 livello A3 (a partire da giugno)	16.000,00			
Totale	58.000,00			

Poste del Budget 2026 riguardanti il patrimonio L.R. n. 22/2010 e impatti sui saldi dell'esercizio

1) Ricavi di vendita

Cat.	Voci di ricavo	Progr. Budget	Budget 2026	Budget 2025	Variazioni
A.1.1	41010103000 Vendita immobili patrimonio L.R. n. 22/10	5	€ 1.295.000	€ 3.834.100	- € 2.539.100
A.2	410222301010 Rimanenze patrimonio L.R. 22/10	53	-€ 1.491.974	-€ 7.372.598	+ € 5.880.624
Totale ricavi di vendita			-€ 196.974	-€ 3.538.498	+ € 3.341.524

2) Ricavi di gestione

Cat.	Voci di ricavo	Progr. Budget	Budget 2026	Budget 2025	Variazioni
A.1.2	41010201035 Entrate diverse patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	20	€ 87.691	€ 93.000	- € 5.309
Totale ricavi gestionali			€ 87.691	€ 93.000	- € 5.309

3) Oneri di gestione

Cat.	Voci di costo	Progr. Budget	Budget 2026	Budget 2025	Variazioni
B.7.1	52070110050 Consulenze e spese legali patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	137	€ 18.650	€ 40.650	- € 22.000
B.7.2	52070209000 Costi di gestione e di amministrazione patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	247	€ 51.000	€ 41.500	+ € 9.500
B.7.2	52070209010 Spese di manutenzione patrimonio L.R. 22/10 (quota fissa Global service)	248	€ 10.100	€ 16.500	- € 6.400
B.7.2	52070209020 Spese di manutenzione patrimonio L.R. 22/10 (quota variabile Global service)	249	€ 2.500	€ 32.200	- € 29.700
B.7.2	52070209030 Spese di manutenzione patrimonio L.R. 22/10 (Accordo quadro)	252	€ 0	€ 0	+ € 0
B.14.2	52140507000 IMU patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	323	€ 61.200	€ 64.500	- € 3.300
Totale costi			€ 143.450	€ 195.350	- € 51.900
SALDO A CARICO DEL RISULTATO OPERATIVO (1+2-3)			-€ 252.733	-€ 3.640.848	+ € 3.388.115

4) Proventi e Oneri finanziari

Cat.	Voci di ricavo	Progr. Budget	Budget 2026	Budget 2025	Variazioni
C	43160404050 Recupero interessi e spese bancarie su anticipazioni patrimonio L.R. 22/10	345	€ 0	€ 0	+ € 0
Totale ricavi			€ 0	€ 0	+ € 0

Cat.	Voci di costo	Progr. Budget	Budget 2026	Budget 2025	Variazioni
C	53170302150 Spese bancarie patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	356	€ 0	€ 0	+ € 0
C	53170302160 Spese bancarie mutui L.R. n. 22/10	357	€ 300	€ 0	+ € 300
C	53170307000 Interessi su anticipazioni di cassa patrimonio L.R. 22/10	361	€ 0	€ 0	+ € 0
C	53170402000 Q.I. su mutuo acquisto patrimonio L.R. n. 22/10	362	€ 3.080.157	€ 3.632.000	- € 551.843
Totale costi			€ 3.080.457	€ 3.632.000	- € 551.543

SALDO A CARICO DELLA GESTIONE FINANZIARIA (4)

-€ 3.080.457 -€ 3.632.000 + € 551.543

SALDO A CARICO DELL'UTILE D'ESERCIZIO (1+2-3+4)

-€ 3.333.190 -€ 7.272.848 + € 3.939.658

Rideterminazione risultati d'esercizio

RISULTATO OPERATIVO SENZA POSTE L.R. N. 22/10

€ 3.955.145 € 7.922.877 - € 3.967.732

GESTIONE FINANZIARIA SENZA POSTE L.R. N. 22/10

-€ 173.753 -€ 292.400 + € 118.647

RISULTATO D'ESERCIZIO SENZA POSTE L.R. N. 22/10

€ 3.368.392 € 7.332.477 - € 3.964.085