

Prospetto attività di vendita

2026 - 2028

(allegato n. 6)

Gallo Paolo
22.04.2026
15:17:58
GMT+01:00



Sommario

Entrate derivanti dalle alienazioni ai sensi della L.R. 10/2004 (immobili di ERP)	pag. 1
Entrate derivanti del cosiddetto "patrimonio di pregio" (immobili di ERP)	pag. 2
Entrate derivanti dalle alienazioni del cosiddetto "patrimonio proprio dell'Azienda" (immobili di ERP)	pag. 3
Entrate derivanti dalle alienazioni ai sensi della L. 80/2014 (immobili di ERP)	pag. 4
Ricavi derivanti dalle vendite di libero mercato e del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. 22/10	pag. 5

Piano delle Attività 2026-2027-2028

Entrate derivanti dalle alienazioni ai sensi della L.R. 10/2004 (immobili di ERP realizzati col contributo dello Stato).

(Piano approvato con D.G.R. n. 105 del 7/02/2024 e sua proroga)

Tabella 1 - Dimostrazione delle entrate e dei relativi utilizzi (nota 1)

(Euro)

DESCRIZIONE	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028
- Plusvalenze	426.400	426.400	660.920
- Valori di iscrizione a bilancio	1.213.600	1.213.600	1.881.080
- Entrate da alienazioni immobili (prezzi di vendita)	1.640.000	1.640.000	2.542.000
- (a dedurre) Spese di attuazione piano vendita (5%)	-82.000	-82.000	-127.100
- (a dedurre) Plusvalenze utilizzate per la copertura degli interventi manutentivi rappresentati nel Budget economico (nota 2)	0	0	0
a) Entrate da alienazioni da destinare al Piano degli investimenti	1.558.000	1.558.000	2.414.900
b) Estinzioni del diritto di prelazione da destinare al Piano degli investimenti	468.000	468.000	468.000
A Totale introiti dell'esercizio da reinvestire (a + b)	2.026.000	2.026.000	2.882.900
- Disponibilità proveniente da esercizi precedenti (dato 2026: pre consuntivo anno precedente)	374.988	1.268.557	537.680
- Disponibilità provenienti da eventuali economie di spesa	0	0	0
B Totale disponibilità da reinvestire	2.400.988	3.294.557	3.420.580
- Utilizzo per investimenti in manutenzione straordinaria in condominio	-278.801	-563.747	-650.976
- Utilizzo per investimenti in manutenzione straordinaria, recupero e nuova costruzione su stabili in amministrazione diretta	-853.630	-2.193.130	-2.754.379
C Totale utilizzi	-1.132.431	-2.756.877	-3.405.355
D Disponibilità residua (B - C)	1.268.557	537.680	15.225

Note

1. Ai fini del presente prospetto, le entrate da alienazione sono costituite - oltreché dagli introiti derivanti dall'estinzione del diritto di prelazione - dalla somma dei prezzi di vendita delle procedure che si prevede verranno formalizzate con l'apposito atto di vendita nel corso dell'esercizio. Gli utilizzi sono costituiti dalla spesa complessiva degli interventi che si prevede di approvare nell'esercizio desunta dai Quadri Tecnici Economici: il dato differisce pertanto da quello economico che si riferisce ai costi sostenuti nell'esercizio.

2. Utilizzo non previsto per questa tipologia di vendite.

Piano delle Attività 2026-2027-2028

Entrate derivanti del cosiddetto "patrimonio di pregio" (immobili di ERP) ai sensi dell'art. 2, comma 5 bis, della L.R. n. 10/2004

(Piano vendite approvato con D.D. 6958/2025 e sua proroga)

Tabella 1 - Dimostrazione delle entrate e dei relativi utilizzi

(Euro)

DESCRIZIONE INTROITI (1)	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028
- Plusvalenze (utilizzi parte I)	696.000	696.000	435.000
- Valori di iscrizione a bilancio (utilizzi parte II)	1.044.000	1.044.000	435.000
- Entrate da alienazioni immobili (prezzi di vendita)	1.740.000	1.740.000	870.000

UTILIZZI DEL BUDGET - parte I (2)	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028
Plusvalenze utilizzate per la copertura degli oneri rappresentati nel Budget economico	696.000	696.000	435.000
- (a dedurre): Spese di attuazione piano vendita (10% delle entrate)	-174.000	-174.000	-87.000
A Totale plusvalenze da destinare agli interventi del Budget economico	522.000	522.000	348.000
- Utilizzo per interventi di manutenzione straordinaria su stabili in condominio	-339.262	-204.640	-82.105
- Utilizzo per interventi di recupero alloggi previsti dalla concessione del servizio manutentivo	0	-102.000	-106.509
- Utilizzo per investimenti in manutenzione straordinaria su stabili in amministrazione diretta	-182.738	-215.360	-159.386
B Totale utilizzi	-522.000	-522.000	-348.000
C Disponibilità residua (A - B)	0	0	0

UTILIZZI DEL PIANO INVESTIMENTI - parte II (3)	Esercizio 2026		Esercizio 2027		Esercizio 2028	
	Loc. permanente	ERP	Loc. permanente	ERP	Loc. permanente	ERP
- Introiti da destinare al piano degli investimenti (valori storici) (4)	63.058	980.942	63.058	980.942	26.274	408.726
- Disponibilità proveniente da esercizi precedenti (dato 2026: pre consuntivo anno precedente)	382.597	870.419	351.208	1.171.361	319.819	816.878
- Disponibilità provenienti da eventuali economie di spesa	0	0	0	0	0	0
A Totale disponibilità da destinare al Piano degli investimenti	445.655	1.851.361	414.265	2.152.304	346.093	1.225.604
- Utilizzo per oneri derivanti dalla transazione di una vertenza legale (5)	0	-525.000	0	-1.300.000	0	0
- Utilizzo per investimenti di manutenzione straordinaria in condominio	-83.197	-55.000	-83.196	-35.425	-20.799	0
- Utilizzo per investimenti in manutenzione straordinaria, recupero e nuova costruzione su stabili in amministrazione diretta	-11.250	-100.000	-11.250	0	-248.750	-895.000
B Totale utilizzi	-94.447	-680.000	-94.446	-1.335.425	-269.549	-895.000
C Disponibilità residua (A - B)	351.208	1.171.361	319.819	816.878	76.544	330.604

Note

1. Ai fini del presente prospetto, le entrate da alienazione sono costituite dalla somma dei prezzi di vendita delle procedure che si prevede verranno formalizzate con l'apposito atto di vendita nel corso dell'esercizio.
2. Gli utilizzi relativi agli interventi del Budget economico riguardano i costi di manutenzione straordinaria sostenuti nell'esercizio per interventi su stabili di ERP e su stabili di edilizia agevolata in locazione permanente: a differenza di quanto avviene per gli utilizzi del Piano degli investimenti, il Piano approvato con la D.D. n. 6985/2025 non quantifica quante risorse destinare alla prima tipologia di interventi e quante alla seconda.
3. Gli utilizzi relativi ai lavori del Piano degli investimenti sono costituiti dalla spesa complessiva degli interventi che si prevede di approvare nell'esercizio desunta dai Quadri Tecnici Economici: il dato differisce pertanto da quello economico relativo ai costi sostenuti nell'esercizio.
4. Dal momento che il Piano approvato nella D.D. n. 6985/2025 prevede che 2,8 milioni di euro siano destinati all'ERP (pari al 93,96% delle risorse destinate al Piano degli investimenti ed alla vertenza legale) e 180 mila euro alla locazione permanente (pari al 6,04% delle risorse), tali percentuali sono state utilizzate per ripartire le risorse tra le due diverse destinazioni.
5. 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 nell'ultimo 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'onere derivante dall'esborso 2026 è, come appena detto, di 825 mila euro ma 300 mila euro sono già stati accantonati nel 2025.

Piano delle Attività 2026-2027-2028

Entrate derivanti dalle alienazioni del cosiddetto "patrimonio proprio dell'Azienda" (immobili di ERP)

Tabella 1 - Dimostrazione delle entrate finanziarie e dei relativi utilizzi (1)

(Euro)

DESCRIZIONE	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028
- Entrate da alienazioni stabili	0	0	0
- Recuperi diversi	0	0	0
- Estinzioni diritto di prelazione ed altro	87.700	87.700	87.700
A Totale introiti	87.700	87.700	87.700
- Disponibilità proveniente da esercizi precedenti (dato pre consuntivo anno precedente)	155.663	210.864	249.816
- Disponibilità provenienti da eventuali economie di spesa	0	0	0
B Totale disponibilità	243.363	298.564	337.516
- Rimborso spese di vendita (3%)	0	0	0
C Totale disponibilità per investimenti	243.363	298.564	337.516
- Utilizzo per investimenti in manutenzione straordinaria in condominio	-32.499	-48.748	-16.249
- Utilizzo per investimenti in manutenzione straordinaria, recupero e nuova costruzione su stabili in amministrazione diretta	0	0	0
D Disponibilità residua per interventi da programmare	210.864	249.816	321.267

Nota

1. Ai fini del presente prospetto, le entrate da alienazione sono costituite dalla somma dei prezzi di vendita delle procedure che si prevede verranno formalizzate con l'apposito atto di vendita nel corso dell'esercizio. Gli utilizzi sono costituiti dalla spesa complessiva degli interventi che si prevede di approvare nell'esercizio desunta dai Quadri Tecnici Economici: il dato differisce pertanto da quello economico che si riferisce ai costi sostenuti nell'esercizio.

Piano delle Attività 2026-2027-2028

Entrate derivanti dalle alienazioni ai sensi della L. 80/2014 (immobili di ERP realizzati col contributo dello Stato).

Tabella 1 - Dimostrazione delle entrate e dei relativi utilizzi (1)

(Euro)

DESCRIZIONE	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028
- Entrate da alienazione immobili	0	0	0
- Estinzioni diritto di prelazione	0	0	0
A Totale introiti da vendite	0	0	0
- Disponibilità proveniente da esercizi precedenti (dato pre consuntivo anno precedente)	60.134	6.380	6.380
- disponibilità provenienti da eventuali economie di spesa	0	0	0
B Totale disponibilità	60.134	6.380	6.380
- Utilizzo per investimenti in manutenzione straordinaria in condominio	-53.754		
- Utilizzo per investimenti in manutenzione straordinaria, recupero e nuova costruzione su stabili in amministrazione diretta (Piano degli investimenti)	0	0	0
C Disponibilità residua	6.380	6.380	6.380

Nota

1. Ai fini del presente prospetto, le entrate da alienazione sono costituite dalla somma dei prezzi di vendita delle procedure che si prevede verranno formalizzate con l'apposito atto di vendita nel corso dell'esercizio. Gli utilizzi sono costituiti dalla spesa complessiva degli interventi che si prevede di approvare nell'esercizio desunta dai Quadri Tecnici Economici: il dato differisce pertanto da quello economico che si riferisce ai costi sostenuti nell'esercizio.

Piano delle Attività 2026-2027-2028

Ricavi derivanti dalle vendite di libero mercato e del patrimonio acquisito ai sensi della L.R. 22/10

(Euro)

A) Immobili merce	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028
<u>A.1) Vendita degli immobili della ex "Manifattura Tabacchi"</u>			
Valore di vendita	205.000	397.000	0
Variazione delle rimanenze	-168.100	-325.540	0
Ricavo netto	36.900	71.460	0
<u>A.2) Vendita boxes in Via Sertoli</u>			
Valore di vendita	22.500	0	0
Variazione delle rimanenze	-11.627	0	0
Ricavo netto	10.873	0	0
<u>A.3) Vendita immobili patrimonio L.R. 22/2010</u>			
Valore di vendita	1.295.000	0	0
Variazione delle rimanenze	-1.491.974	0	0
Ricavo netto	-196.974	0	0
TOTALE RICAVI NETTI (A.1 + A.2 + A.3)	-149.201	71.460	0
B) Immobili patrimoniali	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028
<u>B.1) Vendita delle aree (comprese quelle di proprietà ex ASL 3)</u>			
Valore di vendita	1.716.885	300.000	792.342
Valore storico	0	0	0
Plusvalenza	1.716.885	300.000	792.342
<u>B.2) Vendita degli immobili acquisiti dalla ASL 3</u>			
Valore di vendita	409.270	290.000	344.000
Valore storico	-309.863	-256.442	-175.541
Plusvalenza	117.438	33.558	193.818
Minusvalenza	-18.031	0	-25.359

B.3) Vendita immobili diversi			
Valore di vendita	30.000	0	0
Valore storico	0	0	0
Plusvalenza	30.000	0	0
Minusvalenza			0
TOTALE PLUSVALENZE (B.1+ B.2 + B.3)	1.864.323	333.558	986.160
TOTALE MINUSVALENZE (B.1+ B.2 + B.3)	-18.031	0	-25.359

Riepilogo (categorie A e B)	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028
Totale valori di vendita	3.678.655	987.000	1.136.342
Totale rimanenze / valori storici	-1.981.564	-581.982	-175.541
TOTALE RICAVI NETTI E PLUS/MINUSVALENZE	1.697.091	405.018	960.801