

Relazione illustrativa del Budget economico 2025

(allegato n. 2)

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



PREMESSA	2
1. Budget economico annuale 2025	2
1.1 Analisi del Budget 2025 e confronto col Budget 2024.....	3
1.2 Confronto tra il Budget 2025 e il Conto economico consuntivo 2023.....	6
MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLE SINGOLE POSTE CONTABILI	8
2. Poste relative al patrimonio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. n. 22/2010.	8
3. Ricavi derivanti dalla gestione degli immobili	10
3.1 Canoni di locazione degli immobili	11
3.2 Compensi di gestione degli immobili comunali e di amministrazione degli stabili	12
3.3 Recupero dei costi di gestione degli immobili a carico dei locatari.....	12
4. Ricavi derivanti dalla vendita degli immobili	13
4.1 Vendite effettuate ai sensi della L.R. n. 10/2004 (immobili di ERP realizzati col contributo dello Stato) ...	14
4.2 Vendite effettuate dei cosiddetti "alloggi di pregio" (immobili di ERP realizzati col contributo dello Stato)	14
4.3 Vendite degli immobili di libero mercato	14
5. Ricavi derivanti dall'attività tecnica prevista sul Piano degli investimenti	15
5.1 Compensi interventi in locazione permanente art. 8 L. 179/1992	15
5.2 Compensi interventi edilizia residenziale pubblica	15
5.3 Compensi per servizi tecnici a terzi	16
6. Ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto di soggetti terzi	16
7. Altri ricavi e proventi	17
8. Costi per servizi generali	17
9. Costi per la gestione immobiliare	18
9.1 Costi di assicurazione degli stabili.....	18
9.2 Costi di amministrazione ordinaria degli stabili in condominio.....	18
9.3 Costi dell'attività manutentiva compresi del budget economico	19
9.3.1 Costi dell'attività manutentiva gestita mediante il Servizio integrato di manutenzioni	19
9.3.2 Costi dell'attività manutentiva gestita mediante specifici affidamenti	21
9.4 Costi per le utenze ed i servizi degli stabili.....	22
10. Costi per servizi dell'attività tecnica (incarichi professionali e consulenze tecniche)	23
11. Costi del personale	24
12. Ammortamenti e svalutazioni	25
13. Oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP	25
14. Oneri diversi di gestione	25
15. Proventi e oneri finanziari	27
15.1 Proventi finanziari.....	27
15.2 Oneri finanziari.....	28
15.2.1 Oneri finanziari dei mutui contratti per il finanziamento dell'operazione L.R. n. 22/2010	28
15.2.2 Oneri finanziari dei mutui "ordinari"	29
16. Imposte sul reddito d'esercizio	29
PROSPETTO ESPLICATIVO DEI COSTI DEL PERSONALE (voce B.9)	31
PRINCIPALI DATI RELATIVI ALLA CONSISTENZA PATRIMONIALE	32

PREMESSA

Il presente documento contiene la relazione al Budget economico annuale 2025, secondo quanto disposto dall'art. 16, comma 4, della L.R. n. 28/1994 e, pertanto, il suo tema centrale è l'andamento economico atteso nell'anno 2025. L'attività gestionale, quella tecnica e quella attinente l'organizzazione dell'Azienda sono trattate, in questa sede, esclusivamente nella misura in cui incidono direttamente sull'andamento economico dell'esercizio. Tali aspetti risultano, invece, maggiormente sviluppati nel "Piano delle attività 2025 - 2027" che, secondo il comma 5 dell'articolo summenzionato, è il documento nel quale illustrare la programmazione aziendale nel suo complesso anche per quanto attiene l'esercizio 2025, oltreché per il successivo biennio 2026 – 2027.

Premesso quanto sopra riportato, si evidenzia che la disamina che segue è divisa in due parti: la prima offre una panoramica sulle principali voci di bilancio e analizza le variazioni che l'attuale Budget registra rispetto sia all'esercizio 2024, per il quale, non essendo ancora disponibili i dati definitivi, si fa riferimento a quelli previsionali (Budget 2024), sia ai dati dell'ultimo Consuntivo approvato, vale a dire quello del 2023; la seconda parte, invece, riguarda le modalità di determinazione delle singole voci di ricavo e di costo.

Inoltre, allo scopo di circostanziare le previsioni relative a costi e ricavi derivanti dalla locazione/gestione degli immobili, in calce alla presente relazione è riportato un compendio dei principali dati relativi alla consistenza del patrimonio di proprietà di ARTE Genova e di quello in gestione per conto dei Comuni della Città metropolitana.

1. Budget economico annuale 2025

Come nota metodologica, è opportuno premettere che le previsioni inserite nel Budget economico annuale 2025 sono state elaborate utilizzando i criteri generali di seguito elencati, con la precisazione che – come detto poc'anzi – le modalità di determinazione delle singole voci di ricavo e costo sono 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 quali, per citare le più significative, l'andamento delle cosiddette "sfttanze", l'entrata in reddito di nuovo patrimonio oggetto di recupero e la necessità di effettuare conguagli delle somme addebitate negli esercizi precedenti;
- 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;
- 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 oggetto di previsione, si sono considerate le alienazioni previste nei "Piani vendita" già avviati dall'Azienda e in quelli che verranno approvati nell'arco temporale di riferimento;
- 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, vi sia l'esigenza di prevedere la sottoscrizione di nuove tipologie di contratti, i relativi

costi vengono previsti prendendo a riferimento i dati presenti sul portale del Mef dedicato agli acquisti in rete;

- per quanto riguarda i costi della manutenzione effettuata mediante il “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;
- 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;
- per quanto riguarda, inoltre, 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 sui consumi vengono desunte dai dati storici mentre quelle sulle tariffe vengono formulate avendo a riferimento il probabile andamento dell’inflazione.

Infine, come meglio illustrato nel seguito della presente relazione e nella relazione al Piano delle attività, è opportuno tenere presente che le previsioni in oggetto sono state formulate presupponendo alcune modifiche normative – finalizzate per lo più a sostenere gli equilibri reddituali dell’Azienda - che, nello specifico, riguardano:

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

1.1 Analisi del Budget 2025 e confronto col Budget 2024

Il Budget economico annuale 2025, riportato nel dettaglio nell’allegato n. 1, evidenzia i seguenti valori raffrontati con quelli previsionali dell’anno precedente:

	Budget 2025	Budget 2024	Differenze
RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 26.328.723	€ 31.072.196	-€ 4.743.473
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 22.146.062	€ 25.055.943	-€ 2.909.881
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 4.182.661	€ 6.016.253	-€ 1.833.592
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 3.811.471	-€ 5.720.979	+ € 1.909.507
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0	€ 0	€ 0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 371.190	€ 295.274	+ € 75.916
IRAP - IRES	€ 298.000	€ 247.000	+ € 51.000
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	€ 73.190	€ 48.274	€ 24.916

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



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

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

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

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

- in primo luogo, i ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2) che sono attesi nell'importo di circa 19,177 milioni di euro e registrano un incremento di oltre 964 mila euro imputabile, almeno in gran parte, all'aumento atteso per i canoni degli alloggi di ERP (progressivi 7 e 8): tale previsione è da mettere in relazione con l'intendimento dell'Azienda di chiedere all'Amministrazione regionale di adeguare il "canone minimo" bollettato agli assegnatari all'incremento Istat registrato dal 2002 ad oggi, come più dettagliatamente illustrato nel seguito della presente relazione; altre variazioni significative che interessano la voce in esame sono quelle in diminuzione che riguardano: i canoni dei locali (progressivo 9) e quelli degli alloggi di edilizia agevolata in locazione a termine (progressivo 11) i cui decrementi, pari rispettivamente a 234 mila euro e a 205 mila euro, sono ascrivibili alla circostanza che a Preventivo 2024 si era ipotizzata l'entrata in reddito di nuova patrimonio che poi non si è reso disponibile; il recupero delle spese di attuazione dei piani vendita (progressivo 27) la cui variazione (- 250 mila euro) deriva dal fatto che, in questa sede, si è prudenzialmente ipotizzato che la nuova normativa sul mancato reinvestimento delle plusvalenze determini il venir meno della possibilità di recuperare le spese "vive" che l'Azienda sostiene per attuare i piani di vendita, come più dettagliatamente spiegato nel seguito della presente relazione;
- in secondo luogo, le plusvalenze derivanti dai cosiddetti "immobili patrimonio" di libero mercato (voce A.5.2), i cui dati di dettaglio sono riportati nell'allegato n. 6 e nell'apposito paragrafo della presente

relazione, che sono attese nell'importo di circa 3,127 milioni di euro e registrano un incremento di circa 788 mila euro da mettere in relazione, essenzialmente, alla prevista alienazione di un cespite, in parte di proprietà del Comune di Genova, sito nel quartiere di Quezzi;

- infine, i ricavi e proventi diversi (voce A.5.3), che sono previsti nell'importo di circa 5,024 milioni di euro e fanno registrare un incremento di circa 14 mila euro dovuto a dinamiche di segno contrastante: la prima riguarda la diminuzione di circa 59 mila euro prevista al conto dei rimborsi corrisposti dalla compagnia assicurativa a seguito di danni ai fabbricati (progressivo 72), che sono stati quantificati prudenzialmente nell'importo di circa 71 mila euro; la seconda riguarda l'incremento di circa 90 mila euro del contributo regionale erogato ai sensi della L.R. n. 20/2023 che ammonta, in quella che è ormai la sua quantificazione definitiva, a circa 4,671 milioni di euro (progressivo 82).

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

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

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

- in primo luogo, i costi per servizi generali (voce B.7.1) che sono attesi nell'importo di circa 1,320 milioni di euro e registrano un incremento di circa 119 mila euro dovuto essenzialmente all'incremento delle consulenze amministrative (progressivo 131) di circa 107 mila euro dovuto, per lo più, al costo dell'attività di progettazione del nuovo software gestionale e alla decisione di esternalizzare l'attività di elaborazione delle "paghe" conseguendo un'economia sul costo del personale valutabile in circa 40 mila euro annui;
- in secondo luogo, i costi per la gestione immobiliare (voce B.7.2) che sono attesi nell'importo di circa 11,018 milioni di euro e registrano un incremento di circa 238 mila euro dovuti, per lo più, all'incremento dei costi di manutenzione degli alloggi di libero mercato (+ 131 mila euro circa al progressivo 183) e a quello dei canoni di gestione e riqualificazione delle centrali termiche (+ 234 mila euro circa al progressivo n. 193) dovuto alle previste tensioni inflazionistiche;
- in terzo luogo, i costi per gli incarichi e le consulenze tecniche (voce B.7.3) che sono stati quantificati nell'importo di circa 273 mila euro, con un incremento di 50 mila euro circa rispetto alle previsioni 2024;
- infine, gli oneri diversi di gestione (voce B.14.2) che sono attesi nell'importo di circa 1,660 milioni di euro e registrano un incremento di circa 62 mila euro imputabile in massima parte all'incremento di 100 mila euro previsto per l'IMU, la cui quantificazione complessiva ha tenuto conto, oltreché delle somme derivanti dalle liquidazioni "ordinarie" di competenza dell'esercizio 2025, anche di quelle derivanti dai contenziosi riguardanti i precedenti esercizi che, ormai da alcuni anni, sono diventati una costante.

Per quanto riguarda il saldo della gestione finanziaria, il 2025 dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 3,811 milioni di euro che migliora di oltre 1,909 milioni di euro il risultato previsionale 2024: tale dinamica è ascrivibile alla diminuzione degli oneri da corrispondere per l'ammortamento dei mutui L.R. n. 22/2010 dovuta alla previsione di ristrutturare l'attuale indebitamento sottoscrivendo un prestito che preveda un piano di

ammortamento della durata di 20 anni al tasso fisso del 4,00% annuo, come meglio illustrato nel seguito della presente relazione.

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

1.2 Confronto tra il Budget 2025 e il Conto economico consuntivo 2023

Il confronto col Consuntivo 2023 evidenzia i seguenti valori, dettagliati nell'allegato n. 1:

	Budget 2025	Consuntivo 2023	Differenze
RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 26.328.723	€ 25.056.822	+ € 1.271.901
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 22.146.062	€ 21.275.031	+ € 871.031
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 4.182.661	€ 3.781.791	+ € 400.870
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 3.811.471	-€ 4.965.705	+ € 1.154.234
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0	€ 0	€ 0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 371.190	-€ 1.183.914	+ € 1.555.104
IRAP - IRES	€ 298.000	€ 356.633	-€ 58.633
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	€ 73.190	-€ 1.540.547	+ € 1.613.737

I ricavi della produzione sono previsti in aumento di circa 1,271 milioni di euro a causa delle seguenti dinamiche:

- l'incremento di 3,521 milioni di 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 2023 erano state conseguite plusvalenze per 32 mila euro circa mentre nell'anno in esame sono attese minusvalenze per oltre 3,489 milioni di euro dovute al patrimonio L.R. n. 22/2010;
- l'aumento dei ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2) di circa 956 mila euro;
- l'aumento dei ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto proprio (voce A.1.3) di circa 107 mila euro;
- l'aumento di oltre 25,264 milioni di euro dei ricavi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto terzi (voce A.3) derivante dal fatto che nel 2023 in questa voce erano presenti gli oneri derivanti dagli interventi edilizi realizzati col cosiddetto "superbonus al 110%" (pari a circa 25,074 milioni di euro), oneri che erano compensati, almeno parzialmente, dal relativo credito fiscale iscritto alla voce degli altri ricavi e proventi (voce A.5.3);
- l'aumento di circa 230 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 che nel 2023 sono risultate pari a zero;
- l'aumento di circa 2,732 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 dei cosiddetti "immobili diversi";
- il decremento degli "altri ricavi e proventi" (voce A.5.3) di oltre 24,498 milioni di euro dovuto alla circostanza che nel 2023 in questa voce era iscritto il credito fiscale, ammontante a oltre 24,682 milioni di euro, derivante dagli interventi edilizi realizzati col cosiddetto "superbonus al 110%", come già riferito a proposito della voce A.3.

I costi della produzione sono previsti in aumento di circa 871 mila euro a causa delle seguenti principali dinamiche:

- l'incremento delle spese per i servizi generali (voce B.7.1) di 286 mila euro circa;

- l'incremento delle spese per la gestione immobiliare (voce B.7.2) di 447 mila euro circa;
- il decremento di circa 11 mila euro delle consulenze tecniche (voce B.7.3);
- l'incremento di circa 419 mila euro previsto alla voce B.9 riguardante le spese di personale;
- il decremento di circa 648 mila euro degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (voce B.14.1), da mettere in relazione alla prevista modifica normativa riguardante il mancato reinvestimento delle plusvalenze;
- l'incremento degli "oneri diversi di gestione" (voce B.14.2) di circa 359 mila euro.

Il risultato operativo è previsto, pertanto, in aumento di circa 400 mila euro, in quanto dovrebbe passare dai 3,781 milioni di euro circa di utile registrati nel 2023 ai 4,182 milioni di euro circa previsti per il 2025, mentre il risultato della gestione finanziaria migliorerà di circa 1,154 milioni di euro in quanto il suo saldo negativo dovrebbe passare dai 4,965 milioni di euro circa registrati nel 2023 ai 3,811 milioni di euro circa previsti per il 2025: in questo modo il risultato prima delle imposte dovrebbe migliorare di circa 1,555 milioni di euro, passando dalla perdita di circa 1,183 milioni di euro del 2023 all'utile di circa 371 mila euro del 2025.

Il peso dell'imposizione fiscale è previsto in diminuzione di circa 58 mila euro e, pertanto, il risultato d'esercizio registrerà, stando a questi dati, un miglioramento di circa 1,613 milioni di euro, passando dalla perdita di oltre 1,540 milioni di euro registrata nel 2023 all'utile di circa 73 mila euro previsto nel 2025.

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLE SINGOLE POSTE CONTABILI

2. Poste relative al patrimonio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. n. 22/2010.

L'assetto delle poste contabili del patrimonio in esame previsto nel Budget economico 2025 è quello di seguito indicato:

1) Ricavi di vendita

Voce	Conto	Progr. schema di Budget	Budget 2025	Budget 2024	Variazioni
A.1.1	41010103000 Vendita immobili patrimonio L.R. n. 22/10	5	€ 3.834.100	€ 708.000	+ € 3.126.100
A.2	410222301010 Rimanenze patrimonio L.R. 22/10	53	-€ 7.372.598	-€ 924.652	- € 6.447.946
	Totale ricavi di vendita		-€ 3.538.498	-€ 216.652	- € 3.321.846

2) Ricavi ed oneri di gestione

Voce	Conto	Progr. schema di Budget	Budget 2025	Budget 2024	Variazioni
A.1.2	41010201035 Entrate diverse patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	20	€ 93.000	€ 60.000	+ € 33.000
	Totale ricavi gestionali		€ 93.000	€ 60.000	+ € 33.000

Voce	Conto	Progr. schema di Budget	Budget 2025	Budget 2024	Variazioni
B.7.1	52070110050 Consulenze e spese legali patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	132	€ 40.650	€ 31.400	+ € 9.250
B.7.2	52070209000 Costi di gestione e di amministrazione patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	215	€ 41.500	€ 51.600	- € 10.100
B.7.2	52070209010 Spese di manutenzione patrimonio L.R. 22/10 (quota fissa Servizio integrato)	216	€ 16.500	€ 14.241	+ € 2.259
B.7.2	52070209020 Spese di manutenzione patrimonio L.R. 22/10 (quota variabile Servizio integrato)	217	€ 32.200	€ 3.518	+ € 28.682
B.7.2	52070209030 Spese di manutenzione patrimonio L.R. 22/10 (Accordo quadro)	218	€ 0	€ 0	+ € 0
B.14.2	52140507000 IMU patrimonio L.R. 22/10 e succ. mm. ii.	288	€ 64.500	€ 62.200	+ € 2.300
	Totale costi		€ 195.350	€ 162.959	+ € 32.391

Differenza tra ricavi e costi gestionali (2)	-€ 102.350	-€ 102.959	+ € 609
---	-------------------	-------------------	----------------

SALDO A CARICO DEL RISULTATO OPERATIVO (1+2)	-€ 3.640.848	-€ 319.611	- € 3.321.237
---	---------------------	-------------------	----------------------

3) Proventi e Oneri finanziari

Voce	Conto	Progr. schema di Budget	Budget 2025	Budget 2024	Variazioni
C	43160404050 Recupero interessi e spese bancarie su anticipazioni patrimonio L.R. 22/10	309	€ 0	€ 0	+ € 0
	Totale ricavi		€ 0	€ 0	+ € 0

Voce	Conto	Progr. schema di Budget	Budget 2025	Budget 2024	Variazioni
C	53170302150 Spese bancarie patrimonio L.R. n. 22/10 e succ. mm. ii.	319	€ 0	€ 0	+ € 0
C	53170302160 Spese bancarie mutui L.R. n. 22/10	320	€ 300	€ 0	+ € 300
C	53170307000 Interessi su anticipazioni di cassa patrimonio L.R. 22/10	324	€ 0	€ 0	+ € 0
C	53170402000 Q.I. su mutuo acquisto patrimonio L.R. n. 22/10	325	€ 3.523.958	€ 5.329.474	- € 1.805.516
	Totale costi		€ 3.524.258	€ 5.329.474	- € 1.805.216

SALDO A CARICO DELLA GESTIONE FINANZIARIA (3)	-€ 3.524.258	-€ 5.329.474	+ € 1.805.216
--	---------------------	---------------------	----------------------

SALDO A CARICO DELL'UTILE D'ESERCIZIO (1+2+3)	-€ 7.165.106	-€ 5.649.086	- € 5.126.453
--	---------------------	---------------------	----------------------

Rideterminazione risultati d'esercizio

RISULTATO OPERATIVO SENZA POSTE L.R. N. 22/10	€ 7.823.509	€ 6.335.864	+ € 1.487.645
--	--------------------	--------------------	----------------------

GESTIONE FINANZIARIA SENZA POSTE L.R. N. 22/10	-€ 287.213	-€ 391.504	+ € 104.291
---	-------------------	-------------------	--------------------

RISULTATO D'ESERCIZIO SENZA POSTE L.R. N. 22/10	€ 7.238.296	€ 5.697.359	+ € 1.540.936
--	--------------------	--------------------	----------------------

Nell'esercizio 2025 si prevede di vendere n. 5 cespiti facenti parte del compendio in questione ad un prezzo complessivo di circa 3,834 milioni di euro (progressivo 5), con una previsione di minusvalenze di circa 3,538 milioni di euro, come di seguito dettagliato:

	Descrizione immobile	Prezzo di vendita	Valore storico	Minusvalenze
1	Via Pio Ferro (La Spezia) - Fabbricato rurale	€ 22.100,00	€ 26.180,00	-€ 4.080,00
2	Via N. Fieschi civv 135- 134	€ 420.000,00	€ 850.000,00	-€ 430.000,00
3	Centro diurno Alzheimer, via Calcagno 4 (Varazze)	€ 1.701.000,00	€ 2.766.921,05	-€ 1.065.921,05
4	Ex Ospedale Maria Teresa, via S.Pietro 4 (Arenzano)	€ 1.330.000,00	€ 2.629.496,96	-€ 1.299.496,96
5	Scuola Ruffino, via Ugo Botti (La Spezia)	€ 361.000,00	€ 1.100.000,00	-€ 739.000,00
	Totali	€ 3.834.100,00	€ 7.372.598,01	-€ 3.538.498,01

I ricavi derivanti dalla locazione degli immobili sono previsti in 93 mila euro mentre i costi di gestione, quelli relativi alle consulenze amministrative e legali nonché quelli derivanti dall'IMU sono quantificati in complessivi 195 mila euro circa, cosicché il saldo tra ricavi e costi di gestione è atteso negativo per circa 102 mila euro.

Tale risultato, sommato a quello derivante dalle vendite, fornisce un saldo negativo a carico del risultato operativo di circa 3,640 milioni di euro.

Come riportato nell'allegato n. 10 relativo ai mutui in ammortamento e illustrato nell'apposito paragrafo della presente relazione, gli oneri finanziari che si prevede maturino nell'esercizio 2025 ammontano a complessivi 3,523 milioni di euro circa, risultato che fa segnare un miglioramento di oltre 1,805 milioni di euro rispetto al dato del Budget 2024.

Stando all'assetto sopra descritto, la gestione complessiva del compendio L.R. n. 22/2010 peggiorerà il reddito operativo di 3,640 milioni di euro circa e il risultato d'esercizio di circa 7,165 milioni di euro, cosicché è possibile affermare che, al netto delle poste relative al patrimonio in questione, il risultato operativo previsionale sarebbe stato pari a un utile di circa 7,823 milioni di euro ed il risultato d'esercizio previsionale sarebbe ammontato a un utile di circa 7,238 milioni di euro ¹.

3. Ricavi derivanti dalla gestione degli immobili

Di seguito si riportano schematicamente i criteri utilizzati per formulare le previsioni delle principali voci del Budget 2025 riguardanti i ricavi derivanti dalla gestione degli immobili (voce A.1.2 del Budget) 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.

¹ La presente analisi prescinde dagli effetti positivi del contributo stanziato dall'Amministrazione regionale ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 20/2023 che nell'esercizio in esame ammonta a circa 4,671 milioni di euro; tale contributo, infatti, è destinato indistintamente alla copertura degli oneri di operazioni di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare delle ARTE liguri, allo svolgimento delle attività istituzionali nonché alla copertura degli oneri finanziari relativi ai mutui e ai prestiti in ammortamento e, pertanto, la quota attribuibile all'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010 non è oggettivamente determinabile.

3.1. 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	Criteri di determinazione
41010201001 Canoni alloggi contribuito Stato (ERP)	7	Alloggi di ERP costruiti col parziale o totale contributo dello Stato	€ 8.063.000	Si è preso a riferimento il dato riscontrato a preconsuntivo 2024 (pari a circa 6,997 milioni di euro) che, dopo il costante decremento registrato nel triennio 2021-2023 dovuto in gran parte alle sfitanze, ha registrato un'inversione di tendenza. A tale importo sono stati aggiunti i canoni attesi dagli alloggi di San Biagio di Valpolcevera (circa 66 mila euro) realizzati con i contributi della L. 203/1991, confluiti nell'ERP. Inoltre si è tenuto conto delle previste modifiche normative in materia di determinazione dei canoni, di seguito descritte, che dovrebbero determinare un aumento di 1 milione di euro.
41010201002 Canoni alloggi senza contributo Stato (ERP)	8	Alloggi di ERP appartenenti al "patrimonio storico" di ARTE realizzati con risorse proprie	€ 451.038	Si è preso a riferimento il dato riscontrato a preconsuntivo 2024 (pari a circa 335 mila euro) che, dopo il costante decremento registrato nel triennio 2021-2023 dovuto alle sfitanze, ha registrato un'inversione di tendenza. A tale importo è stato aggiunto l'effetto delle modifiche normative che nel caso del patrimonio in questione dovrebbero comportare un aumento di 116 mila euro.
41010201003 Canoni locali	9	Locali appartenenti a tutte le gestioni locati con contratti di libero mercato	€ 1.929.000	Dal momento che, dopo una andamento in crescita pressoché costante, il dato di preconsuntivo 2024 ha fatto registrare un'inversione di tendenza, prudenzialmente è stato assunto tale valore.
41010201004 Canoni alloggi edilizia agevolata in locazione permanente	10	Alloggi di ERS realizzati col parziale contributo dello Stato	€ 915.000	Dal momento che l'andamento della voce è sempre stato costante, partendo dal dato di preconsuntivo 2024 (pari a circa 944 mila euro), si è tenuto conto del fatto che parte degli immobili facenti parte del patrimonio in questione, e segnatamente gli alloggi di San Biagio realizzati con la L. 203/1991, sono confluiti nell'ERP per lo scadere della Convenzione che li destinava alle Forze dell'Ordine.

Con riferimento ai canoni di locazione degli alloggi di ERP, disciplinati dalla L.R. n. 27/1996, è opportuno premettere che l'Azienda prevede di chiedere all'Amministrazione regionale l'adeguamento all'inflazione del cosiddetto "canone minimo" che la normativa fissa a tutela degli equilibri gestionali delle ARTE (art. 7 della succitata L.R. n. 27/1996): l'ultimo provvedimento in questione risale, infatti, al lontano 2002 (D.G.R. n. 933/2002) mentre nel corso degli anni le dinamiche inflazionistiche hanno determinato un forte aumento dei costi di gestione e manutenzione degli immobili di ERP.

Secondo le proiezioni elaborate da ARTE Genova, effettuate lasciando inalterate le modalità di determinazione del cosiddetto "canone massimo" posto a tutela degli assegnatari, l'applicazione dell'adeguamento Istat, unitamente all'eliminazione degli abbattimenti in oggi applicati ad alcune zone collinari, dovrebbe determinare un incremento del canone medio mensile di circa 19 euro ², concentrato soprattutto sulle fasce reddituali più alte, che su base annua dovrebbe comportare un incremento del gettito di circa 1,116 milioni di euro.

² Il canone medio mensile degli alloggi di ERP di proprietà dell'Azienda dovrebbe passare dagli attuali 122 euro circa a 141 euro circa.

3.2. Compensi di gestione degli immobili comunali e di amministrazione degli stabili

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 1,523 milioni di euro:

Progr	Descrizione	Convenzione	Alloggi gestiti	Parametro di determinazione del compenso	Adeguamento Istat compenso dell'esercizio	Compenso annuo dell'esercizio IVA esclusa (con arrotondamento)
1	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI GENOVA	D.G.C. n. 146/2018	3.638	6,67 € vano convenzionale/mese	Previsto contrattualmente ma non applicato	€ 1.477.800
2	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI RAPALLO	D.G.C. n. 67/2019	89	6,67 € vano convenzionale/mese	Previsto contrattualmente e applicato	€ 30.500
3	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI SESTRI LEVANTE	D.C.C. n. 107/2021	16	6,67 € vano convenzionale/mese	Previsto contrattualmente e applicato	€ 7.000
4	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI COGOLETO	N. 3288 del 16/2/1996	12	5,58 € vano convenzionale/mese	Non previsto contrattualmente	€ 4.600
5	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI CAMOGLI	D.C.C. n. 74/2019	9	6,67 € vano convenzionale/mese	Previsto contrattualmente e applicato	€ 2.400
6	PATRIMONIO DI ERP DEL COMUNE DI ROSSIGLIONE	N. 70544/1994	2	5,58 € vano convenzionale/mese	Non previsto contrattualmente	€ 700
						€ 1.523.000

Il compenso derivante dall'amministrazione degli stabili in condominio (progressivo 22 del Budget), sia di proprietà che in gestione, 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 Organizzazioni Sindacali degli Inquilini, nel 3% dei costi di riscaldamento (stabili con riscaldamento centralizzato) e nel 5% del costo degli altri servizi condominiali. Per il 2025 la previsione, pari a circa 421 mila euro, fa riferimento alla media del periodo 2022-2024 dal momento che trattasi di voce dipendente sia dal costo dei servizi che dal numero dei rendiconti condominiali che verranno predisposti nell'esercizio e, quindi, soggetta ad una certa variabilità.

3.3. 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 ³ pongono a carico dei locatari: con

³ 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.

riferimento alle voci principali, si tratta del recupero delle spese anticipate per le utenze condominiali quali l'illuminazione delle parti comuni, la fornitura di acqua potabile, oltre a 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	Criteri di determinazione
41010204001 Recupero servizi a rimborso alloggi ERP	29	Recupero delle spese di gestione degli immobili di ERP amministrati direttamente dall'Azienda.	€ 3.892.000	Posta influenzata da molteplici fattori quali: il costo dei servizi, l'entità dei conguagli e i relativi tempi di emissione che dipendono, a loro volta, dai tempi di predisposizione dei rendiconti e dalla rateizzazione dei conguagli a debito degli assegnatari. Si è assunto il dato di preconsuntivo 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)	€ 1.117.000	Si tratta di una voce influenzata dall'entità delle spese sostenute e dai tempi di addebito mediante inserimento in bolletta. Dal momento che negli ultimi esercizi la voce ha registrato una crescita pressoché costante, è stato assunto il dato di preconsuntivo 2024 (pari a circa 1,064 milioni di euro) al quale è stato applicato un incremento del 5%, inferiore a quello medio del periodo 2022 - 2024 (pari al 18%) in quanto l'Azienda intende contenere questo tipo di esborsi.

4. Ricavi derivanti dalla vendita degli immobili

Avendo a riferimento il prospetto allegato n. 6, l'andamento delle vendite atteso nell'esercizio è quello di seguito descritto suddiviso per tipologia di patrimonio, 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 al prospetto.

Risulta opportuno premettere, a proposito degli alloggi di ERP, che l'impatto sul Budget economico 2025 di tali alienazioni è stato configurato presupponendo la modifica delle norme che attualmente regolamentano l'utilizzo degli introiti (si tratta dell'art. 21 della L.R. n. 10/2004) nel senso di svincolare le plusvalenze dall'obbligo di essere accantonate e reinvestite in interventi tecnici, limitando l'obbligo del reinvestimento ai soli valori di iscrizione a bilancio dei cespiti. Tale modifica si basa sull'assunto che sia logicamente corretto vincolare al reinvestimento solo la parte di introito che corrisponde al contributo pubblico originariamente erogato per la costruzione degli immobili e che la plusvalenza, dipendendo da dinamiche di mercato non correlate all'investimento pubblico iniziale, che in gran parte riflettono tensioni inflazionistiche, possa essere utilizzata dall'Azienda per fare fronte agli effetti che tali tensioni hanno determinato in termini di aumento dei costi di manutenzione ordinaria e di gestione del patrimonio pubblico.

4.1 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 che prevede di vendere, nell'arco temporale 2024 - 2027, n. 200 alloggi ricavando un introito di circa 12,5 milioni di euro: nell'esercizio 2025 è atteso un introito di 3,550 milioni di euro a fronte del quale si è ipotizzato di realizzare plusvalenze per 639 mila euro ⁴ (rappresentate alla voce A.5.1 del Budget economico, progressivo 58) che, stante quanto premesso a proposito di questa categoria di vendite, si prevede siano svincolate dall'obbligo del reinvestimento e, pertanto, contribuiscono all'equilibrio reddituale nell'assetto previsionale 2025.

Nel 2025 è stato previsto di introitare anche 400 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: in questo caso è stato previsto prudenzialmente di mantenere la destinazione al reinvestimento in attesa dell'auspicata modifica normativa.

Gli utilizzi previsti nell'esercizio sono quelli desunti dal Piano degli investimenti per complessivi 4,332 milioni di euro circa, dei quali 1,805 milioni di euro per interventi di manutenzione straordinaria sugli stabili in condominio e 2,526 milioni di euro circa per interventi sugli stabili di piena proprietà, come riportato nell'allegato n. 6 e nell'apposito paragrafo della presente relazione.

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

Terminato il Piano approvato dall'Amministrazione regionale con D.G.R. n. 1065/2022, l'Azienda intende avviare a partire dal mese di luglio 2025 un nuovo piano di vendita dei cosiddetti "alloggi di pregio", ai sensi del comma 5 bis dell'art. 2 della L.R. n. 10/2004, di durata biennale (termine: giugno 2027) con un introito complessivo di 2,5 milioni di euro. Nell'anno in esame è stato previsto di introitare 250 mila euro conseguendo plusvalenze per circa 162 mila euro ⁵ (rappresentate alla voce A.5.1 del budget economico, progressivo 62): anche per tali plusvalenze non è stato previsto l'accantonamento e, pertanto, a differenza di quanto accadeva negli scorsi esercizi, esse contribuiscono all'equilibrio reddituale.

Considerando che il precedente piano riservava il 20% delle risorse agli interventi in locazione permanente e il restante 80% agli interventi di ERP, gli utilizzi previsti nell'esercizio comprendono 91 mila euro circa di interventi del primo tipo e 1,925 milioni di euro circa di interventi del secondo tipo: in entrambi i casi, si tratta sia di interventi su stabili in condominio che su stabili di piena proprietà, come riportato nell'allegato n. 6 e nell'apposito paragrafo della presente relazione.

4.3 Vendite degli immobili di libero mercato

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 2025 sono comprese le alienazioni dei cespiti residui appartenenti ai seguenti compendi:

⁴ Importo determinato facendo riferimento al dato registrato nel 2019 che è l'ultimo esercizio nel quale sono stati realizzati introiti significativi.

⁵ Importo determinato facendo riferimento al dato registrato nel 2023 che è l'ultimo esercizio nel quale sono stati realizzati introiti significativi.

- autorimessa di Via Sertoli a Molassana per un introito di 45 mila euro (voce A.1.1 del budget) corrispondente a n. 2 boxes che, considerando il valore delle corrispondenti rimanenze (voce A.2 del budget), dovrebbe determinare un ricavo netto di 21 mila euro circa;
- ex Manifattura Tabacchi a Sestri Ponente per un introito di 151 mila euro circa corrispondente a n. 1 alloggio con box pertinenziale che, considerando il valore delle corrispondenti rimanenze, dovrebbe determinare un ricavo netto di 27 mila euro circa.

Per quanto riguarda, invece, gli "immobili patrimonio" (voce A.5.2 del Budget), la maggior parte degli introiti è attesa dall'alienazione delle aree (progressivo 64) per complessivi 1,886 milioni di euro circa e, in particolare, dall'alienazione della superficie agibile di titolarità dell'Azienda dalla quale si prevedono di introitare oltre 1,611 milioni di euro: è stato previsto, infatti, di ricavare circa 1,348 milioni di euro dall'alienazione dei 2.619 mq residui di quella del PRU di Cornigliano e circa 231 mila euro dall'alienazione di 450 mq (su un totale di 1.263 mq circa) di quella asservita al compendio di Quarto.

Con riferimento alle vendite dei cespiti facenti parte del compendio acquisito nel lontano 2006 dalla ASL 3 Genovese, sono attesi introiti per 600 mila euro dalla vendita di n. 2 cespiti con plusvalenze per 330 mila euro (progressivo 65).

Infine, è stata prevista la vendita della porzione di proprietà di ARTE Genova della palazzina "ex Ompi" di Quezzi per un introito di 1,250 milioni di euro con plusvalenze per circa 910 mila euro (progressivo 66).

5. Ricavi derivanti dall'attività tecnica prevista sul Piano degli investimenti

Come noto, parte 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 2025 dettagliata anch'essa nel medesimo allegato e illustrata nell'apposita sezione del Piano delle attività 2025 - 2027.

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

Trattasi dei compensi previsti al progressivo 38 del Budget per complessivi 14 mila euro circa derivanti da una serie di interventi tra i quali il più significativo è l'Accordo quadro per interventi urgenti e non programmabili di recupero e riqualificazione di n. 40 alloggi sfitti in locazione permanente, approvato con Decreto AU n. 172/2022, che ha un QTE di circa 818 mila euro e che nel 2025 dovrebbe fruttare ricavi per 9 mila euro circa (progressivo 2 dell'allegato n. 7, sezione compensi).

5.2 Compensi interventi edilizia residenziale pubblica

Trattasi dei compensi previsti al progressivo 41 del Budget per complessivi 686 mila euro circa derivanti da una serie di interventi, tra i quali i più significativi sono:

- l'annualità 2024 del programma di recupero di alloggi sfitti 2023 – 2025 che prevede il ripristino di n. 60 alloggi (sui 165 del triennio) e che nel 2025 dovrebbe fruttare ricavi per circa 86 mila euro (progressivo 3 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;
- l'annualità 2025 del programma summenzionato che prevede il ripristino di altri 60 alloggi e che nel 2025 dovrebbe fruttare ricavi per circa 108 mila euro (progressivo 9 dell'allegato n. 7, sezione compensi);
- l'Accordo Quadro 2025 per la manutenzione edile di ERP di complessivi euro 2,330 milioni finanziato in parte con proventi derivanti da vendite alloggi di pregio per 1,7 milioni di euro e in parte da risorse da vendite L.R. 10/04 2025 per 630 mila euro; l'intervento in esame nel 2025 dovrebbe fruttare ricavi per circa 153 mila euro (progressivo 12 dell'allegato n. 7, sezione compensi);
- il budget di euro 650 mila destinato ad interventi di manutenzione straordinaria da eseguirsi mediante il Servizio integrato di manutenzioni, finanziato con i proventi delle vendite ai sensi della L.R. n. 10/2004, che nel 2025 dovrebbe fruttare ricavi per 75 mila euro (progressivo 25 dell'allegato n. 7, sezione compensi).

5.3 Compensi per servizi tecnici a terzi

Trattasi dei compensi previsti al progressivo 43 del Budget per complessivi 280 mila euro circa derivanti da una serie di attività di consulenza e interventi eseguiti su incarico di terzi come:

- l'attività di consulenza per conto di Regione Liguria riguardante il recupero dell'edificio dell'ex Genio civile Via Matteotti a Imperia e quello di Via Fieschi a Genova, che nel 2025 dovrebbe fruttare ricavi per circa 33 mila euro (progressivo 1 dell'allegato n. 7, sezione compensi);
- l'intervento di efficientamento energetico di edifici di proprietà del Comune di Genova con ricorso ai benefici fiscali del cosiddetto "Superbonus al 110%", che si è avvalso della procedura di Partenariato Pubblico Privato. Dal momento che gli interventi effettivamente realizzati hanno riguardato esclusivamente due ambiti a fronte dei sei originariamente previsti dall'apposita convenzione approvata con Decreto AU n. 399/2021, l'importo complessivo dei compensi è sceso dalla cifra di circa 2,204 milioni di euro a quella di circa 632 mila euro, dei quali l'ultima tranche di 170 mila euro circa da introitare nel 2025 in quanto collegata alle operazioni di collaudo delle opere (progressivo 5 dell'allegato n. 7, sezione compensi per servizi a terzi).

6. Ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto di soggetti terzi

Alla voce A.3 del Budget annuale è rappresentato il risultato che l'Azienda prevede di conseguire sull'attività tecnica eseguita per conto di soggetti terzi in termini di 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, saldo che nel 2025 è previsto positivo per circa 227 mila euro.

Gli interventi che contribuiscono a tale risultato sono riportati nell'allegato n. 7 e descritti analiticamente nel Piano delle attività 2025 - 2027, mentre di seguito si riportano quelli più significativi in termini di ricavi di competenza dell'anno in esame:

- i lavori di recupero e riqualificazione energetica della porzione di edificio di proprietà comunale di Via Cechov civ. 11 non interessata dalla demolizione della "Diga", suddivisi in stralcio 1 e stralcio 2, nell'ambito del Programma di Rigenerazione Urbana denominato "RESTART BEGATO" che prevede un

investimento di 5,628 milioni di euro; tale intervento nel 2025 dovrebbe fruttare compensi per circa 103 mila euro (progressivo 8 dell'allegato n. 7, sezione saldo attività conto terzi);

- i lavori di riqualificazione del caseggiato di proprietà comunale sito in Genova, Via Lugo civ.12 per un investimento di 1,682 milioni di euro, che nel 2025 dovrebbe fruttare compensi per circa 60 mila euro (progressivo 16 dell'allegato n. 7, sezione saldo attività conto terzi);
- i lavori di manutenzione straordinaria alle facciate di Via Lugo civ. 8 per un importo di circa 403 mila euro, che nel 2025 dovrebbe fruttare compensi per 30 mila euro (progressivo 18 dell'allegato n. 7, sezione saldo attività conto terzi).

7. Altri ricavi e proventi

Alla voce A.5.3 sono rappresentate le voci di ricavo non diversamente classificabili che, in parte, riguardano 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.

Inoltre, in tale voce sono rappresentate le minusvalenze derivanti dalla vendita dei cosiddetti "immobili patrimonio", sia di quelli di ERP che di quelli di libero mercato, che tuttavia nel 2025 non sono previste.

Il ricavo più significativo della voce, che per l'esercizio in esame ammonta a circa 4,671 milioni di euro (progressivo n. 82), è senza dubbio quello rappresentato dal contributo erogato 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. Di seguito si riporta una tabella che riepiloga l'ammontare erogato negli ultimi esercizi, con l'avvertenza di considerare che fino al 2023 la normativa di finanziamento era la L.R. n. 18/2015:

Esercizi	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Importo del contributo ex art. 23 della L.R. n. 20/2023	€ 4.671.210	€ 4.580.446	€ 4.400.000	€ 4.500.000	€ 4.500.000	€ 4.600.000

8. Costi per servizi generali

Nella voce dei costi per servizi generali (B.7.1), prevista in circa 1,320 milioni di euro, sono rappresentate le uscite sostenute dall'Azienda per il suo funzionamento. Nella tabella seguente si riportano quelle più significative con i relativi criteri di determinazione.

Voce di budget	Progr. schema di Budget	Descrizione	Valore di Budget	Criteri di determinazione
52070101000 Indennità e compensi amministratori	105	Compensi mensili e premio annuo dell'Amministratore Unico di ARTE	€ 168.000	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	111	Spese 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 degli uffici dell'Azienda	€ 233.100	Per la determinazione dei costi del 2025 si è fatto riferimento alle medie del periodo 2022 – 2024.
52070108010 Spese assistenza hardware e software	128	Contratti di assistenza delle principali procedure in uso all'Azienda	€ 95.386	Per la determinazione del budget si è fatto riferimento ai seguenti contratti, alcuni dei quali già in essere: assistenza antispam e antivirus (Decreto n. 195/2023) € 8.927; assistenza procedura di contabilità € 40.737; conservazione sostitutiva € 3.133; fatturazione elettronica € 1.973; assistenza firewall € 1.044; gruppo di continuità (Decreto n. 350/2023) € 2.454; assistenza procedure amministrative € 5.000; interoperabilità con sistema Easyhome € 32.115.
52070110000 Spese legali	130	Costi per l'affidamento delle consulenze legali e degli incarichi professionali legali	€ 88.940	L'ammontare previsionale è stato così determinato: € 17.940 per la consulenza in materia di "privacy"; € 71.000 come budget affidato all'Area Professionale Legale per gli incarichi legali da affidare a professionisti esterni.
52070110010 Spese per consulenze amm.ve	131	Costi delle consulenze fiscali e amministrative	€ 184.019	Per la determinazione del budget si è fatto riferimento ai seguenti contratti, alcuni dei quali già in essere: consulenza fiscale € 41.000; elaborazione paghe € 26.000; incarico presidente Organismo di Vigilanza (Decreto n. 123/2023) € 10.000; attribuzione delle funzioni di Organismo Indipendente di Valutazione (OIV) all'Organismo di Vigilanza (OdV) - integrazione incarico (Decreto n. 158/2024) € 2.000; ricertificazione RINA ISO 45001 € 5.800; ricertificazione RINA ISO 9001 € 5.800; Consulenza per anticorruzione, Dlgs 231/2001 e sistema di gestione € 22.000; progettazione nuova procedura gestionale € 69.000.
52070113000 Costo buoni pasto al personale	134	Costi sostenuti per corrispondere i buoni pasto al personale dipendente e dirigente	€ 192.000	Il servizio è fornito da ENDERED Italia srl in quanto affidataria dell'accordo quadro Consip "Buoni pasto 10 – lotto 4" (Decreto n. 148/2024). Trattandosi di un costo che dipende sia dal prezzo unitario a buono pasto praticato dal fornitore, fissato in € 9,58 oltre IVA al 4% a fronte di un valore facciale di € 11,00, sia dalla quantità di buoni pasto acquistata nell'esercizio che dipende, a sua volta, dal personale in servizio e dal numero di ore lavorate, è stato preso a riferimento il costo sostenuto nel 2024.

9. Costi per la gestione immobiliare

Nella voce in esame (B.7.2), che nel 2025 è prevista nell'importo di complessivi 11,018 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" che, 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 per un premio annuo che per la parte relativa agli immobili di proprietà, secondo il budget prenotato con Decreto n. 197/2023, ammonta a circa 354 mila euro (progressivo 136).

9.2 Costi di amministrazione ordinaria degli stabili in condominio

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

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



Voce di budget	Progr. schema di Budget	Descrizione	Valore di Budget	Criteri di determinazione
5207020105 Spese di amministrazione ordinaria alloggi in condominio	140	Spese di amministrazione ordinaria delle u.i. in condominio, appartenenti a tutte le gestioni, amministrate da professionisti esterni	€ 1.634.500	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 2021 – 2023.
52070201061 Anticipazione dei servizi a rimborso per conto assegnatari morosi	142	Spese sostenute dall'Azienda, su richiesta degli amministratori esterni, per anticipare le quote di amministrazione non corrisposte dagli assegnatari morosi	€ 694.800	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 2021 – 2023.
52070201062 Spese servizi per le autogestioni e per i condomini amministrazione esterna	143	Spese sostenute per anticipare ai fornitori le spese per i servizi condominiali di alcune autogestioni e di alcuni stabili in amministrazione esterna	€ 245.100	Considerata la grande variabilità cui è soggetto il conto in esame, si è fatto riferimento al valore medio dei dati registrati nel periodo 2021-2023.

9.3 Costi dell'attività manutentiva compresi del budget economico

Preliminarmente è opportuno chiarire che l'attività manutentiva prevista nel Budget 2025 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 ordinaria degli immobili di ERP doveva trovare copertura nei canoni di locazione e, nello specifico, nella parte dei canoni denominata “quota C”⁶: 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 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 affidata a soggetti diversi riguardanti, tra l'altro, gli interventi di messa in sicurezza degli stabili, la sostituzione delle calderine e la manutenzione delle aree verdi.

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

L'attività di manutenzione ordinaria, il pronto intervento e la piccola manutenzione straordinaria è gestita mediante il Servizio integrato di manutenzioni che, con contratto di repertorio n. 78 del 10/08/2018, è stata affidata 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.

⁶ 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)”.

L'importo contrattuale su base annua ammonta a circa 2,407 milioni di euro, dei quali 1,474 milioni di euro riguardano la manutenzione degli stabili di proprietà dell'Azienda prevista sul budget e la parte rimanente, pari a circa 933 mila euro, gli immobili di proprietà comunale.

I costi previsti sul budget economico 2025 ammontano a complessivi 2,074 milioni di euro circa, di cui 1,930 milioni di euro circa per lavori e 144 mila euro circa per l'IVA pro rata indetraibile: considerando, dunque, che tale previsione è superiore all'importo contrattuale sarà necessario predisporre un'apposita variante.

I diversi budgets riferibili a tale attività sono raggruppabili come di seguito riportato, con la precisazione che, mentre la quantificazione di quelli relativi alle lavorazioni compensate "a forfait" (le cosiddette "quote fisse") fa riferimento a quanto stabilito contrattualmente, la quantificazione di quelli relativi alle lavorazioni compensate "a misura" (le cosiddette "quote variabili") fa riferimento al dato storico:

	Voce di budget	Progr. schema di Budget	Lavori	Iva pro rata indetraibile	Totale costo
1	52070103003 Spese di manutenzione uffici (Servizio integrato quota fissa)	113	€ 9.866	€ 1.584	€ 11.450
2	52070103004 Spese di manutenzione uffici (Servizio integrato quota variabile)	114	€ 33.603	€ 5.397	€ 39.000
3	52070201110 Spese per danni ai fabbricati (Servizio integrato)	147	€ 69.432	€ 5.068	€ 74.500
4	52070202020 Spese manutenzione alloggi di ERP (Servizio integrato quota fissa)	156	€ 525.629	€ 38.371	€ 564.000
5	52070202021 Spese manutenzione alloggi di ERP (Servizio integrato quota variabile)	157	€ 709.226	€ 51.774	€ 761.000
6	Manutenzione altre gestioni - quota fissa	Diversi	€ 38.226	€ 2.790	€ 41.016
7	Manutenzione altre gestioni - quota variabile	Diversi	€ 113.746	€ 8.303	€ 122.049
8	52070209010 Spese di manutenzione patrimonio L.R. 22/11 (Servizio integrato quota fissa)	216	€ 15.377	€ 1.123	€ 16.500
9	52070209020 Spese di manutenzione patrimonio L.R. 22/11 (Servizio integrato quota variabile)	217	€ 30.009	€ 2.191	€ 32.200
	Totale manutenzione a carico dell'Azienda (A)		€ 1.545.114	€ 116.601	€ 1.661.715

	Voce di budget	Progr. schema di Budget	Lavori	Iva pro rata indetraibile	Totale costo
10	Manutenzione a carico assegnatari alloggi di ERP - Servizio integrato quota fissa	189	€ 37.279	€ 2.721	€ 40.000
11	Manutenzione a carico assegnatari alloggi di ERP - Servizio integrato quota variabile	190	€ 308.947	€ 22.553	€ 331.500
12	Manutenzione a carico locatari altre gestioni - Servizio integrato quota fissa	Diversi	€ 16.652	€ 1.216	€ 17.868
13	Manutenzione a carico locatari altre gestioni - Servizio integrato quota variabile	Diversi	€ 22.095	€ 1.613	€ 23.708
	Totale manutenzione a carico degli utenti (B)		€ 384.973	€ 28.103	€ 413.076

Totale generale (A + B)	€ 1.930.087	€ 144.704	€ 2.074.791
--------------------------------	--------------------	------------------	--------------------

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, i cui budgets con il dettaglio degli interventi sono riportati nell'allegato n. 7, riguarda la manutenzione ordinaria e quella straordinaria che 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, come anticipato, 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 2025 ammonta a circa 854 mila euro circa, aggiungendo a tale importo l'onere derivante dall'IVA pro rata indetraibile (circa 62 mila euro), si ottiene un costo complessivo di circa 917 mila euro.

Di seguito si riassume l'attività prevista nei conti che nel Budget 2025 hanno la dotazione maggiore.

Conto 5207020211 Manutenzione ordinaria servizi non residenziali (progressivo n. 176 del Budget)

Per il conto in esame, destinato ad accogliere gli interventi sulle aree e su manufatti diversi dagli stabili, è prevista una disponibilità per lavori di circa 218 mila euro, oltre all'IVA pro rata indetraibile di circa 35 mila euro, per complessivi 254 mila euro circa; i costi che si prevede di sostenere sono i seguenti:

- euro 75 mila (costo lavori) relativi alla parte finale dell'Accordo quadro annuale appaltato nel 2022 per interventi urgenti, non programmabili, di manutenzione straordinaria su opere di sostegno e su altri elementi strutturali del patrimonio edilizio di proprietà ARTE Genova: i lavori a carico del conto in questione riguardano manufatti a servizio del patrimonio "non ERP", mentre quelli attinenti all'ERP attingono dal finanziamento dei proventi delle vendite L.R. 10/04 e sono previsti sul Piano degli investimenti. I costi dell'Accordo quadro che sarà appaltato a fine 2025 slitteranno invece al 2026;
- euro 40 mila circa (costo lavori) per il budget che precauzionalmente è stato previsto nel 2025 per interventi urgenti non ancora individuati singolarmente;
- euro 102 mila circa (costo lavori) relativi all'annualità 2025 dell'appalto triennale di manutenzione delle aree verdi "non pertinentiali" agli stabili i cui oneri, a differenza di quelli relativi alle "aree pertinentiali" che sono a carico dei locatari, rimangono a carico della proprietà.

Conto 5207020212 Messa in sicurezza stabili di ERP (progressivo n. 177 del Budget)

Il Budget annuale prevede per il conto in esame, destinato ad accogliere gli interventi volti all'eliminazione di situazioni di pericolo negli stabili di ERP, una disponibilità per lavori di 90 mila euro, oltre all'IVA pro rata indetraibile di circa 6 mila euro, per complessivi 96 mila euro circa, disponibilità interamente destinata ad un budget per interventi non ancora individuabili singolarmente.

Conto 5207020220 Spese manutenzione alloggi ERP "extra quota C" (progressivo n. 179 del Budget)

Per il conto in esame è prevista una disponibilità per lavori di 62 mila euro, oltre all'IVA pro rata indetraibile di circa 4 mila euro, per complessivi 66 mila euro circa; i costi che si prevede di sostenere sono i seguenti:

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



- euro 37 mila (costo lavori) relativi all'annualità 2025 della Convenzione quinquennale (2024÷2028) con Amiu Genova spa, approvata con Decreto AU n. 188/2024, per l'attività di smaltimento amianto in alloggi di ERP;
- euro 25 mila (costo lavori) per il budget destinato ad interventi non ancora individuati singolarmente.

Conto 5207020235 Spese manutenzione alloggi e locali di libero mercato "extra quota c" (progressivo n. 183 del Budget)

Per il conto in esame è prevista una disponibilità per lavori di circa 333 mila euro, oltre all'IVA pro rata indetraibile di circa 5 mila euro, per complessivi 338 mila euro circa; i principali costi che si prevede di sostenere sono i seguenti:

- euro 20 mila (costo per lavori) per la prosecuzione dell'Accordo quadro, approvato con Decreto AU n. 172/2022 e variato con il Decreto AU n. 492/2022, per il ripristino degli alloggi sfitti di libero mercato destinati alla locazione;
- euro 20 mila (costo per lavori) per la prosecuzione dell'Accordo quadro summenzionato, con riferimento alla parte destinata al ripristino degli alloggi sfitti di libero mercato destinati alla vendita;
- euro 25 mila (costo lavori) per un budget destinato ad interventi non programmabili singolarmente;
- euro 262 mila circa (non soggetti ad IVA) per un budget destinato ai seguenti interventi condominiali che si prevede si estendano sull'intero triennio 2025 – 2027 e oltre:

Progr.	Stanziamiento complessivo	Esercizi	Intervento	Voci di QTE/Budget	Budget costi	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
1	€ 24.610	2025	Vico Angeli 1 – lavori vano scale	Lavori	€ 24.610	€ 24.610	€	€
2	€ 329.566	2025-2026-2027-2028	C.so Europa 44-44A – rifacimento piazzale	Lavori	€ 329.566	€ 73.237	€ 109.855	€ 109.855
3	€ 337.635	2025-2026-2027-2028	Via S.M. di Castello 22A – rifacimento copertura	Lavori	€ 337.635	€ 75.030	€ 112.545	€ 112.545
4	€ 180.000	2025-2026-2027-2028	Via Pra' 66-67 – rifacimento copertura	Lavori	€ 180.000	€ 40.000	€ 60.000	€ 60.000
5	€ 70.000	2025-2026-2027	Budget per interventi non programmabili singolarmente	Lavori	€ 70.000	€ 50.000	€ 10.000	€ 10.000
Totale						262.876,84	292.400,26	292.400,26

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 condominiali 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	Criteri di determinazione
5207020301 Canoni acqua alloggi di ERP	184	Spese sostenute per l'erogazione dell'acqua potabile negli stabili di ERP in amministrazione diretta	€ 1.328.900	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 di singoli contratti di fornitura per ciascuno stabile amministrato. Si è ritenuto pertanto di fare riferimento alla media dei valori registrati nel periodo 2021 – 2023.

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



5207020302 Illuminazione scale alloggi di ERP	185	Spese sostenute per la fornitura di energia elettrica alle parti comuni degli stabili di ERP in amministrazione diretta	€ 528.100	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 2021 – 2023.
5207020304 Spese pulizia parti comuni alloggi di ERP	186	Spese sostenute per la pulizia delle parti comuni degli stabili di ERP in amministrazione diretta	€ 637.500	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 stati desunti dalla stima effettuata in fase di approvazione del contratto per l'annualità 2025 dal Responsabile del procedimento.
52070203091 Canoni di gestione e riqualificazione delle CT alloggi di ERP (affidamento con PPP)	193	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.	€ 1.612.500	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 2021 – 2023.

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 sia al volume dell'attività tecnica prevista nell'esercizio 2025 sia agli incarichi già conferiti alla data di elaborazione del presente documento.

Di seguito si riporta il dettaglio relativo ai tre conti che nel 2025 risultano maggiormente significativi, vale a dire quello degli incarichi di progettazioni, quello degli incarichi di direzione lavori e quello delle consulenze tecniche.

Conto 52070301000 Progettazioni (progressivo 220)

Progr.	Descrizione incarico	Budget
1	Direzione lavori degli Interventi di manutenzione straordinaria su opere di sostegno ed elementi strutturali del patrimonio di proprietà	€ 23.839
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	Budget per incarichi diversi da conferire su attività di manutenzione ordinaria 2025	€ 33.000
Totale		€ 62.874

Conto 52070302000 Direzione lavori (progressivo 221)

Progr.	Descrizione incarico	Budget
1	Budget per incarichi diversi da conferire su attività di manutenzione ordinaria 2025	€ 23.000
Totale		€ 23.000

Conto 52070304000 Consulenze tecniche (progressivo 223)

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	€ 19.278

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



3	Convenzione con AMIU Genova s.p.a. per il quinquennio 2024-2028, prelievo e analisi campioni	€ 1.370
4	Accordo quadro biennale relativo all' affidamento di incarico professionale di consulenza impiantistica su immobili di ARTE e su immobili del Comune di Genova	€ 12.070
5	A.Q. biennale relativo all' affidamento di incarico di consulenza impiantistica su immobili di ARTE e su immobili del Comune di Genova	€ 12.070
6	Affidamento dell'incarico professionale per la redazione di n. 100 Attestati di Prestazione Energetica (APE) per immobili di proprietà Arte e/o in sua gestione	€ 9.325
7	Conferimento dell'incarico di consulenza inerente l'individuazione di patrimonio da valorizzare	€ 7.242
8	Incarico per l'attività di consulenza finalizzata alla vendita dei terreni di Masone e Mele	€ 29.572
9	Budget per incarichi diversi di coordinamento della sicurezza da conferire su attività di manutenzione ordinaria 2025	€ 28.000
Totale		€ 144.460

11. Costi del personale

I costi del personale della voce B.9 del Budget annuale, pari a complessivi 6,001 milioni di euro circa, sono stati quantificati avendo a riferimento l'organico in servizio al 1° Gennaio 2025 che risulta composto da n. 106 unità, tra le quali n. 4 dirigenti (di cui n. 1 che attualmente ricopre la carica di Amministratore Unico e che, ai sensi dell'art. 7 comma 7 della L. R. n. 9/1998, è in aspettativa non retribuita) e n. 102 dipendenti con contratto a tempo indeterminato (di cui n. 1 in aspettativa non retribuita in quanto ricopre cariche pubbliche).

Facendo riferimento al prospetto riportato in calce alla presente relazione, la dotazione del conto degli stipendi di lavoro ordinario (progressivo 230) è stata quantificata in circa 3,824 milioni di euro tenendo conto - oltretutto delle attuali retribuzioni ordinarie del personale dipendente e di quello dirigente (pari, rispettivamente, a circa 3,434 milioni di euro e a 222 mila euro) e degli elementi retributivi aggiuntivi (pari a 33 mila euro circa) - anche dei seguenti ulteriori costi preventivati per il 2025, pari a complessivi 164 mila euro circa:

- gli oneri derivanti da nuove assunzioni, pari a 85 mila euro, corrispondenti a due livelli Q2 individuati a seguito dell'espletamento delle relative selezioni esterne già bandite dall'Azienda e a n. 4 livelli B3 per le quali si prevede l'avvio delle relative selezioni esterne nel corso dell'ultimo trimestre;
- gli oneri derivanti da nuove retribuzioni alla persona, pari a 36 mila euro circa;
- gli oneri derivanti dagli aumenti periodici per anzianità, pari a 15 mila euro circa;
- quelli derivanti dai passaggi di livello, pari a 27 mila euro circa.

Sempre sul fronte degli stipendi ordinari (progressivo 230), sono previsti gli oneri derivati dagli stages, pari a 30 mila euro, e l'economia derivante dal pensionamento di un livello Q1, pari a circa 58 mila euro.

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

- il premio di produzione del personale dipendente e dirigente (progressivo 232), quantificato in 271 mila euro circa sulla base del dato storico;
- i contributi previdenziali (progressivo 240) calcolati sugli stipendi, il premio di risultato, il lavoro straordinario e gli incentivi alla progettazione, che sono stati quantificati in 1,293 milioni di euro applicando la percentuale del 31,41% agli importi da corrispondere al personale dipendente e la percentuale del 37,04% agli importi da corrispondere al personale dirigente; agli importi così ottenuti, sono stati poi detratti i prevedibili risparmi dovuti alle malattie a carico degli enti previdenziali;

- il trattamento di fine rapporto (progressivo 242), previsto in complessivi 297 mila euro circa, che, con riferimento alla quota del 2025, è stato determinato applicando la percentuale del 7,41% al costo degli stipendi ordinari di tutto il personale (stagisti esclusi) e che, con riferimento alla rivalutazione degli importi accantonati negli esercizi precedenti, è stato determinato utilizzando il coefficiente del 2,40%.

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: 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, quantificata in complessivi 898 mila euro circa, accoglie sia l'accantonamento al "Fondo per gli interventi di ERP", pari a circa 421 mila euro, che quello dei ricavi derivanti dalla vendita degli alloggi di ERP i quali, tuttavia - secondo la modifica normativa auspicata dall'Azienda che intende escludere le plusvalenze, ampiamente descritta trattando delle vendite - comprendono esclusivamente i "ricavi diversi", previsti in 477 mila euro circa, che sono costituiti essenzialmente dalle estinzioni del diritto di prelazione.

Venendo invece al "Fondo per gli interventi di ERP", disciplinato dalla D.G.R. n. 1652/2011, il summenzionato accantonamento di circa 421 mila euro deriva, come dettagliato nel prospetto allegato n. 9, per 412 mila euro dallo 0,50% del valore locativo degli alloggi di ERP costruiti con contributo dello Stato e per 9 mila euro circa dalla restituzione al Fondo dell'ultima rata del mutuo contratto per finanziare l'intervento di recupero di n. 22 alloggi in Via delle Fabbriche.

In termini di utilizzi, le risorse complessivamente accantonate a fine 2024, pari a complessivi 11,813 milioni di euro circa, sono destinate per circa 11,516 milioni di euro alla copertura della morosità, per circa 23 mila euro ad interventi tecnici e per i circa 273 mila euro residuali alla copertura della "morosità incolpevole": peraltro, nel 2025 l'Azienda ha programmato di utilizzare parte delle somme destinate alla copertura dei crediti inesigibili cancellandone un ammontare pari a circa 4,285 milioni di euro e di utilizzare l'intero importo destinato alla morosità incolpevole.

A tale proposito, l'Azienda auspica l'introduzione di una modifica normativa mirata a svincolare l'impiego delle risorse accantonate nel Fondo dall'obbligo di redigere un piano da sottoporre al controllo dell'Amministrazione regionale, come invece dispone il comma 3 dell'art. 32 della L.R. n. 10/2004.

14. Oneri diversi di gestione

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

- quelli derivanti dalle imposta di bollo e la 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 2025 quantificano la voce in esame in complessivi 1,660 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	Criteri di determinazione								
52140501001 Tassa di registro alloggi di ERP	272	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 2025 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	279	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.	€ 50.000	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 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 2025 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	286	Imposizione fiscale derivante dall'attività diversa da quella di locazione degli immobili	€ 538.014	Si tratta, per lo più, 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.								
52140506000 IMU	287	Oneri derivanti dall'IMU gravante sugli immobili di proprietà di ARTE	€ 726.300	Nel determinare l'imposta da corrispondere ai diversi Comuni nei quali è ubicato il proprio patrimonio, l'Azienda ha sempre ritenuto che gli alloggi di ERP fosse equiparabili agli "alloggi sociali", come definiti D.M. 22 aprile 2008, e che pertanto fossero esenti dall'IMU. Tuttavia tale impostazione è stata contestata da alcune Amministrazioni comunali, tanto che nel corso degli anni sono sorti numerosi contenziosi. Per quanto riguarda la quantificazione dell'onere di competenza del 2025, in via prudenziale – nonostante la Corte di Cassazione con le ordinanze n. 14511 e 14515 del 2024 abbia confermato la posizione di ARTE Genova – è stato previsto di ricorrere alla media registrata nel periodo 2022 – 2024 nella quale gli esborsi per il contenzioso sono stati significativi. Di seguito la previsione suddivisa per tipologia di patrimonio:								
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>Immobili destinati alla vendita</th> <th>Budget per contenzioso ERP</th> <th>Immobili diversi da ERP</th> <th>Uffici aziendali</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€ 23.000</td> <td>€ 124.000</td> <td>€ 533.000</td> <td>€ 46.300</td> </tr> </tbody> </table>	Immobili destinati alla vendita	Budget per contenzioso ERP	Immobili diversi da ERP	Uffici aziendali	€ 23.000	€ 124.000	€ 533.000	€ 46.300
Immobili destinati alla vendita	Budget per contenzioso ERP	Immobili diversi da ERP	Uffici aziendali									
€ 23.000	€ 124.000	€ 533.000	€ 46.300									
55210202000 VERTENZE LEGALI	295	Oneri derivanti dalle vertenze legali che giungono a conclusione	€ 50.000	Onere quantificato sulla media del periodo 2020 – 2023.								

15. Proventi e oneri finanziari

I proventi e oneri finanziari sono quelli rappresentati alla voce C del Budget che nel 2025 si prevede in un saldo negativo di circa 3,811 milioni di euro.

15.1 Proventi finanziari

Tra i proventi finanziari, il conto più significativo è quello di progressivo 313 che accoglie, tra l'altro, il provento finanziario di competenza dell'esercizio 2025 derivante dagli interventi eseguiti col cosiddetto "Superbonus al 110%" che ammonta a circa 65 mila euro.

Come ampiamente riportato nel Consuntivo 2023, nel corso di quell'esercizio l'Azienda ha realizzato interventi avvalendosi del bonus fiscale in questione per oltre 57,237 milioni di euro, dei quali circa 23,046 milioni di euro su patrimonio di proprietà del Comune di Genova e circa 34,191 milioni di euro su suo patrimonio, interventi che sono stati assistiti da uno sconto in fattura pari al 100% del loro ammontare. L'onere derivante dall'IVA pro rata indetraibile, pari a 4,090 milioni di euro circa, pur essendo agevolabile ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020, non ha potuto godere dello sconto in fattura e, pertanto, verrà fruito portandolo in detrazione dell'IRES da corrispondere nel periodo 2024 – 2033 in quote annuali da 450 mila euro ciascuna.

Come noto, per determinare il credito fiscale complessivo derivante dagli interventi del Superbonus, gli oneri agevolabili vanno incrementati del 10% e, pertanto, nel caso di ARTE Genova l'onere derivante dall'IVA pro rata indetraibile di 4,090 milioni di euro circa, maggiorato del 10% (circa 409 mila euro), ha fornito un credito fiscale di 4,5 milioni di euro.

La maggiorazione del 10% - che, come già detto, ammonta a circa 409 mila euro - è inquadrabile contabilmente come provento finanziario, secondo le indicazioni dell'OIC (Organismo Italiano di Contabilità), da iscriverne a bilancio suddividendolo nei 10 anni di fruizione del credito fiscale complessivo e la quota annua di tale provento è assimilabile alla quota interessi di una rendita che, con un investimento iniziale di circa 4,090 milioni di euro, al tasso annuo dell'1,77%, frutta una rata annua di 450 mila euro, secondo il prospetto di determinazione sotto riportato:

Anno	Valore iniziale del credito	Proventi finanziari al tasso "t" del 1,77%	Utilizzo credito fiscale	Valore finale del credito
	A	B = (A * t)	C = (€ 4,5 milioni / 10)	D = (A + B - C)
2024	4.090.909 €	72.472 €	450.000 €	3.713.381 €
2025	3.713.381 €	65.784 €	450.000 €	3.329.165 €
2026	3.329.165 €	58.978 €	450.000 €	2.938.143 €
2027	2.938.143 €	52.050 €	450.000 €	2.540.193 €
2028	2.540.193 €	45.001 €	450.000 €	2.135.194 €
2029	2.135.194 €	37.826 €	450.000 €	1.723.020 €
2030	1.723.020 €	30.524 €	450.000 €	1.303.544 €
2031	1.303.544 €	23.093 €	450.000 €	876.637 €
2032	876.637 €	15.530 €	450.000 €	442.167 €
2033	442.167 €	7.833 €	450.000 €	0 €
		409.091 €	4.500.000 €	

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



15.2 Oneri finanziari

Escludendo gli interessi da corrispondere sui mutui contratti dall'Azienda trattati a parte, gli oneri finanziari più significativi previsti nel Budget 2025 sono:

- gli interessi passivi sul fido del conto corrente aziendale aperto presso Bper Banca che è stato quantificato in circa 202 mila euro (progressivo 315) ipotizzando prudenzialmente uno scoperto medio di 4,5 milioni di euro, pari all'importo massimo, e un tasso annuo del 4,50%;
- gli interessi verso i fornitori che sono stati quantificati in circa 57 mila euro (progressivo 322), incrementando prudenzialmente la media del periodo 2022 – 2024 di 13 mila euro circa.

Venendo, invece, alle quote interessi da corrispondere nel 2025 sui mutui in essere, dettagliati nell'allegato n.10, le stesse sono rappresentate nei progressivi dal 325 al 327 del Budget e ammontano a complessivi 3,628 milioni di euro circa, dei quali 3,523 milioni di euro circa relativi ai tre mutui in essere con Bper Banca per il finanziamento dell'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010 e 104 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

L'attuale indebitamento, contratto con Bper Banca, è composto dai seguenti tre mutui ipotecari derivanti dal precedente rapporto con Banca Carige:

Mutui	Posizione Carige 079 / Bper 4850	Posizione Carige 080 / Bper 4852	Posizione Carige 081 / Bper 4848	Totale
Debito residuo al 31/12/2024 ⁷	€ 51.120.051	€ 17.898.055	€ 4.650.869	€ 73.668.975
di cui:				
Debito residuo rimborsabile con rate	€ 31.875.051	€ 11.416.355	€ 2.187.133	€ 45.478.539
Bullet finale	€ 19.245.000	€ 6.481.700	€ 2.463.736	€ 28.190.436

I mutui in questione scontano le seguenti principali condizioni derivanti da successive modifiche di quelle dei contratti iniziali che ARTE Genova è riuscita faticosamente ad ottenere nel corso del tempo grazie ad una costante interlocuzione con i due soggetti finanziatori che si sono succeduti nel tempo:

- una periodo di ammortamento con scadenza al 31/12/2036 per il mutuo "minore" (Bper 4848) e con scadenza al 31/12/2048 per i due mutui "maggiori" (Bper 4850 e 4852);
- un piano di ammortamento che prevede il rimborso del debito attraverso: a) il versamento una quota capitale annua calcolata su una parte del debito e b) il versamento di un "bullet finale" alla scadenza;
- un tasso di interesse annuo calcolato con l'Euribor a 12 mesi maggiorato di uno spread pari al 3,25%;
- l'applicazione della clausola denominata "floor" nella determinazione del tasso di interesse: in caso di Euribor negativo, il tasso di interesse "finito" viene determinato considerando esclusivamente la componente dello spread senza applicare la riduzione dovuta alla negatività del tasso di riferimento;
- un tasso di mora annuo pari all'Euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread del 5%;
- la possibilità di utilizzare fino al 31/12/2026 le vendite del compendio L.R. n. 22/2010, oltretutto per ridurre il bullet finale, anche per coprire le rata (quota capitale e quota interessi) dei due mutui "maggiori".

⁷ Il debito residuo al 31/12/2024 è quantificato al lordo delle quote capitali del 2024, pari a complessivi 786 mila euro circa, in quanto il loro versamento è slittato ai primi mesi del 2025.

L'importo degli oneri finanziari di competenza del 2025, che come già detto ammonta a circa 3,523 milioni di euro, è stato determinato ipotizzando che fino al 30 giugno 2025 rimangano in essere gli attuali prestiti che dovrebbero scontare un tasso finito del 5,70% annuo ⁸ e che nel secondo semestre vengano sostituiti con un prestito della durata di 20 anni al tasso fisso del 4,00% annuo: rispetto all'importo effettivamente maturato nel 2024, pari a complessivi 5,136 milioni circa, l'ipotizzata ristrutturazione del debito dovrebbe comportare un'economia di oltre 1,6 milioni di euro.

Il debito residuo complessivo dei tre mutui in esame nel corso del 2025 dovrebbe passare dai 73,668 milioni di euro circa di inizio esercizio ai 71,229 milioni di euro circa di fine esercizio.

15.2.2 Oneri finanziari dei mutui "ordinari"

Gli interessi dei "mutui ordinari", che come già detto, ammontano a 104 mila euro circa, riguardano:

- per circa 71 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 poco più di mille euro il mutuo contratto con la Cassa DDPP per finanziare parte dell'operazione di recupero del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi ed, in particolare, la parte destinata alla vendita, che andrà in scadenza nell'esercizio in esame;
- per i restanti 32 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 2026.

Il debito residuo complessivo dei mutui in esame nel corso del 2025 dovrebbe passare dai circa 2,422 milioni di euro di inizio esercizio agli 1,657 milioni circa di fine esercizio.

16. Imposte sul reddito d'esercizio

In via preliminare è opportuno premettere che nel Budget l'Azienda rappresenta i costi per imposte col criterio "di cassa" nel senso che tali costi corrispondono alle somme da corrispondere effettivamente nell'esercizio.

Ai sensi dell'art. 73 del TUIR, ARTE è soggetta all'IRES (Imposta sui Redditi delle Società) che sconta un'aliquota ordinaria del 24% da applicare al risultato d'esercizio rettificato con le variazioni in aumento o in diminuzione previste dalla normativa fiscale per gli elementi attivi e passivi del reddito d'impresa.

Nello specifico le riprese in questione riguardano essenzialmente il fatto che, per la maggior parte degli immobili di sua proprietà, l'Azienda 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.

⁸ 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), maggiorata di una componente fissa (il cosiddetto "spread") pari al 3,25% annuo. Dal momento che la media dell'Euribor del mese di gennaio 2024 è risultata essere pari al 2,45%, il tasso "finito" del 2025 è già determinabile nel 5,70% annuo.

A titolo esemplificativo del rapporto che si determina tra il risultato d'esercizio e il reddito imponibile basti considerare che, con riferimento al periodo di imposta 2022, a fronte di una perdita d'esercizio di circa 495 mila euro, il reddito imponibile IRES è risultato essere di circa 3,914 milioni di euro.

Premesso quanto sopra, in considerazione dei crediti fiscali accumulati nei precedenti esercizi, si prevede di non corrispondere alcun importo a tale titolo nell'esercizio 2025.

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).

A titolo esemplificativo del rapporto che si determina tra il reddito operativo e il "valore della produzione netta" basti considerare che, con riferimento al periodo di imposta 2022, a fronte di un reddito operativo di circa 2,089 milioni di euro, l'imponibile IRAP è risultato essere di circa 5,718 milioni di euro.

Premesso quanto sopra, il costo dell'esborso atteso nel 2025 per l'IRAP è stato quantificato in 298 mila euro sulla base di quanto corrisposto nel 2024 per l'imposta di competenza del 2023.

Costi del personale (voce B.9 del Budget)

DESCRIZIONE	STIPENDI LAVORO ORDINARIO	COSTI PER FERIE NON GODUTE	PREMIO DI RISULTATO	LAVORO STRAORDINARIO	TRASFERTE	INCENTIVI ALLA PRODUTTIVITÀ L.109/94	INCENTIVI COMPENSATIVE	ASS. INF. PERSONALE	CONTRIBUTI PREVID. (nota 3)	I.F.R.		CIRL	Albi	Veste mediche	Altri oneri del personale (Nota 4)	TOTALE
										QUOTA ANNO 2025	ACC. TO AL 31/12/2024					
PERSONALE DIPENDENTE																
Retribuzione attuale (stipendi presunti di GENNAIO 25) ipotizzati sui 12 mesi	3.434.000,00															
Altri elementi retributivi:																
- indennità fisse e contrattive (margaglio denaro)	2.000,00															
- festività sabato e domenica (2 dom - 1 sab)	17.000,00															
- compenso vigilanza	5.000,00															
- elemento aggiuntivo sicurezza	4.280,00															
- compenso RPD	5.000,00															
- personale a tempo determinato																
Totale	33.280,00															
Elementi retributivi previsti ex novo:																
- nuove assunzioni (nota 1)	85.000,00															
- nuove retribuzioni alla persona (art. 74 CCNL)	36.400,00															
- nuovi aumenti periodici di anzianità	13.500,00															
- nuovi inquadramenti livello	27.300,00															
Totale	164.200,00															
Economia per pensionamenti previsti nel 2025 (Nota 2)	- 58.700,00															
TOTALE DIPENDENTE	3.572.760,00	123.500,00	240.000,00	61.580,00	9.000,00	50.000,00	8.000,00	17.000,00	1.245.000,00	284.648,89						
Stipendi (500,00 € x 4 unità x 6 mesi)	12.000,00															
Stipendi ipotesi 3 nuovi (500,00 € x 3 x 12 mesi)	18.000,00															
TOTALE STAGISTI	30.000,00															
PERSONALE DIRIGENTE																
Retribuzione	222.000,00															
TOTALE PERSONALE DIRIGENTE	222.000,00	6.900,00	31.090,00		1.500,00			21.000,00	76.000,00	16.444,44		2.310,00				
Economia per eventi a carico degli enti previdenziali (Malattia - maternità - L. 104), valutato sulla base del dato 2023									- 28.000,00							
TOTALE	3.824.760,00	130.400,00	271.090,00	61.580,00	10.500,00	50.000,00	8.000,00	38.000,00	1.293.000,00	282.000,00	15.048,00	2.310,00	5.000,00	6.050,00	4.000,00	6.001.708,00
Note																
1. Importo relativo a 2 linee OZ per 1 mensilità e a 4 BS per 2 mensilità																
2. Previsto il pensionamento di un livello OI dal mese di febbraio.																
3. Contributi calcolati sugli stipendi, il premio di risultato ed il lavoro straordinario e gli incentivi alla produttività (con la percentuale del 3,41% per il personale dipendente e con la percentuale del 37,04% per il personale dirigente) in detrazione previdenziale risparmi dovuti alle malattie a carico degli enti previdenziali (si veda nota 4).																
4. Acquisti vari per il personale - DPR - Cassette di telefono ecc.																

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



PRINCIPALI DATI RELATIVI ALLA CONSISTENZA PATRIMONIALE

ALLOGGI	Locati			Sitti			Totale		
	Amministrati da ARTE	In condominio o autogestione	TOTALE	Amministrati da ARTE	In condominio o autogestione	TOTALE	Amministrati da ARTE	In condominio o autogestione	TOTALE
A) Proprietà ARTE Genova									
ERP	(1) 3.042	1.922	4.964	966	754	1.720	4.008	2.676	6.684
ERS (locazione permanente)	201	57	258	41	7	48	242	64	306
ERS (locazione a termine)	18	1	19	4	0	4	22	1	23
Libero mercato	32	50	82	36	34	70	68	84	152
Alloggi per studenti	(2) 0	11	11	0	0	0	0	11	11
Totale ARTE Genova	3.293	2.041	5.334	1.047	795	1.842	4.340	2.836	7.176
B) Proprietà Comune di Genova									
ERP	2.103	555	2.658	793	187	980	2.896	742	3.638
C) Proprietà Comune di Rapallo									
ERP	69	0	69	20	0	20	89	0	89
D) Proprietà Comune di Cogoleto									
ERP	0	12	12	0	0	0	0	12	12
E) Proprietà Comune di Sestri Levante									
ERP	0	12	12	0	4	4	0	16	16
F) Proprietà Comune di Camogli									
ERP	3	0	3	6	0	6	9	0	9
G) Proprietà Comune di Rossiglione									
ERP	2	0	2	0	0	0	2	0	2
RIEPILOGO	Locati			Sitti			Totale		
	Amministrati da ARTE	In condominio o autogestione	TOTALE	Amministrati da ARTE	In condominio o autogestione	TOTALE	Amministrati da ARTE	In condominio o autogestione	TOTALE
ERP	5.219	2.501	7.720	1.785	945	2.730	7.004	3.446	10.450
Non ERP	251	119	370	81	41	122	332	160	492
TOTALE	5.470	2.620	8.090	1866	986	2852	7.336	3.606	10.942
NOTE									
1) Compresi n. 4 alloggi di proprietà dello Stato.									
2) Alloggi in concessione dal comune di Genova (n. 4) e dall' Istituto Brignole (n. 7) da destinarsi agli studenti fuori sede.									

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



Canone medio mensile alloggi di ERP	Importo in euro
A) Proprietà ARTE Genova	122,36
B) Proprietà Comune di Genova	111,29
C) Proprietà Comune di Rapallo	62,82
D) Proprietà Comune di Cogoleto	131,10
E) Proprietà Comune di Sestri Levante	110,27
G) Proprietà Comune di Rossiglione	110,27
TOTALE	117,93

UNITA' IMMOBILIARI DIVERSE DAGLI ALLOGGI	Locate	Sfite	Totale
A) Proprietà ARTE Genova	1.656	1.719	3.375
B) Proprietà Comune di Genova	696	1.368	2.064
C) Proprietà Comune di Rapallo	26	27	53
D) Proprietà Comune di Cogoleto	0	3	3
TOTALE	2.378	3.117	5.495