



Prospetto attività di vendita

2025 - 2027

(allegato n. 6)

A.R.T.E. Genova

L'AMMINISTRATORE UNICO

Dott. Paolo Gallo

Sommario

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

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



Piano delle Attività 2025-2026-2027

Entrate derivanti dalle alienazioni ai sensi della L.R. 10/2004 (immobili di ERP realizzati col contributo dello Stato).
(Piano approvato con D.G.R. n. 105 del 7/02/2024)

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

(Euro)

DESCRIZIONE	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027
- Entrate da alienazioni immobili (prezzi di vendita)	3.550.000	3.600.000	2.785.970
- (a dedurre) Plusvalenze	-639.000	-648.000	-501.475
a) Importo da reinvestire (valori di iscrizione a bilancio) (nota 2)	2.911.000	2.952.000	2.284.495
b) Estinzioni del diritto di prelazione	400.000	300.000	280.000
A Totale introiti dell'esercizio da reinvestire (a + b)	3.311.000	3.252.000	2.564.495
- Disponibilità proveniente da esercizi precedenti (dato pre consuntivo anno precedente)	1.025.710	4.090	224.984
- Disponibilità provenienti da eventuali economie di spesa	0	0	0
B Totale disponibilità da reinvestire	4.336.710	3.256.090	2.789.480
- Utilizzo per investimenti in manutenzione straordinaria in condominio	-1.805.740	-1.298.226	-1.273.226
- Utilizzo per investimenti in manutenzione straordinaria, recupero e nuova costruzione su stabili in amministrazione diretta	-2.526.880	-1.732.880	-1.491.880
C Totale utilizzi	-4.332.620	-3.031.106	-2.765.106
D Disponibilità residua (B - C)	4.090	224.984	24.374

Note

1. Ai fini del presente prospetto, le entrate da alienazione sono costituite - oltreché dagli introiti derivanti dall'estinzione del diritto di prelazione - dalla somma dei prezzi di vendita delle procedure che si prevede verranno formalizzate con l'apposito atto di vendita nel corso dell'esercizio. Gli utilizzi sono costituiti dalla spesa complessiva degli interventi che si prevede di approvare nell'esercizio desunta dai Quadri Tecnici Economici: il dato differisce pertanto da quello economico che si riferisce ai costi sostenuti nell'esercizio.
2. Il presente schema è stato predisposto prevedendo la modifica delle norme che attualmente regolano i piani di utilizzo delle risorse derivanti dalle vendite nel senso di svincolare le plusvalenze dall'obbligo di reinvestimento in interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), limitandolo ai soli valori di iscrizione a bilancio dei cespiti. Tale modifica si basa sul presupposto che sia logicamente corretto vincolare al reinvestimento solo la parte di introito che corrisponde al contributo pubblico originariamente erogato per la costruzione degli immobili di edilizia residenziale pubblica 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.

Piano delle Attività 2025-2026-2027

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

(Piano vendite approvato con D.G.R. n. 1065/2022 e nuovo Piano 2025)

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

(Euro)

DESCRIZIONE	Esercizio 2025		Esercizio 2026		Esercizio 2027	
	Loc. permanente (20%)	ERP (80%)	Loc. permanente (20%)	ERP (80%)	Loc. permanente (20%)	ERP (80%)
- Entrate da alienazioni immobili (prezzi di vendita)	250.000		1.500.000		750.000	
- (a dedurre) Plusvalenze	-162.500		-975.000		-487.500	
Introiti da reinvestire (valori di iscrizione a bilancio) (nota 2)	87.500		525.000		262.500	
A Introiti da reinvestire ripartiti per destinazione	17.500	70.000	105.000	420.000	52.500	210.000
- Disponibilità proveniente da esercizi precedenti (dato pre consuntivo anno precedente)	292.785	1.911.769	219.035	55.948	312.785	150.828
- Disponibilità provenienti da eventuali economie di spesa	0	0				
B Totale disponibilità per investimenti	310.285	1.981.769	324.035	475.948	365.285	360.828
- Utilizzo per investimenti di manutenzione straordinaria in condominio	-80.000	-225.821	0	-325.120	0	-243.870
- Utilizzo per investimenti in manutenzione straordinaria, recupero e nuova costruzione su stabili in amministrazione diretta	-11.250	-1.700.000	-11.250	0	-11.250	0
Totale utilizzi	-91.250	-1.925.821	-11.250	-325.120	-11.250	-243.870
C Disponibilità residua (A - B)	219.035	55.948	312.785	150.828	354.035	116.958

Note

1. Ai fini del presente prospetto, le entrate da alienazione sono costituite dalla somma dei prezzi di vendita delle procedure che si prevede verranno formalizzate con l'apposito atto di vendita nel corso dell'esercizio. Gli utilizzi sono costituiti dalla spesa complessiva degli interventi che si prevede di approvare nell'esercizio desunta dai Quadri Tecnici Economici: il dato differisce pertanto da quello economico che si riferisce ai costi sostenuti nell'esercizio.
2. Il presente schema è stato predisposto prevedendo la modifica delle norme che attualmente regolano i piani di utilizzo delle risorse derivanti dalle vendite nel senso di svincolare le plusvalenze dall'obbligo di reinvestimento in interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), limitandolo ai soli valori di iscrizione a bilancio dei cespiti. Tale modifica si basa sul presupposto che sia logicamente corretto vincolare al reinvestimento solo la parte di introito che corrisponde al contributo pubblico originariamente erogato per la costruzione degli immobili di edilizia residenziale pubblica 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.

Piano delle Attività 2025-2026-2027

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

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

(Euro)

DESCRIZIONE	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027
- Entrate da alienazioni stabili	0	0	0
- Recuperi diversi	4.100	4.100	4.100
- Estinzioni diritto di prelazione ed altro	73.300	40.000	35.000
A Totale introiti	77.400	44.100	39.100
- Disponibilità proveniente da esercizi precedenti (dato pre consuntivo anno precedente)	56.828	99.327	143.427
- Disponibilità provenienti da eventuali economie di spesa	0	0	0
B Totale disponibilità	134.228	143.427	182.527
- Rimborso spese di vendita (3%)	0	0	0
C Totale disponibilità per investimenti	134.228	143.427	182.527
- Utilizzo per investimenti in manutenzione straordinaria in condominio	-34.901	0	0
- Utilizzo per investimenti in manutenzione straordinaria, recupero e nuova costruzione su stabili in amministrazione diretta		0	0
D Disponibilità residua per interventi da programmare	99.327	143.427	182.527

Nota

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

Piano delle Attività 2025-2026-2027

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

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

(Euro)

DESCRIZIONE	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027
- Entrate da alienazione immobili	0	0	0
- Estinzioni diritto di prelazione	0	0	0
A Totale introiti da vendite	0	0	0
- Disponibilità proveniente da esercizi precedenti (dato pre consuntivo anno precedente)	130.168	73.888	73.888
- disponibilità provenienti da eventuali economie di spesa	0	0	0
B Totale disponibilità	130.168	73.888	73.888
- Utilizzo per investimenti in manutenzione straordinaria in condominio	-56.280		
- Utilizzo per investimenti in manutenzione straordinaria, recupero e nuova costruzione su stabili in amministrazione diretta (Piano degli investimenti)	0	0	0
C Disponibilità residua	73.888	73.888	73.888

Nota

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

Piano delle Attività 2025-2026-2027

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

(Euro)

A) Immobili merce	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027
<u>A.1) Vendita degli immobili della ex "Manifattura Tabacchi"</u>			
Valore di vendita	151.800	-	-
Variazione delle rimanenze	-124.593	-	-
Ricavo netto	27.207	-	-
<u>A.2) Vendita boxes in Via Sertoli</u>			
Valore di vendita	45.000	-	-
Variazione delle rimanenze	-23.254	-	-
Ricavo netto	21.746	-	-
<u>A.3) Vendita immobili patrimonio L.R. 22/10</u>			
Valore di vendita	3.834.100	5.706.559	330.000
Variazione delle rimanenze	-7.372.598	-6.731.885	-391.353
Ricavo netto	-3.538.498	-1.025.325	-61.353
TOTALE RICAVI NETTI (A.1 + A.2 + A.3)	-3.489.545	-1.025.325	-61.353
B) Immobili patrimoniali	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027
<u>B.1) Vendita delle aree (comprese quelle di proprietà ex ASL 3)</u>			
Valore di vendita	1.886.538	160.000	350.000
Valore storico	-	-	-
Plusvalenza	1.886.538	160.000	350.000
<u>B.2) Vendita degli immobili acquisiti dalla ASL 3</u>			
Valore di vendita	600.000	-	-
Valore storico	-270.000	-	-
Plusvalenza	330.000	-	-
Minusvalenza			

<u>B.3) Vendita immobili diversi</u>			
Valore di vendita	1.250.000	-	-
Valore storico	-339.522	-	-
Plusvalenza	910.478	-	-
Minusvalenza			-
TOTALE PLUSVALENZE / MINUSVALENZE (B.1+ B.2 + B.3)	3.127.016	160.000	350.000
<i>Riepilogo (categorie A e B)</i>	Esercizio 2025	Esercizio 2026	Esercizio 2027
Totale valori di vendita	7.767.438	5.866.559	680.000
Totale rimanenze / valori storici	-8.129.967	-6.731.885	-391.353
TOTALE RICAVI NETTI E PLUS/MINUSVALENZE	-362.529	-865.325	288.647