

Relazione illustrativa del Budget economico triennale 2026-2028

(allegato n. 4)



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

PREMESSA.....	2
1. Anno 2026.....	3
2. Anno 2027.....	7
3. Anno 2028.....	8

PREMESSA

Il presente Budget triennale (allegato n. 3) riguarda gli aspetti economici del Piano delle attività illustrato nell'allegato n. 5 e, pertanto, è stato elaborato combinando gli obiettivi aziendali definiti nel Piano con le previsioni macroeconomiche del periodo interessato (andamento dell'inflazione e dei tassi di interesse), che sono state desunte da specifiche proiezioni elaborate dalla Banca d'Italia ¹.

Di seguito si riassumono i criteri utilizzati per il biennio 2027 – 2028 ²:

	Voce del Budget	Criteri di determinazione		Voce del Budget	Criteri di determinazione
RICAVI	Ricavi gestionali	Andamento del patrimonio in reddito.	COSTI	Costi per servizi	Incremento annuo dell'1,9% del dato 2026, come da previsione inflazione BI per il 2028 (Prezzi al consumo - IPCA).
	Ricavi da vendita	Andamento dei piani vendita secondo le specifiche previsioni (allegato n. 6).		Costi incarichi professionali e consulenze	Incremento annuo dell'1,9% del dato 2026, come da previsione inflazione BI per il 2028 (Prezzi al consumo - IPCA).
	Compensi tecnici	Andamento dell'attività tecnica per conto proprio e per conto terzi, secondo le specifiche previsioni (allegato n. 7).		Costi del personale	Incremento annuo dell'1,9% del dato 2026, come da previsione inflazione BI per il 2028 (Prezzi al consumo - IPCA).
	Recupero oneri a carico assegnatari	Incremento del 1,9% annuo come costi corrispondenti.		Ammortamenti	Stabili sul valore 2026.
COSTI	Costi di funzionamento	Incremento annuo dell'1,9% del dato 2026, come da previsione inflazione BI per il 2028 (Prezzi al consumo - IPCA).		Oneri diversi	Incremento annuo dell'1,9% del dato 2026, come da previsione inflazione BI per il 2028 (Prezzi al consumo - IPCA).
	Costi del Servizio di manutenzioni	Piano Economico Finanziario della nuova concessione con incremento dell'1,9% del dato 2026, come da previsione inflazione BI per il 2028 (Prezzi al consumo - IPCA).		Oneri finanziari	Si vedano le specifiche previsioni relative all'andamento del debito residuo (allegato n. 10), con l'avvertenza che il tasso di interesse è stato desunto dall'andamento dell'Euribor a tre mesi elaborato dalla B.I.
	Altri costi manutentivi	Andamento dell'attività tecnica manutentiva, secondo le specifiche previsioni (allegato n. 7).		Imposte sul reddito	Sulla base dei risultati attesi, con le variazioni fiscali previste dalla normativa.

Per maggiore comodità di lettura, di seguito si riporta uno schema riassuntivo dei risultati attesi nel triennio in esame:

¹ Si tratta, in particolare, del documento intitolato "Proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana", pubblicato il 19 dicembre 2025.

² Per i criteri di determinazione delle voci del 2026, si rimanda alla relazione al Budget dell'esercizio.

	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
RICAVI DELLA PRODUZIONE	€ 29.320.696	€ 28.737.875	€ 28.124.038
COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 25.618.285	€ 25.296.094	€ 24.576.601
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 3.702.411	€ 3.441.781	€ 3.547.437
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-€ 3.254.210	-€ 3.020.238	-€ 3.028.956
RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ 0	€ 0	€ 0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 448.201	€ 421.542	€ 518.481
IRAP - IRES	€ 413.000	€ 387.000	€ 477.000
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	€ 35.201	€ 34.542	€ 41.481

1. Anno 2026

Il reddito operativo è dunque atteso nell'importo di circa 3,702 milioni di euro, con una diminuzione di circa 579 mila euro di quello previsto nel Budget 2025: tale andamento è il frutto di un incremento del valore della produzione di circa 1,546 milioni di euro che, pertanto, si dovrebbe assestare sull'importo di circa 29,320 milioni di euro, e di un incremento dei costi della produzione di circa 2,126 milioni di euro che, pertanto, si dovrebbero assestare sull'importo di circa 25,618 milioni di euro.

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

Sul fronte dei ricavi, l'incremento atteso è correlabile alle variazioni in aumento che riguardano le seguenti voci:

- innanzitutto, le minusvalenze derivanti dalle vendite dei cosiddetti "immobili merce" di libero mercato (per le quali si rimanda anche al dettaglio contenuto nell'allegato n. 6), ottenibili dal saldo algebrico delle voci A.1.1 e A.2, che risultano pari a soli 149 mila euro circa e registrano un decremento di oltre 3,340 milioni di euro ³: tale risultato è dovuto essenzialmente alla diminuzione delle alienazioni previste per il patrimonio immobiliare acquisito ai sensi della L.R. n. 22/2010, dalle quali sono attese minusvalenze per soli 196 mila euro circa contro gli oltre 3,538 milioni di euro attesi per lo scorso esercizio;
- in secondo luogo, i compensi sull'attività tecnica realizzata per conto terzi (voce A.3), i cui dati di dettaglio sono riportati nell'allegato n. 7, che sono attesi nell'importo di circa 548 mila euro e registrano un aumento di circa 320 mila euro rispetto al dato previsionale 2025;
- infine, i ricavi e proventi diversi (voce A.5.3), che sono previsti nell'importo di circa 6,622 milioni di euro e fanno registrare un incremento di circa 715 mila euro dovuto per la maggior parte:
 - all'incremento di 70 mila euro circa del contributo regionale erogato ai sensi della L.R. n. 20/2023 (progr. 83);
 - al ricavo di circa 539 mila euro previsto al progressivo 87 riguardante il contributo erogato ai sensi del D.M. n. 481/2024 (fondi PNRR) per la realizzazione di alloggi per studenti in Via S. Maria di Castello a Genova;
 - all'aumento di 75 mila euro del recupero dell'imposta di bollo degli alloggi di ERP (progr. 94) conseguente al previsto incremento delle relative uscite.

³ Trattandosi di oneri rappresentati tra i ricavi, la diminuzione equivale a un aumento.

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

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

- in primo luogo, i ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2) che sono attesi nell'importo di circa 18,217 milioni di euro e registrano un decremento di circa 93 mila euro che è il frutto, a sua volta, delle seguenti dinamiche di segno opposto (citando prima quelle negative):
 - la variazione negativa di circa 97 mila euro attesa per i corrispettivi di gestione degli alloggi comunali (progr. 21) a seguito della transazione sottoscritta col Comune di Genova che, sia per 2025 che per il 2026, ha fissato la rivalutazione del compenso in circa 153 mila euro annui contro i 250 mila euro preventivati lo scorso esercizio;
 - la variazione negativa di 391 mila attesa per il recupero dei servizi a rimborso degli alloggi di ERP (progr. 29) dovuta alla prevista diminuzione delle corrispondenti uscite;
 - la variazione negativa di circa 96 mila euro relativa al recupero delle spese anticipate agli amministratori condominiali per gli assegnatari morosi (progr. 36);
 - la variazione positiva di 135 mila euro per i canoni dei locali (progressivo 9) dovuta alla prevista entrata in reddito di nuovi immobili;
 - le variazioni positive di 179 mila euro e di 97 mila euro previste, rispettivamente, per i canoni di locazione degli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente (progr. 10) e per quelli degli alloggi in locazione a termine (progr. n. 11), riconducibili in tutti e due i casi al fatto che il dato previsionale 2025 era stato sottostimato;
 - la variazione positiva di 82 mila euro al conto riguardante il recupero delle spese di vendita degli alloggi di ERP (progr. 27);
- in secondo luogo, i compensi dell'attività tecnica realizzata per conto proprio (voce A.1.3), i cui dati di dettaglio sono riportati nell'allegato n. 7, che sono attesi nell'importo di circa 534 mila euro e registrano una diminuzione di circa 251 mila euro rispetto al dato 2025 dovuta in gran parte alla diminuzione dei compensi per servizi tecnici a terzi (progr. 43) in quanto nel dato previsionale dello scorso esercizio era compresa la parte residua delle spese tecniche relative alla gestione degli interventi eseguiti col "superbonus al 110%" per conto del Comune di Genova;
- in terzo luogo, le plusvalenze attese dalla vendita dei cosiddetti "immobili patrimonio" di ERP (voce A.5.1), i cui dati di dettaglio sono riportati nell'allegato n. 6, che sono attesi nell'importo di circa 1,678 milioni di euro e registrano una diminuzione di circa 82 mila euro dovuta essenzialmente alle seguenti dinamiche di segno opposto:
 - il decremento di circa 532 mila euro delle plusvalenze attese dalle vendite realizzate ai sensi della L.R. n. 10/2004;
 - l'incremento di 371 mila euro delle plusvalenze attese dalle alienazioni dei cosiddetti "alloggi di pregio"⁴;
- infine, le plusvalenze derivanti dai cosiddetti "immobili patrimonio" di libero mercato (voce A.5.2), i cui dati di dettaglio sono riportati nell'allegato n. 6, che sono attese nell'importo di circa 1,864 milioni di euro e registrano un decremento di circa 2,404 milioni di euro da mettere in relazione, almeno in buona parte:

⁴ Si tratta delle alienazioni disciplinate dal comma 5 bis dell'art. 2 della L.R. n. 10/2004 relative al Piano vendite approvato dall'Amministrazione regionale con D.D. n. 6958/2025.

- alle minori vendite previste per i cespiti appartenenti al compendio immobiliare acquisito nel lontano 2006 dalla ASL 3 (- 1,148 milioni di euro circa al progressivo 65);
- alle minori vendite previste per i cosiddetti “immobili diversi” (- 952 mila euro circa al progressivo 66) dovute alla circostanza che le previsioni 2025 comprendevano le consistenti plusvalenze attese dall’alienazione della porzione di proprietà di ARTE della palazzina “ex Ompi” di Quezzi, poi non realizzata.

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

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

- in primo luogo, i costi per la gestione immobiliare (voce B.7.2) che sono attesi nell’importo di circa 12,623 milioni di euro e registrano un incremento di circa 1,549 milioni di euro rispetto alle previsioni 2025 dovuto, per lo più, alle seguenti principali dinamiche di segno opposto, alcune delle quali da considerarsi effettive e altre che, invece, sono ascrivibili alla circostanza per la quale nel Budget 2026 è stato previsto di introdurre nuove voci di costo riguardanti la nuova concessione relativa al “Servizio integrato di manutenzioni” che dovrebbe partire dal prossimo mese luglio e sostituire l’attuale appalto⁵.

Tra gli incrementi effettivi più significativi si menzionano:

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

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

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

⁵ Come riferito nel seguito della trattazione, alle variazioni in aumento dovute all’introduzione dei nuovi conti della concessione corrispondono quelle in diminuzione dei conti che fino al mese di giugno accoglieranno i costi del vecchio appalto, dovute allo spostamento dei budgets dei restanti mesi dell’anno sui nuovi conti: tuttavia, in linea generale, si può affermare che il saldo tra variazioni positive e negative risulta a favore delle prime in quanto la nuova concessione sconta “prezzi unitari” più elevati del vecchio appalto.

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

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

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

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

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

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

- in primo luogo, i costi per gli incarichi e le consulenze tecniche (voce B.7.3) che sono stati quantificati nell'importo di circa 198 mila euro, con un decremento di 75 mila euro circa rispetto alle previsioni 2025;
- in secondo luogo, gli oneri diversi di gestione (voce B.14.2) che sono attesi nell'importo di circa 2,712 milioni di euro e registrano un decremento di circa 219 mila euro che riguarda principalmente il conto delle "altre imposte e tasse" (progressivo 321) dovuto alla circostanza che il Budget 2025 accoglieva nel conto in esame il costo dell'imposta di registro relativa alla transazione sottoscritta per concludere una vertenza legale risalente a molti anni addietro ⁶.

⁶ Si tratta della transazione sottoscritta con l'Edilizia San Ferdinando in liquidazione s.r.l. per concludere una vertenza legale risalente agli anni '70 che la Corte di Appello di Genova, con sentenza n. 1055/2024, ha definito in favore di parte avversa. È, infatti, apparso di interesse di ARTE definire bonariamente la vertenza in quanto in caso di soccombenza nel terzo grado di giudizio gli importi dovuti alla controparte sarebbero ammontati ad oltre 13 milioni di euro: con la transazione l'Azienda ha accordato alla controparte un indennizzo di complessivi 3 milioni di euro da corrispondere in parte nel 2025 (875 mila euro), in parte nel 2026 (825 mila euro) e in parte nel 2027 (1,3 milioni di euro).

Gestione finanziaria e utile

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

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

2. Anno 2027

Il Budget 2027 evidenzia un reddito operativo di circa 3,441 milioni di euro, in diminuzione di circa 260 mila euro rispetto al 2026, che deriva da ricavi della produzione per circa 28,737 milioni di euro e da costi della produzione per circa 25,296 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi della produzione, in diminuzione di circa 582 mila euro rispetto al dato previsionale del 2026, sono attesi:

- circa 71 mila euro di plusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili "merce" (si veda il dettaglio contenuto nell'allegato n. 6), come saldo delle voci A.1.1 e A.2, dato che registra un miglioramento di circa 220 mila euro rispetto al 2026, anno nel quale sono attese minusvalenze per circa 149 mila euro;
- circa 18,761 milioni di euro di ricavi della gestione immobiliare, dato che registra un aumento di circa 543 mila euro rispetto a quello del 2026;
- circa 1,320 milioni di euro di compensi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto proprio e per conto di terzi (somma delle categorie A.1.3 e A.3), secondo il dettaglio riportato nell'allegato n. 7, con un aumento di circa 238 mila euro rispetto al precedente esercizio;
- circa 1,678 milioni di euro di plusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili di ERP (si veda il dettaglio contenuto nell'allegato n. 6), dato allineato a quello atteso nel 2026;
- 333 mila euro circa di plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di libero mercato (si veda, anche in questo caso, il dettaglio contenuto nell'allegato n. 6), con un decremento di oltre 1,530 milioni di euro rispetto alla previsione 2026;
- infine, circa 6,567 milioni di euro relativi alla voce "altri ricavi e proventi diversi", dato pressoché in linea con quello dell'anno precedente dal momento che l'ammontare del contributo regionale (art. 23 della L.R. n. 20/2023) è previsto pari a quello effettivamente erogato nel 2026 e che l'incremento di 450 mila euro della posta compensativa dell'onere relativo alla vertenza con l'impresa l'Edilizia San Ferdinando in liquidazione s.r.l.⁷ è bilanciato dal fatto che nel Budget 2026 è previsto il ricavo derivante dal contributo di circa 500 mila euro finalizzato alla realizzazione dello studentato in Via S. Maria di Castello, non presente nel 2027.

⁷ Si tratta della posta di ricavo ammontante nel 2027 a 1,3 milioni di euro (contro gli 825 mila euro del 2026) che compensa il costo rappresentato tra gli "oneri diversi di gestione" (voce B.14.2) in quanto, secondo il Piano degli utilizzi dei proventi di vendita dei cosiddetti "alloggi di pregio" approvato dall'Amministrazione regionale con D.D. n. 6958/2025, tale onere è finanziato da questa tipologia di entrate.

Sul fronte dei costi della produzione, previsti in diminuzione di circa 322 mila euro rispetto al 2026, sono attesi:

- 1,288 milioni di euro circa alla voce dei cosiddetti “servizi generali” (B.7.1), dato pressoché in linea con quello atteso nel 2026 in quanto il generale incremento dei costi dovuto all’andamento dell’inflazione – che, come premesso, è prevista in crescita dell’1,9% annuo - dovrebbe essere compensato dalla diminuzione delle spese legali;
- 11,689 milioni di euro circa alla voce dei servizi della gestione immobiliare (B.7.2), con un decremento di circa 933 mila euro della previsione 2026 dovuto, per lo più, al fatto che tra gli oneri manutentivi del Budget del precedente esercizio sono compresi quelli relativi allo studentato di Via S. Maria di Castello, pari a oltre 900 mila euro se si considerano anche i costi di rifacimento della copertura dello stabile;
- 137 mila euro circa alla voce dei “servizi dell’attività tecnica”, con una diminuzione di circa 61 mila euro del dato 2026 dovuta all’andamento dei cantieri;
- 6,654 milioni di euro circa alla voce dei costi del personale (B.9), con un incremento di circa 228 mila euro del dato del precedente esercizio dovuto all’aumento di tutti gli oneri della categoria che è stato equiparato all’andamento dell’inflazione;
- 972 mila euro circa alla voce degli ammortamenti, dato in linea con quello dell’anno precedente;
- 1,386 milioni di euro circa alla voce degli oneri derivanti dall’accantonamento dei fondi di ERP (B.14.1), dato che, riguardando l’accantonamento dei proventi di vendita degli alloggi di ERP, è in linea con quello del 2026 dal momento che le previsioni di vendita dei due esercizi risultano pressoché allineate;
- 3,167 milioni di euro circa alla voce degli “oneri diversi di gestione” (B.14.2), con un incremento di circa 454 mila euro dovuto essenzialmente all’aumento dell’onere derivante dalla vertenza con l’impresa Edilizia San Ferdinando in liquidazione s.r.l., come già riferito a proposito della posta compensativa.

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo atteso nell’importo di circa 3,020 milioni di euro dovrebbe migliorare di 233 mila euro circa il dato previsionale 2026 a causa, essenzialmente, del decremento atteso al conto degli interessi derivanti dall’indebitamento a supporto dell’operazione L.R. n. 22/10: tale andamento è da mettere in relazione, oltreché al decremento del debito, anche alla attesa riduzione del tasso “finito” dal 4,25% al 4,00%, secondo le specifiche previsioni della Banca d’Italia richiamate nelle premesse che stimano l’Euribor del 2026 al 2,00% ⁸.

In questo modo il risultato “ante imposte” è previsto ammontare ad un saldo positivo di circa 421 mila euro circa (- 26 mila euro circa rispetto all’anno precedente) e, supponendo un onere derivante dall’imposizione fiscale di 387 mila euro, l’utile d’esercizio dovrebbe ammontare a circa 34 mila euro, con un decremento di soli 600 euro circa rispetto a quello atteso per l’anno precedente.

3. Anno 2028

Il Budget 2028 evidenzia un reddito operativo di circa 3,547 milioni di euro, con un incremento di circa 105 mila euro rispetto al 2027, derivante da ricavi della produzione per circa 28,124 milioni di euro e costi della produzione per circa 24,576 milioni di euro.

Sul fronte dei ricavi della produzione, in diminuzione di circa 613 mila euro rispetto al 2027, sono attesi:

- una diminuzione di circa 71 mila euro nel saldo delle voci A.1.1 e A.2, che misura i risultati di vendita dei cosiddetti immobili “merce”, in quanto nel 2028 non è prevista alcuna vendita;

⁸ Si evidenzia, a tale proposito, che le disposizioni del contratto di finanziamento stabiliscono che il tasso di interesse applicato ad un determinato esercizio è quello del mese di dicembre dall’anno precedente.

- circa 18,923 milioni di euro di ricavi della gestione immobiliare, dato che registra un aumento di circa 162 mila euro rispetto a quello del 2027;
- circa 1,289 milioni di euro di compensi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto proprio e per conto di terzi (somma delle categorie A.1.3 e A.3), secondo il dettaglio riportato nell'allegato n. 7, con una diminuzione di circa 30 mila euro rispetto al precedente esercizio;
- circa 1,651 milioni di euro di plusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili di ERP, secondo il dettaglio riportato nell'allegato n. 6, dato in diminuzione di soli 26 mila euro circa rispetto a quello del 2027;
- 986 mila euro circa di plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili di libero mercato, secondo il dettaglio riportato sempre nell'allegato n. 6, con un incremento di oltre 652 mila euro rispetto alla previsione 2027;
- infine, circa 5,267 milioni di euro di "altri ricavi e proventi diversi", con una diminuzione di 1,3 milioni di euro dovuta essenzialmente al fatto che nel Budget in esame non è più prevista la compensazione dell'onere relativo alla vertenza con l'impresa Edilizia San Ferdinando in liquidazione s.r.l., come invece accade nei due esercizi precedenti.

Sul fronte dei costi della produzione, previsti in diminuzione di circa 719 mila euro rispetto al 2027, sono attesi:

- 1,207 milioni di euro circa di oneri per i cosiddetti "servizi generali" (B.7.1), dato in diminuzione di circa 81 mila euro rispetto al 2027 in quanto l'incremento generale dei costi dovuto all'andamento dell'inflazione – che, come premesso, è prevista in crescita dell'1,9% annuo - dovrebbe essere compensato dalla diminuzione delle spese informatiche e delle consulenze amministrative;
- 11,846 milioni di euro circa alla voce dei servizi della gestione immobiliare (B.7.2), con un incremento di circa 157 mila euro della previsione 2027 dovuto, per lo più, all'andamento dell'inflazione;
- 140 mila euro circa alla voce dei "servizi dell'attività tecnica", dato pressoché allineato al 2027;
- 6,897 milioni di euro alla voce dei costi del personale (B.9), con un incremento di circa 243 mila euro del dato del precedente esercizio dovuto all'atteso incremento di tutti gli oneri della categoria che è stato equiparato all'andamento dell'inflazione;
- 972 mila euro circa alla voce degli ammortamenti, dato in linea con quello dell'anno precedente;
- 1,616 milioni di euro circa alla voce degli oneri derivanti dall'accantonamento dei fondi di ERP (B.14.1), dato che registra un incremento di circa 230 mila euro rispetto al 2027 riconducibile all'andamento delle vendite;
- 1,895 milioni di euro circa alla voce degli "oneri diversi di gestione" (B.14.2), con un decremento di circa 1,272 milioni di euro dovuto essenzialmente al venir meno dell'onere derivante dalla vertenza con l'impresa Edilizia San Ferdinando in liquidazione s.r.l., come già riferito a proposito della voce A.5.3.

Sul fronte della gestione finanziaria, il saldo negativo, pari a circa 3,028 milioni di euro, dovrebbe registrare un peggioramento di soli 8 mila euro circa rispetto al 2027 ascrivibile essenzialmente al fatto che gli interessi sui mutui dell'operazione effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010 risultano in leggero incremento (circa 30 mila euro) in quanto, a fronte della diminuzione dell'indebitamento dovuta al rimborso della quota capitale del precedente esercizio ⁹, è atteso un incremento del tasso "finito" dal 4,00% al 4,10%, secondo

⁹ Nel biennio 2027 – 2028 non è stato previsto di vendere alcuno dei cespiti appartenenti al compendio in questione e, pertanto, l'attesa riduzione dell'indebitamento è dovuta esclusivamente al versamento delle quote capitali; considerando, poi, che il versamento della quota capitale 2028 avverrà a fine esercizio, l'unico versamento suscettibile di ridurre l'entità dell'indebitamento dell'anno in esame rispetto all'anno precedente è quello della quota capitale di competenza del 2027.

le specifiche previsioni della Banca d'Italia più volte citate nel corso della presente trattazione che ipotizzano un aumento dell'Euribor.

Considerando, infine, che l'imposizione fiscale è prevista in 477 mila euro, si ipotizza di conseguire un utile di circa 41 mila euro, con un incremento di 6 mila euro circa rispetto all'esercizio precedente.