

Parere del Revisore Unico al

- 1) PROGETTO DEL BUDGET ANNUALE 2026
- 2) PROGETTO DEL BUDGET TRIENNALE 2026 – 2028
- 3) PROGETTO DEL PIANO DELLE ATTIVITA' 2026 - 2028

(allegato n. 11)



Gallo Paolo
22.04.2026
15:19:04
GMT+01:00

Parere del Revisore Unico dei Conti sul:

- 1) Budget economico annuale 2026
- 2) Budget economico triennale 2026 – 2028
- 3) Piano delle Attività 2026 – 2028

In data 24 aprile 2026, con inizio alle ore 9.30, in collegamento da remoto, il Rag. Giuseppe Sbezzo Malfei esamina i progetti dei documenti in oggetto, redatti ai sensi del Titolo IV della L.R. n. n. 28/1994 (come modificato dalla L.R. n. 4/2023) e approvati con Decreto A.U. n. 158 del 23 aprile 2026, al fine di fornire il parere di competenza ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.R. 9/1998 (come modificato dall'art. 19 della L.R. 4/2023).

1) Progetto del Budget economico annuale 2026 (art. 16, comma 1, della L.R. n. 28/1994)

Il progetto di Budget economico dell'esercizio 2026 presenta le seguenti previsioni complessive raffrontate col Budget 2025:

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

Prima di passare alla disamina delle singole voci del bilancio, il Revisore prende favorevolmente atto della circostanza per la quale l'Azienda è riuscita a ottenere una significativa riduzione dello spread sul tasso di interesse dei tre mutui che finanziano l'operazione immobiliare effettuata ai sensi della L.R. n. 22/2010, spread che è passato dal 3,25% al 2,00% annuo: in questo modo l'economia quantificata dall'Azienda per il 2026 rispetto al dato previsionale 2025 ammonta a circa 551 mila euro.

Il confronto con il Budget 2025 evidenzia un aumento del valore della produzione di circa 1,546 milioni di euro che dipende dall'andamento delle seguenti voci, citando solo le più significative:

- le minusvalenze derivanti dalle vendite dei cosiddetti "immobili merce" di libero mercato, ottenibili dal saldo algebrico delle voci A.1.1 e A.2 del Budget, attese nell'importo di 149 euro circa con un decremento di circa 3,340 milioni di euro dovuto in massima parte all'andamento delle alienazioni degli immobili acquisiti ai sensi della L.R. n. 22/2010;
- i ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2) che sono attesi nell'importo di circa 18,217 milioni di euro, con un decremento di circa 93 mila euro;
- i compensi sull'attività tecnica realizzata per conto proprio (voce A.1.3), che sono attesi nell'importo di circa 534 mila euro, con una diminuzione di circa 251 mila euro rispetto al dato previsionale 2025;
- i compensi derivanti dall'attività tecnica realizzata per conto terzi (voce A.3), che sono attesi nell'importo di circa 548 mila euro, con un aumento di circa 320 mila euro rispetto al 2025;

A.R.T.E.- GENOVA
 AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
Il Revisore Unico dei Conti

- le plusvalenze derivanti dalla vendita dei cosiddetti "immobili patrimonio" di Edilizia Residenziale Pubblica (voce A.5.1), che sono attese nell'importo di circa 1,678 milioni di euro, con una diminuzione di circa 82 euro;
- le plusvalenze derivanti dai cosiddetti "immobili patrimonio" di libero mercato (voce A.5.2), che sono attese nell'importo di circa 1,864 milioni di euro, con un incremento di oltre 2,404 milioni di euro;
- 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.

I costi della produzione sono previsti in aumento, con una variazione di circa 2,126 milioni di euro sulla quale il Revisore si riserva di effettuare le osservazioni riportate nello specifico paragrafo della presente relazione. L'andamento della categoria in esame dipende da quello delle seguenti voci, citando solo le più significative:

- i costi per la gestione immobiliare (voce B.7.2) che sono attesi nell'importo di circa 12,623 milioni di euro, con un incremento di circa 1,549 milioni di euro rispetto alle previsioni 2025;
- i costi per gli incarichi e le consulenze tecniche (voce B.7.3) che sono stati attesi nell'importo di circa 198 mila euro, con un decremento di 75 mila euro circa;
- 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 da relazionare, almeno in parte, ai rinnovi contrattuali;
- la voce relativa all'accantonamento dei fondi di ERP (voce B.14.1), quantificata previsionalemente in circa 1,390 milioni di euro, con una variazione in aumento di circa 491 mila euro;
- infine, 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.

Il saldo della gestione finanziaria dovrebbe registrare un risultato negativo di circa 3,254 milioni di euro che dovrebbe migliorare di oltre 670 mila euro il risultato previsionale 2025: come anticipato, tale dinamica è ascrivibile essenzialmente alla diminuzione degli oneri da corrispondere per l'ammortamento dei mutui L.R. n. 22/2010.

Considerato che il peso dell'imposizione fiscale è atteso in 413 mila euro, con un aumento di 115 mila euro rispetto alle previsioni del 2025, l'utile d'esercizio è previsto in circa 35 mila euro, con un incremento di 24 mila euro circa del dato previsionale 2025.

Il confronto con l'ultimo Consuntivo approvato, quello relativo all'esercizio 2024, evidenzia, invece, le differenze di seguito riportate:

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

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

- l'incremento di 194 mila euro circa delle minusvalenze attese dalle vendite degli immobili merce (pari alla somma algebrica delle voci A.1.1 e A.2);
- la diminuzione dei ricavi della gestione immobiliare (voce A.1.2) di circa 215 mila euro;
- l'aumento di circa 173 mila euro dei ricavi derivanti dall'attività tecnica per conto proprio (voce A.1.3);
- l'aumento di 452 mila euro dei ricavi derivanti dall'attività tecnica eseguita per conto terzi (voce A.3);
- l'aumento di circa 182 mila euro delle plusvalenze attese dalla vendita degli immobili di ERP (voce A.5.1);
- l'aumento di circa 1,404 milioni di euro delle plusvalenze previste dalla vendita degli immobili di libero mercato (A.5.2);
- il decremento degli "altri ricavi e proventi" (voce A.5.3) di oltre 4,080 milioni di euro dovuto alla circostanza che nel 2024 in questa voce era iscritta la sopravvenienza di oltre 5 milioni di euro derivante dall'eliminazione di una posta di debito.

I costi della produzione sono previsti in aumento di circa 2,401 milioni di euro a causa, per lo più, dell'incremento di 1,855 milioni di euro circa previsto alla voce delle spese per la gestione immobiliare (voce B.7.2). Le altre principali dinamiche che interessano la categoria in questione sono quelle di seguito riportate:

- l'incremento delle spese per i servizi generali (voce B.7.1) di 183 mila euro circa;
- l'incremento di circa 424 mila euro previsto alla voce B.9 riguardante le spese di personale da ascrivere, almeno in parte, ai rinnovi contrattuali;
- il decremento di circa 540 mila euro degli oneri derivanti dall'accantonamento di fondi ERP (voce B.14.1);
- l'incremento degli "oneri diversi di gestione" (voce B.14.2) di circa 393 mila euro.

Il risultato operativo è previsto, pertanto, in diminuzione di circa 4,685 milioni di euro, in quanto dovrebbe passare dagli 8,387 milioni di euro circa di utile del 2024 ai 3,702 milioni di euro circa previsti per il 2026, mentre il risultato della gestione finanziaria migliorerà di circa 2,093 milioni di euro in quanto il suo saldo negativo dovrebbe passare dai 5,347 milioni di euro circa registrati nel 2024 ai 3,254 milioni di euro circa previsti per il 2026: in questo modo il risultato prima delle imposte dovrebbe diminuire di circa 2,592 milioni di euro, passando dall'utile di circa 3,040 milioni di euro conseguito nel 2024 a quello di circa 448 mila euro atteso per il 2026.

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

2) Progetto del Budget economico triennale 2026 – 2028 (art. 16, comma 1, della L.R. n. 28/1994)

Il documento elaborato da ARTE prevede le risultanze riportate nel seguente schema:

A.R.T.E.- GENOVA
 AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
Il Revisore Unico dei Conti

	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

Il Budget 2027 evidenzia un reddito operativo di circa 3,441 milioni di euro dovuto a ricavi della produzione per circa 28,737 milioni di euro e a costi della produzione per circa 25,296 milioni di euro. Il saldo della gestione finanziaria è atteso negativo per l'importo di circa 3,020 milioni di euro mentre il risultato "ante imposte" è previsto ammontare a un saldo positivo di circa 421 mila euro e, supponendo un onere derivante dall'imposizione fiscale di 387 mila euro, l'utile d'esercizio dovrebbe ammontare a circa 34 mila euro.

Il Budget 2028 evidenzia un reddito operativo di circa 3,547 milioni di euro dovuto a ricavi della produzione per circa 28,124 milioni di euro e a costi della produzione per circa 24,576 milioni di euro. Il saldo della gestione finanziaria è atteso negativo per l'importo di circa 3,028 milioni di euro mentre il risultato "ante imposte" è previsto ammontare a un saldo positivo di circa 518 mila euro circa e, supponendo un onere derivante dall'imposizione fiscale di 477 mila euro, l'utile d'esercizio dovrebbe ammontare a circa 41 mila euro.

Anticipando quanto espresso nelle osservazioni riportate in calce al documento, si ritiene opportuno rilevare come la sostenibilità delle previsioni relative al biennio 2027 -2028 sia condizionata, tra gli altri fattori, anche dall'assenza di vendite del patrimonio L.R. n. 22/2010, che storicamente hanno prodotto minusvalenze di entità considerevole, e dalla massiccia presenza delle plusvalenze derivanti dalle vendite degli immobili di E.R.P. e di libero mercato.

3) Progetto di Piano delle Attività 2026 – 2028 (art. 16, comma 5, della L.R. n. 28/1994)

Il Piano delle Attività evidenzia i seguenti aspetti salienti:

- per quanto riguarda l'attività di vendita, nel triennio in esame ARTE Genova prevede di conseguire gli importanti volumi di vendita di seguito riportati, il cui effettivo conseguimento determinerà, come testé anticipato, la possibilità o meno di conseguire i risultati economici previsti e di effettuare gli investimenti programmati del triennio, come rilevato nella parte riguardante le osservazioni:

Introiti da vendite	2026	2027	2028	Totale
Vendite immobili di ERP	€ 3.380.000	€ 3.380.000	€ 3.412.000	€ 10.172.000
Vendite immobili di libero mercato	€ 2.383.655	€ 987.000	€ 1.136.342	€ 4.506.997
Vendite immobili patrimonio L.R. n. 22/2010	€ 1.295.000	€ 0	€ 0	€ 1.295.000
Totali	€ 7.058.655	€ 4.367.000	€ 4.548.342	€ 15.973.997

A.R.T.E.- GENOVA
 AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
Il Revisore Unico dei Conti

- per quanto riguarda l'attività gestionale, i principali ricavi attesi nel triennio sono quelli di seguito riportati in relazione ai quali corre l'obbligo di rilevare, rimandando anche alla parte del presente parere riguardante le osservazioni, che gli introiti attesi dai canoni di ERP sono stati quantificati nell'ipotesi, da verificare alla prova dei fatti, che l'effetto delle "sfittanze" sia annullato dallo sforzo messo in campo dall'Azienda per ripristinare gli alloggi sfitti:

	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028	Totale
Ricavi patrimonio di ERP	€ 7.376.000	€ 7.559.920	€ 7.603.480	€ 22.539.400
Ricavi patrimonio "NON di ERP"	€ 3.697.066	€ 3.924.629	€ 3.924.629	€ 11.546.324
Corrispettivi per gestione alloggi di civica proprietà	€ 1.675.790	€ 1.735.790	€ 1.735.790	€ 5.147.369
Corrispettivi per la gestione dei servizi a rimborso	€ 455.200	€ 455.200	€ 455.200	€ 1.365.600
Totale	€ 13.204.056	€ 13.675.539	€ 13.719.099	€ 40.598.693

- per quanto riguarda l'attività tecnica, gli investimenti previsti nel periodo in esame - la cui sostenibilità dipende, oltreché dalla capacità operativa dell'Azienda, anche dall'effettivo conseguimento dei proventi di vendita previsti - sono riassumibili come di seguito riportato:

Descrizione interventi	Esercizio 2026	Esercizio 2027	Esercizio 2028	Totale
Interventi di ripristino sfitti	€ 2.529.643	€ 1.742.500	€ 1.357.500	€ 5.629.643
Manutenzione edile	€ 3.707.722	€ 2.864.845	€ 1.960.772	€ 8.533.339
Manutenzione impiantistica	€ 707.524	€ 509.505	€ 880.340	€ 2.097.369
Nuova costruzione/recupero	€ 7.127.024	€ 0	€ 0	€ 7.127.024
Totale imponibili	€ 14.071.913	€ 5.116.849	€ 4.198.612	€ 23.387.374
IVA prorata	€ 197.486	€ 303.234	€ 239.719	€ 740.440
TOTALE INVESTIMENTI IN INTERVENTI TECNICI	€ 14.269.399	€ 5.420.084	€ 4.438.331	€ 24.127.814

Osservazioni

Infine, concluso l'esame dei tre documenti in oggetto, il Revisore ritiene di effettuare le seguenti specifiche osservazioni alle quali ha fatto espresso rimando nel testo sopra riportato:

- a proposito delle previsioni di vendita dei cespiti appartenenti al patrimonio L.R. n. 22/2010, il Revisore raccomanda che le stesse siano improntate al massimo realismo: infatti, alla luce del fatto che nei passati esercizi tali alienazioni hanno mediamente avuto un forte impatto negativo sugli equilibri economici in termini di minusvalenze, è ragionevole supporre che – a parità di altre condizioni - la mancata previsione di introiti nel biennio 2027–2028 determini, al netto dell'effetto negativo sugli interessi derivante dalla mancata diminuzione dell'indebitamento, un complessivo miglioramento dei risultati economici previsionali del periodo in questione;
- con riferimento alla riduzione della quota interessi da corrispondere per l'ammortamento dei tre mutui a supporto dell'operazione L.R. n. 22/2010, il Revisore – come anticipato – prende favorevolmente atto dell'avvenuta riduzione dello spread sul tasso di interesse che, unitamente alla previsione che l'Euribor non superiori la soglia del 2,25% annuo in tutto il triennio, fanno ipotizzare all'Azienda un consistente contenimento degli interessi rispetto a quelli maturati negli scorsi

esercizi: tuttavia, alla luce degli ultimi accadimenti internazionali e delle ripercussioni sulle variabili macroeconomiche, raccomanda un costante monitoraggio dell'effettivo andamento del tasso;

- per quanto riguarda le previsioni di vendita del patrimonio diverso da quello della L.R. n. 22/2010, il Revisore rileva, con particolare riferimento a quelle del patrimonio di ERP, che le stesse risultano condizionare fortemente, non solo la capacità di investimento dell'Azienda, ma – alla luce della circostanza che le plusvalenze derivanti dalle alienazioni degli “immobili di pregio” sono destinate a coprire una parte degli oneri manutentivi rappresentati nel Conto economico – anche l'equilibrio reddituale e, pertanto, devono essere improntate al massimo realismo;
- con riferimento alle previsioni sui canoni di ERP, il Revisore osserva che le stesse vanno coordinate con l'effetto negativo prodotto dalle sfitanze che, seppure contenute dallo sforzo messo in campo dall'Azienda per ripristinare un numero considerevole di alloggi, potrebbero continuare ad avere un impatto considerevole sul gettito dei fitti;
- in relazione ai costi della produzione del Budget 2026, il Revisore evidenzia che rispetto alle previsioni 2025 tali oneri aumentano dell'8% circa mentre i ricavi della produzione solo del 5% circa: pertanto, anche in considerazione delle tensioni inflazionistiche dovute ai recenti accadimenti internazionali che potrebbero aumentare questo divario, raccomanda di monitorare periodicamente il loro andamento;
- con riferimento all'attività tecnica, nel raccomandare che le previsioni siano improntate all'effettiva capacità operativa dell'Azienda, il Revisore rileva con preoccupazione come, soprattutto per l'attività prevista nell'esercizio 2026, non vi sia proporzionalità tra i volumi di investimento e i compensi attesi: infatti, nel caso degli interventi previsti nel Piano degli investimenti, i ricavi attesi nell'intero triennio ammontano a poco più del 3% dei lavori effettuati mentre, nel caso degli interventi per conto terzi, tale percentuale sale a poco più del 4%;
- infine, l'ultima osservazione riguarda la vertenza legale con l'impresa “Edilizia San Ferdinando in liquidazione s.r.l.”, transata dall'Azienda, su parere del suo legale, per chiudere la causa risalente agli anni '70 che la Corte di Appello di Genova, con sentenza n. 1055/2024, aveva definito in favore di parte avversa. In caso di soccombenza nel terzo grado di giudizio, infatti, gli importi dovuti alla controparte sarebbero ammontati ad oltre 13 milioni di euro mentre con la transazione l'Azienda si è impegnata a versare un indennizzo di complessivi 3 milioni di euro da corrispondere in forma rateale. A tale proposito il Revisore prende positivamente atto che tale indennizzo può essere finanziato con i proventi di vendita degli “alloggi di pregio”, come previsto nel Piano degli utilizzi approvato dall'Amministrazione regionale con D.D. n. 6958 del 30 settembre 2025, tuttavia rileva che questa possibilità può realizzarsi solo ed esclusivamente nella misura in cui l'Azienda consegua effettivamente gli introiti necessari.

IL REVISORE UNICO:

- tutto quanto sopraddetto ed avuto particolare riguardo alle osservazioni sopra esposte;
- visti gli articoli 8, 9 e 12 della L.R. 12/3/1998 n. 9;
- visto il Titolo IV della L.R. 28/1994 (come modificato dalla L.R. n. 4/2023);
- visto il Dlgs n. 139/15;
- visto lo Statuto dell'Azienda approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 36/99;
- visto l'art. 3 del “Regolamento interno di contabilità e delle connesse procedure amministrative”, approvato con Decreto A.U. n. 28742/13;

A.R.T.E.- GENOVA
AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
Il Revisore Unico dei Conti

- atteso che il bilancio è stato redatto sulla base dello schema tipo dei criteri per il regolamento di contabilità e le scritture degli Enti strumentali adottati dalla Regione e nel rispetto dei più generali principi fissati dal Codice Civile;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'APPROVAZIONE DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

- 1) Budget economico annuale 2026;
- 2) Budget economico triennale 2026 – 2028;
- 3) Piano delle Attività 2026 – 2028.

i cui progetti sono stati approvati con Decreto A.U. n. 158 del 23 aprile 2026.

Infine, esaminato il Piano di riequilibrio economico-finanziario redatto dall'Azienda, richiesto dalla D.G.R. n. 623/2025, rileva che lo stesso è coerente con i documenti di programmazione verificati in questa sede e raccomanda di monitorare l'effettivo raggiungimento degli obiettivi in esso contenuti.

L'esame si conclude alle ore 10.40.

Giuseppe Sbezzo Malfei

Firmato digitalmente da:
GIUSEPPE SBEZZO MALFEI
Data: 24/04/2026 11:58:23