

Il presente documento costituisce il budget previsionale per l'esercizio 2021 di Arezzo Casa S.p.A., soggetto gestore del patrimonio di edilizia residenziale pubblica nell'ambito del Livello Ottimale di Esercizio. Il rapporto fra Arezzo Casa S.p.A., Regione Toscana ed i Comuni associati è stabilito dalla L.R. n. 77/98 e dalla Legge Regionale n. 2/2019.

In dettaglio l'attività è disciplinata dal contratto di servizio sottoscritto in data 7 Febbraio 2019 con una durata pari ad anni cinque.

In data 20 aprile 2018 il LODE di Arezzo ha approvato la modifica della durata dell'affidamento del Patrimonio abitativo dei Comuni al Soggetto Gestore Arezzo Casa S.p.A. prevedendo la gestione fino alla data del 31 dicembre 2044 fatta salva una diversa durata eventualmente imposta da sopravvenute normative di settore, cui la disciplina contrattuale verrà sottoposta per verifica di conformità.

Arezzo Casa S.p.A., inoltre è soggetta alle disposizioni del D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 e successive integrazioni e modificazioni, in materia di società a partecipazione; Arezzo Casa, pertanto, è una società *in house*, sulla quale i Comuni della Provincia di Arezzo esercitano congiuntamente un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi.

Il Conto Economico, per l'esercizio 2021 prevede complessivamente:

• valore della produzione	€	6.878.000,00
• costi della produzione	€	6.381.000,00
• proventi finanziari	€	110.000,00
• oneri finanziari	€	101.000,00
• imposte sul reddito di esercizio	€	90.000,00
• Utile d'esercizio	€	416.000,00

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Situazione generale della Società Profilo economico

Il Budget Previsionale relativo all'anno 2021 evidenzia un utile di euro 416.000,00 al netto delle imposte di competenza pari a euro 90.000,00.

Il risultato ante imposte pari a euro 506.000,00 è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti e svalutazioni per euro 561.000,00.

Di seguito il conto economico riclassificato:

Ricavi della gestione immobiliare	6.036.000
Incrementi di immobilizzazioni per capitalizzazione costi interventi	250.000
Altri ricavi e proventi	592.000
Totale valore della produzione	6.878.000
Costi esterni	3.533.000
Valore aggiunto	3.345.000
Costo del lavoro	1.538.000
Margine operativo lordo	1.807.000
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	-561.000
Risultato operativo	1.246.000
Oneri diversi di gestione	-749.000
Proventi e oneri finanziari	9.000
Risultato ordinario	506.000
Plusvalore da fondi di investimento	
Risultato ante imposte	506.000
Imposte correnti	90.000
Imposte anticipate	0
Risultato netto	416.000

ATTIVITA' DELLA SOCIETA'

GESTIONI IMMOBILIARI

1) Gestione alloggi di E.R.P.

Come noto, il rapporto fra la società ed i Comuni, regolato operativamente dal contratto di servizio rinnovato in data 7/02/2019 prevede l'affidamento ad Arezzo Casa del patrimonio immobiliare di edilizia Residenziale Pubblica di proprietà dei Comuni della Provincia di Arezzo secondo uno schema analogo alla concessione. Perciò, a fronte del pagamento di un canone annuale ai Comuni concedenti, si verifica la diretta acquisizione all'attivo della società dei proventi locativi. Si rileva al riguardo che nella maggior parte delle altre realtà Toscane il canone in questione non viene più riconosciuto e i fondi corrispondenti sono destinati alla manutenzione. Con l'approvazione della Legge Regionale n.2/2019 contenente "Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica ERP" all'art. 3 comma 3 lett. a) si ribadisce la necessità di definire uno schema tipo di contratto di servizio fra comuni e soggetti gestori, al fine di uniformare a livello regionale i rapporti fra i soggetti titolari delle funzioni di gestione del patrimonio ERP, basato su un modello che consenta il massimo livello di reinvestimento nel settore delle risorse derivanti dai canoni, ***escludendo ogni forma di remunerazione dei comuni.***

Oltre alla "gestione economica" nella quale confluiscono i proventi dei canoni locativi e i costi per gli interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio gestito, la Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998 n. 77 affida ad Arezzo Casa s.p.a. anche la "gestione patrimoniale" dell'ERP, ovvero l'esercizio delle funzioni che riguardano la manutenzione straordinaria ed il recupero del patrimonio immobiliare esistente, nonché la realizzazione di nuove unità immobiliari.

Spettano inoltre all' Azienda, dietro specifici compensi, le attività istruttorie amministrative e tecniche relative all'alienazione delle unità immobiliari affidate e le attività di progettazione e direzione dei lavori nonché quelle di stazione appaltante sia per nuove costruzioni che per manutenzione straordinaria realizzata per conto dei Comuni proprietari degli immobili.

I proventi dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono diretti a compensare i costi generali, di amministrazione, di manutenzione e fiscali sostenuti per la gestione degli immobili stessi, nonché:

- ad accantonare al “Fondo Sociale Regionale” il 3,00% delle entrate annue dei canoni di locazione alloggi erp, secondo quanto previsto dall’art.31 della legge regionale 2/2019 previsto per euro 90.000,00;
- a recuperare una quota di risorse, da versare negli appositi conti di contabilità speciale accesi presso la Tesoreria dello Stato e da utilizzare dal Soggetto Gestore, previa autorizzazione della Giunta Regionale Toscana, per la riqualificazione mediante recupero e manutenzione straordinaria del patrimonio abitativo pubblico, nonché alle nuove costruzioni.

Ricavi da locazione immobili di proprietà di terzi (euro 3.915.000,00):

Provvediamo ad analizzare in modo analitico la composizione articolata dei ricavi derivanti da canoni di locazione degli immobili:

Ricavi da locazione immobili di proprietà di terzi	
Canoni alloggi proprietà di terzi erp	€ 3.701.000,00
Canoni 10 alloggi "La Meridiana"	€ 40.000,00
Canoni 50 alloggi "La Meridiana" Forze dell'Ordine	€ 124.000,00
Arretrati canoni	€ 50.000,00
	€ 3.915.000,00

Gli alloggi erp raggiungeranno nel 2021 le 3041 unità (considerando una media di n. 50 alloggi da ripristinare nell’esercizio successivo) producendo un ricavo pari ad euro 3.701.000,00 calcolato ai sensi della nuova legge regionale n. 2/2019.

Per effetto del ricalcolo degli affitti adeguati ai redditi anno 2018 l’affitto medio mensile per alloggio passerà dai 104,76 euro, dati relativi al Consuntivo 2019, ai **102,24 euro** delle previsioni relative all’ esercizio 2021.

Nel corso dell’anno 2021 prevediamo di consegnare i seguenti fabbricati:

Arezzo Pesciola Via Pisacane 11 alloggi consegna prevista Luglio 2021

Occorre a tale proposito evidenziare che l’appalto per la costruzione dei 24 alloggi ERP in Montevarchi loc. Levanella si è concluso ormai da tempo ma l’ubicazione del lotto (costruzione cassa di espansione) e la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune rendono ancora oggi impossibile l’effettivo utilizzo degli appartamenti. La situazione pertanto sta gravando sul bilancio della società: mancati introiti per canoni di locazione circa euro 30.000,00 all’anno e il sostenimento di costi non previsti per il mantenimento e la salvaguardia del bene ormai ultimato.

Relativamente ai 10 alloggi in Arezzo “La Meridiana” i canoni di locazione saranno pari ad euro 40.000,00 determinati ai sensi della L. 431/1998 con un canone medio mensile per **euro 333,00**.

Inoltre si provvederà a fatturare euro 124.000,00 per canoni di locazione relativi ai 50 alloggi destinati alle Forze dell’Ordine ugualmente ubicati in Arezzo “La Meridiana”, i canoni sono calcolati in base ai redditi comunicati direttamente dalla Prefettura di Arezzo ai sensi del D.L. n. 152 del 13/05/1991 convertito nella Legge n. 203 del 12/07/1991 con un canone mensile medio pari ad **euro 207,00**

2) Gestione alloggi di proprietà Arezzo Casa

Ricavi da locazione immobili di proprietà (euro 127.000)

La voce è composta come segue

	Previsione 2021
Ricavi da locazione immobili di proprietà	
Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano	€ 10.000,00
San Giovanni Valdarno Località Cetinale	€ 59.000,00
Foiano della Chiana ex Tab	€ 42.000,00
Arezzo Pesciola Via Pisacane	€ 16.000,00
	€ 127.000,00

San Giovanni Valdarno – 25 alloggi di nuova costruzione in località Cetinale. Le problematiche tecniche dell’edificio, che tra l’altro hanno reso inagibili gli alloggi ubicati a piano terra, ci hanno per ora consentito di consegnare solamente 16 alloggi.

Castel S. Niccolò – 22 alloggi recuperati nell'ex Collegio Salesiano di Strada in Casentino, in Via Don Giovanni Bosco n. 5 nel corso degli anni il complesso si sta pian piano svuotando in quanto gli affitti applicati in base alle normative vigenti risultano più onerosi rispetto a quelli proposti nel mercato dai privati in alto Casentino. Al 31/12/2020 su 22 alloggi 19 risultavano sfitti.

Foiano della Chiana – 12 alloggi di nuova costruzione in Via G. Di Vittorio n. 106.

Arezzo Pescaiola – 11 alloggi di nuova costruzione in Via Pisacane. Prevista consegna prevista Ottobre 2021.

Nel c/economico alla voce 17) “Interessi ed altri oneri Finanziari” è stata inserita la previsione di euro 101.000,00 che rappresenta l’ammontare degli interessi passivi che questa Società sarà tenuta a versare nel corso dell’anno 2021 per onorare i contratti di mutuo stipulati.

Ricavi da locazione locali ad uso diverso da abitazione di proprietà di terzi (euro 130.000)

La voce è composta come segue:

	Previsione 2021
Canoni di locazione locali ad uso diverso da abitazione	€ 130.000,00
	€ 130.000,00

Di seguito esponiamo la consistenza quantitativa degli alloggi gestiti erp alla data del 31/12/2021:

LODE di Arezzo	Alloggi locati alla data del 31/12/2020	Alloggi sfitti alla data del 31/12/2020	Alloggi da consegnare nel corso dell'anno 2021	Totale alloggi gestiti al 31/12/2021
Alloggi erp				
Anghiari	44	0	0	44
Arezzo	1124	40	15	1179
Badia Tedalda	9	2	0	11
Bibbiena	75	2	0	77
Bucine	32	3	0	35
Capolona	20	0	0	20
Caprese Michelangelo	24	0	0	24
Castel Focognano	20	0	0	20
Castelfranco Pian di Scò	14	2	0	16
Castel San Niccolò	22	2	0	24
Castiglion Fiorentino	54	0	0	54
Cavriglia	123	3	0	126
Chitignano	1	1	0	2
Chiusi della Verna	11	0	0	11
Civitella in Val di Chiana	21	0	0	21
Cortona	137	2	0	139
Foiano della Chiana	31	3	0	34
Laterina /Pergine Valdarno	22	0	0	22
Loro Ciuffenna	11	1	0	12
Lucignano	15	0	0	15
Marciano della Chiana	11	2	0	13
Montemignao	7	0	0	7
Monterchi	0	1	0	1
Monte San Savino	20	2	0	22
Montevarchi	254	11	0	265
Ortignano Raggiolo	5	0	0	5
Pieve Santo Stefano	112	4	0	116
Poppi	63	17	0	80
Ptatovecchio/Stia	86	1	0	87
San Giovanni Valdarno	290	10	0	300
Sansepolcro	160	7	0	167
Sestino	16	6	0	22
Subbiano	48	0	0	48
Talla	0	1	0	1
Terranuova Bracciolini	70	1	0	71
Alloggi gestiti erp	2952	124	15	3091

Nella tabella qui di seguito si espongono le altre tipologie degli alloggi gestiti da questa Società:

Altri alloggi in locazione	
Alloggi Arezzo La Meridiana Legge 431/1998	10
Alloggi Arezzo La Meridiana destinati alle Forze dell'Ordine	50
Alloggio Arezzo Via Concino Concini destinato portierato sociale	1
Alloggi San Giovanni Valdarno ex Sillabo	6
	67
Alloggi in condomini gestiti di proprietà privata	
<i>Alloggi ceduti ratealmente ex ATER e ex Demanio Legge 513/77 e prec.</i>	
<i>Alloggi ceduti ratealmente ex ATER Legge 560/93</i>	524
<i>Alloggi ceduti ratealmente ex DEMANIO Legge 560/94</i>	
Alloggi e locali di proprietà privata	47
	571
Altri fabbricati in gestione di proprietà di Arezzo Casa S.p.A.	
Foiano della Chiana ex Tab	12
Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano	22
San Giovanni Valdarno Località Cetinale	25
	59
Locali uso diverso da abitazione locati al 31/12/2020	55

Nel corso dell'anno 2021 molti dei comuni soci provvederanno ad aprire i bandi generali di concorso pubblico destinati alla formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi ERP che consentiranno a questo ente gestore la consegna di alloggi di

risulta ripristinati e alloggi di nuova costruzione. I comuni interessati possono procedere all'emanazione di bandi di concorso in forma associata come previsto dalla normativa regionale attualmente in vigore.

3) Gestioni diverse per c/Terzi

Gestioni Condominiali

In questa attività sono considerati tutti i corrispettivi ed i rimborsi connessi all'attività della Società quale Amministratore di condominio.

Le spese anticipate e quanto percepito come rimborso dalle amministrazioni condominiali gestite da questa Società sono rilevati come movimenti di natura finanziaria estranei alla normativa I.V.A. con evidenza nei conti aventi natura patrimoniale e non tra quelli economici.

I movimenti che si effettueranno nell'arco dell'anno 2020 saranno contabilizzati nei cc/cc bancari intestati ai singoli condomini come previsto dalla più recente normativa statale di riforma della materia (L. n.220/2012 e L. n.9/2014).

I condomini gestiti, ciascuno dei quali è provvisto di un proprio codice fiscale come previsto dalla legge, alla data odierna sono pari a n. **81** gli alloggi di proprietà di terzi sono pari a 657 unità.

Agenzia Sociale per l'Affitto (ASA)

Da parte di Arezzo Casa, sulla base delle positive valutazioni circa quanto sinora fatto, anche se con l'impiego di minori risorse pare opportuno mantenere in attività il progetto. L'impegno pressoché esclusivo è rivolto alla gestione delle morosità incolpevoli per conto dei Comuni.

Si attende dalle amministrazioni comunali di riferimento un rinnovato impegno allo sviluppo di tale attività.

Attività Tecnica

Questa attività consiste nella progettazione, direzione e assistenza lavori degli interventi di edilizia sovvenzionata. Per queste prestazioni si provvede a capitalizzare spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi nella misura massima del 14% dei lavori e spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero nella misura massima del 18% dei lavori. Le quote percentuali sono stabilite con disposizioni della Regione Toscana. Con l'entrata in vigore della nuova normativa regionale gli interventi programmati dopo il 2014 vedranno ridotte le percentuali di cui sopra per le nuove costruzioni pari all'11%, risanamento e recupero al 13%, manutenzione straordinaria 18%.

Nel corso del 2021 questa società sarà impegnata ad approfondire ed avviare le procedure per attivare la gestione dell' "Ecobonus 110%" la circolare 24/E dell'8 agosto 2020 ha fornito importanti chiarimenti sulla platea dei beneficiari che possono usufruire dell'agevolazione:

- gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea di "*in house providing*" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui sopra, le detrazioni fiscali si applicano anche alle spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 10 gennaio 2022 al 30 dicembre 2022.

Per il dettaglio si rimanda all'allegato programma triennale dei lavori anni 2021/2022/2023.

PERSONALE DIPENDENTE**Costi per il Personale**

La spesa per il personale in servizio, relativa alle retribuzioni e indennità, lavoro straordinario, contributi assicurativi e previdenziali, premio di risultato dipendenti, T.F.R. dipendenti ed altri costi del personale, è stata prevista in euro 1.533.000,00. I valori stipendiali sono adeguati sulla base del CCNL Federcasa 2016/2018.

Il dettaglio di detta posta è così ripartito nel conto economico:

Costi del personale		
a	Salari e stipendi	1.130.000
b	Oneri sociali	311.000
c	Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	90.000
d	Altri costi di personale	2.000
e	Lavoro a somministrazione	
	Totale	1.533.000

Negli altri costi del personale sono comprese le visite mediche ex D.Lgs 81/08, e le quote di iscrizione agli ordini professionali per i dipendenti.

Con delibera del C.d.A. n. 4 del 30/01/2020 veniva approvata la sostituzione presso l'Area Tecnica del dipendente Viciani livello A1 con l'assunzione di un livello B3 a causa della pandemia i tempi delle procedure si sono notevolmente allungati. In data 23/12/2020 si è provveduto a pubblicare sul sito della società i soggetti ammessi alla prova scritta. Con il nuovo DPCM che ha validità dal 16/01/2021 al 05/03/2021 è stata prevista una graduale ripresa dei concorsi pubblici in sicurezza e con sessioni di max 30 persone, siamo in attesa che la commissione d'esame provveda a definire il luogo e la data per l'espletamento delle prove.

Con delibera del C.d.A. n. 34 del 29/10/2020 si è provveduto a fissare la data del collocamento a riposo per raggiunti limiti di età del dipendente SORINI decorrenza pensionamento 01/08/2021 livello A1.

In data 13/01/2021 è stato pubblicato sul sito della società "Avviso di selezione per titoli ed esami per l'assunzione a tempo indeterminato e pieno di n.1 addetto/a ufficio appalti e affari legali" con inquadramento livello A3 del CCNL Federcasa.

In data 13/01/2021 è stato pubblicato sul sito della società "Avviso di selezione per titoli ed esami per l'assunzione a tempo indeterminato e pieno di n.1 architetto" con inquadramento livello A3 del CCNL Federcasa.

Secondo quanto previsto dalla nuova pianta organica e nel rispetto della prima fase di attuazione resta ad oggi ancora da bandire nel corso dell'anno 2021 l'avviso per l'assunzione a tempo indeterminato e pieno di n.1 addetto amministrativo Area Affari Generali livello B3 del CCNL Federcasa.

Nel corso dell'anno 2021, dopo l'approvazione da parte del C.d.A. del "Regolamento per le progressioni verticali e orizzontali dipendenti" verranno attuati una serie di passaggi per il personale in possesso dei requisiti richiesti dal regolamento stesso.

Nella tabella qui di seguito si espongono i passaggi previsti per l'anno 2021:

Proposta progressioni orizzontali e verticali							
Numero posti	Livello attuale	Trattamento economico attuale mensile	Livello dopo nuova attribuzione	Nuovo trattamento economico mensile	Differenza mensile	Differenza annuale	Valore totale progressioni
1	A2	€ 2.121,59	A1	€ 2.287,54	€ 165,95	€ 2.323,30	€ 2.323,30
1	B1	€ 1.873,97	A3	€ 1.951,35	€ 77,38	€ 1.083,32	€ 1.083,32
4	B2	€ 1.779,45	B1	€ 1.873,97	€ 94,52	€ 1.323,28	€ 5.293,12
1	B3	€ 1.685,47	B2	€ 1.779,45	€ 93,98	€ 1.315,72	€ 1.315,72
3	B3	€ 1.685,47	B1	€ 1.873,97	€ 188,50	€ 2.639,00	€ 7.917,00
2	C1	€ 1.645,47	B3	€ 1.685,47	€ 40,00	€ 560,00	€ 1.120,00
1	C2	€ 1.584,64	B3	€ 1.685,47	€ 100,83	€ 1.411,62	€ 1.411,62
13							€ 20.464,08
Quota delle retribuzioni alla persona riassorbibili CCNL Federcasa art. 70 comma 3 Lett. a) e b)							€ 10.775,24
Costo annuale							€ 9.688,84

Di seguito si rappresenta il prospetto del personale di ruolo previsto in servizio al 31/12/2021 suddiviso nelle varie Aree dell'Azienda:

							Situazione al 31/12/2021
Direttore Generale							1
Aree	Quadri Q1	A/1 A/2 A/3	B/1 e B/2	B3	C1/ C2	C3	
Tecnica	1	3	5	3			12
Contabilità/ Risorse	1	1	2	3			7
Affari Generali		3	2	3			8
	2	7	9	9			28

Nel numero complessivo di 28 unità si devono evidenziare n. 3 dipendenti con contratto a part- time di tipo orizzontale.

Arezzo, lì

P. Il Consiglio di Amministrazione
ROGGI Lorenzo

Bozza Budget esercizio 2021			Importi
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni		€ 6.036.000,00
	41002001	Canoni di locazione	€ 4.042.000,00
	4100200100001	Canoni di alloggi di erp di proprietà di terzi	€ 3.915.000,00
	4100200100002	Canoni di alloggi edilizia agevolata di proprietà della Società	€ 127.000,00
	41002002	Canoni di locazione locali ad uso diverso di abitazione in gestione	€ 130.000,00
	4100200200002	Canoni di locali ad uso diverso di abitazione in gestione	€ 130.000,00
	41002004	Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione	€ 457.000,00
	4100200400001	Quote amministrazione all.ceduti in proprietà	€ 2.000,00
	4100200400004	Compensi gestioni condominiali	€ 260.000,00
	4100200400005	Rimborso imposta di bollo su canoni	€ 58.000,00
	4100200400006	Rimborso spese per stipulazione e rinnovi contratti di locazione	€ 40.000,00
	4100200400007	Corrispettivi per gestione rientri G.S.	€ 2.000,00
	4100200400009	Rimborsi per procedimenti legali	€ 15.000,00
	4100200400011	Corrispettivi diversi	€ 3.000,00
	4100200400012	Rimborsi per emissione bollette	€ 35.000,00
	4100200400013	Rimborso spese postali	€ 4.000,00
	4100200400014	Rimborso spese assicurazione Stabili	€ 26.000,00
	4100200400016	Corrispettivi gestione fondi morosità incolpevole	€ 2.000,00
	4100200400017	Rimborsi per procedimenti legali alloggi in proprietà	€ 10.000,00
	41002005	Rimborsi spese Manutenzione Fabbricati	€ 200.000,00
	4100200500004	Rimborsi da Assicurazione per danni a fabbricati ed eventi meteorici	€ 50.000,00
	4100200500005	Rimborso esecuzione opere di manutenzione	€ 150.000,00
	41002006	Rimborsi per la gestione dei servizi fabbricati a locazione	€ 1.200.000,00
	4100200600001	Rimborsi per la gestione dei servizi fabbricati a locazione	€ 1.200.000,00

	41002008	Indennità occupazione abusiva	€	2.000,00
	4100200800001	Indennità occupazione abusiva L. 96/96 art. 34 e succ. integrazioni	€	2.000,00
	41003001	Attività costruttiva	€	5.000,00
	4100300100002	Proventi per relazioni tecniche cessioni alloggi	€	-
	4100300100006	Proventi per prestazioni contratto di Quartiere Comune di Sansepolcro	€	5.000,00
2	Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		€	-
3	Variazione dei lavori in corso su ordinazione		€	-
4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		€	250.000,00
	44001004	Capitalizzazione costi interventi Costruttivi	€	150.000,00
	4400100400001	Spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi	€	150.000,00
	44002005	Capitalizzazione costi interventi Manutenzione Straordinaria, Risanamento e Recupero	€	100.000,00
	4400200500001	Spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione, risanamento e recupero	€	100.000,00
5	Altri Ricavi e Proventi		€	592.000,00
a	rimborsi e proventi diversi		€	592.000,00
	45001001	Altri proventi		
	4500100100001	Recupero spese istruttoria pratiche	€	1.000,00
	4500100100003	Rimborso imposta di bollo/registro	€	1.000,00
	4500100100004	Altri rimborsi e proventi diversi	€	85.000,00
	4500100100005	Rimborso spese registrazione contratti appalto	€	1.000,00
	4500100100012	Fornitura documentazione gare d'appalto	€	1.000,00
	4500100100017	Gestione certificati bianchi	€	3.000,00
	4500100100018	Incentivi conto termico	€	150.000,00
	4500100100019	Maxi Detrazione 110% Art. 121 comma 1 - bis D.L. 34-2020	€	-
	4500100109998	Proventi derivanti da canoni e servizi svalutati ai sensi del D.L. 83/2012	€	250.000,00
	4500100109999	Proventi derivanti da componenti positivi esercizi precedenti	€	100.000,00
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)		€	6.878.000,00

B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
6	per materie primarie, sussidiarie, di consumo e merci		€ 39.000,00
	31001004	Acquisto attrezzature e materiali di consumo	€ 39.000,00
	3100100400001	Cancelleria e stampati	€ 20.000,00
	3100100400002	Combustibile per riscaldamento	€ -
	3100100400003	Carburanti e lubrificanti per automezzi	€ 3.000,00
	3100100400004	Altri acquisti e materiali di consumo	€ 3.000,00
	3100100400005	Costo copie e carta fotocopiatrice	€ 10.000,00
	3100100400006	Acquisto attrezzature antifortunistiche	€ 1.000,00
	3100100400007	Acquisto materiale di consumo causa COVID	€ 2.000,00
7	per servizi		€ 3.134.000,00
	32001001	Spese generali	€ 320.000,00
	3200100100001	Indennità, compensi e rimborsi Amministratori e Collegio Sindacale	€ 110.000,00
	3200100100002	Spese di rappresentanza	€ -
	3200100100003	Spese servizi e manutenzione uffici	€ 60.000,00
	3200100100004	Postali e telefoniche	€ 25.000,00
	3200100100005	Spese pubblicità	€ -
	3200100100006	Spese per automezzi (manutenzione. Assicurazione, etc.)	€ 3.000,00
	3200100100007	Manutenzione macchine d'ufficio	€ 1.000,00
	3200100100008	Gestione sistema informativo	€ 10.000,00
	3200100100009	Partecipazione a concorsi, seminari, convegni e corsi professionali	€ 15.000,00
	3200100100010	Consulenze e prestazioni professionali	€ 40.000,00
	3200100100011	Spese varie di amministrazione	€ 1.000,00
	3200100100012	Spese cc/cc bancari e postali(servizio cassa)	€ 10.000,00
	3200100100016	Polizze assicurative Presidente e Consiglieri	€ 3.000,00
	3200100100017	Spese per trasferte (auto,pedaggi, taxi ecc.)	€ 1.000,00
	3200100100018	Contributi INPS collaboratori	€ 7.000,00
	3200100100022	Gestione Sistema Qualità	€ 10.000,00
	3200100100023	Compenso Organismo di Vigilanza	€ 6.500,00
	3200100100024	Fondo spese Organismo di Vigilanza	€ 1.000,00
	3200100100025	Consulenze per valutazione rischi aziendali e normativa privacy	€ 10.000,00

3200100100026	Compenso Revisore Legale	€ 6.500,00
32002001	Spese di amministrazione degli stabili	€ 251.000,00
3200200100001	Assicurazione degli alloggi e locali	€ 130.000,00
3200200100002	Spese per riscossione canoni	€ 35.000,00
3200200100003	Spese riscossione RID	€ -
3200200100004	Stipulazione contratti di affitto	€ -
3200200100005	Procedimenti legali assegnatari morosi	€ 25.000,00
3200200100006	Quote amministrazione per alloggi erp in condominio gestiti da amministratori esterni	€ 30.000,00
3200200100007	Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti	€ -
3200200100008	Istruttoria pratiche diverse	€ -
3200200100010	Spese traslocchi e custodia mobili	€ 1.000,00
3200200100011	Rimborsi diversi	€ -
3200200100012	Rimborso canone affitto	€ 7.000,00
3200200100013	Consulenze per recupero crediti	€ -
3200200100014	Spese sentenze passate in giudicato	€ -
3200200100015	Spese legali atti vari	€ 20.000,00
3202000100016	Altre spese	€ 2.000,00
3200200100022	Polizze Assicurative a garanzia dei mutui ipotecari	€ 1.000,00
32002002	Spese di manutenzione degli stabili	€ 1.250.000,00
3200200200001	Costi di manutenzione ordinaria e pronto intervento alloggi di e.r.p. affidamenti al di fuori accordi quadro	€ 150.000,00
3200200200001	Costi di manutenzione ordinaria e pronto intervento alloggi di e.r.p. affidamenti con accordi quadro	€ 300.000,00
3200200200002	Costi di manutenzione straordinaria programmata	€ 600.000,00
3200200200003	Costi di manutenzione straordinaria non programmata	€ 200.000,00
3200200200004	Costi di manutenzione straordinaria Superbonus 110% compreso spese tecniche affidate a professionisti esterni	€ -
3200200200004	Costi di manutenzione straordinaria da eseguire per ottenere superbonus (lavorazioni collegate non agevolabili)	€ -
32002003	Spese gestione servizi fabbricati a locazione	€ 1.200.000,00
3200200300001	Spese gestione servizi	€ 1.200.000,00
32002008	Spese di manutenzione degli stabili in proprietà	€ 10.000,00
3200200800001	Spese di manutenzione alloggi in proprietà	€ 10.000,00
32003001	Spese dell'attività costruttiva	€ 103.000,00
3200300100003	Commissioni e collaudi	€ -
3200300100004	Consulenze tecniche	€ 30.000,00
3200300100005	Spese legali	€ 10.000,00

	3200300100006	Altre spese tecniche	€	3.000,00
	3200300100007	Assicurazione patrimoniale progettisti	€	10.000,00
	3200300100008	Consulenze tecniche Conto Termico	€	50.000,00
	per godimendo di beni di terzi		€	360.000,00
8	33001001	Canoni di locazione	€	360.000,00
	33001002	Canoni per software		
	3300100200001	Procedure Infor	€	6.000,00
	3300100200002	Archiviazione in forma digitale e fatturazione elettronica	€	8.000,00
	3300100200003	Procedure Sigeco	€	10.000,00
	3300100200004	Procedure tecniche	€	-
	33001004	Canoni di concessione		
	3300100400001	Canoni di concessione alloggi e.r.p. dei comuni	€	330.000,00
	33001003	Noleggio macchine fotocopiatrici		
	3300100300001	Noleggio macchine fotocopiatrici	€	6.000,00
	per il personale		€	1.538.000,00
9	Salari e stipendi			
a	34001001	Salari e stipendi	€	1.135.000,00
	3400100100001	Retribuzioni e indennità al personale	€	1.100.000,00
	3400100100002	Lavoro straordinario	€	15.000,00
	3400100100008	Indennità sostitutiva mensa	€	20.000,00
	Oneri sociali			
b	34001002	Oneri sociali	€	311.000,00
	3400100200001	Enti Previdenziali (INPS e EX INPDAP)	€	291.000,00
	3400100200002	Enti Assicurativi	€	20.000,00
	Trattamento di fine rapporto			
c	34001003	Trattamento di fine rapporto (TFR)	€	90.000,00
	3400100300001	Trattamento di fine rapporto maturato	€	90.000,00
	Trattamento di quiescenza e simili			
d	34001004	Trattamento di quiescenza e simili	€	-
	3400100400002	Altri oneri per persone in quiescenza	€	-

	Altri costi		
e	34001005	Altri costi del personale	€ 2.000,00
	3400100500001	Partecipazione corsi aggiornamento	
	3400100500002	Spese per visite medico Aziendale	€ 1.000,00
	3400100500003	Altre Spese	
	3400100500004	Iscrizione Albi Professionali	€ 1.000,00
	Ammortamenti e svalutazioni		€ 561.000,00
10			
	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		
a	35001002	Ammortamento spese di manutenzione straordinaria e risanamento	€ 24.000,00
	3500100200001	Quota ammortamento spese manutenzione straordinaria beni di terzi	€ 16.000,00
	3500100200002	Quota ammortamento spese di recupero e risanamento beni di terzi	€ 8.000,00
	35001004	Ammortamento concessioni, licenze, marchi e diritti simili	€ 12.000,00
	3500100400001	Quota ammortamento dei software in licenza d'uso	€ 12.000,00
	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		
b	35002001	Ammortamento stabili	€ 90.000,00
	3500200100003	Quota ammortamento degli stabili di proprietà in uso diretto	€ 90.000,00
	35003001	Ammortamento Impianti e macchinari	€ 2.000,00
	3500300100002	Quota ammortamento degli impianti e macchinari	€ 2.000,00
	35002004	Ammortamento altri beni	€ 31.000,00
	3500200400001	Quota ammortamento mobili e arredi	€ 7.000,00
	3500200400002	Quota ammortamento macchine ordinarie per ufficio	€ -
	3500200400003	Quota ammortamento macchine elettrom.ed elettroniche per ufficio	€ 10.000,00
	3500200400004	Quota ammortamento altri impianti e macchine	€ -
	3500200400005	Quota ammortamento autoveicoli	€ 12.000,00
	3500200400006	Quota ammortamento motocarri, cicli e motocicli	
	3500200400007	Quota ammortamento attrezzatura varia	€ 1.000,00
	3500200400008	Quota beni strumentali inferiori a € 516,46	€ 1.000,00

	35002005	<i>Ammortamento spese stabili in concessione</i>	€	17.000,00
	3500200500001	Quota ammortamento spese per interventi costruttivi beni di terzi	€	17.000,00
	Svalutazione delle immobilizzazioni			
c	Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita liquide			
d				
	35003001	<i>Accantonamento per svalutazione crediti minimi</i>	€	350.000,00
	3500300100001	Quota al fondo svalutazione crediti minimi	€	350.000,00
	35004001	<i>Accantonamento per rischi su crediti</i>	€	10.000,00
	3500400100001	Quota al fondo svalutazione crediti	€	10.000,00
	35004002	<i>Accantonamento per svalutazione indennità di mora</i>	€	25.000,00
	3500400200001	Quota al fondo svalutazione indennità di mora	€	25.000,00
	Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			€ -
11	Accantonamenti per rischi			€ -
12	Altri accantonamenti			€ -
13				
	Oneri diversi di gestione			€ 749.000,00
14				
	39001001	<i>Minusvalenze ordinarie</i>	€	-
	3900100100001	Minusvalenze da alienazione di beni strumentali	€	-
	39001002	<i>Sopravenienze e insussistenze passive</i>	€	130.000,00
	3900100200001	Perdita su crediti dell'attivo circolante	€	30.000,00
	3900100200002	Perdite su crediti	€	-
	3900100200004	Arrotondamenti passivi	€	-
	3900100200005	Rimborsi vari	€	-
	3900100200006	Perdite su crediti prescritti	€	-
	3900100299999	Componenti negative relative ad esercizi precedenti	€	100.000,00

	39001003	Costi ed oneri diversi	€	119.000,00
	3900100300001	Contributi associativi	€	22.000,00
	3900100300003	Acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie	€	5.000,00
	3900100300005	Quota al Fondo Sociale Regionale Erp art. 31 Legge Reg.le 2/2019	€	90.000,00
	3900100300006	Quota risorse dest.qual. Alloggi ERP art. 23 Legge 96/96 int legge 41/2015	€	-
	3900100300009	Oneri diversi		
	3900100300010	Interessi/Sanzioni Ravvedimenti non deducibili	€	2.000,00
	39001004	Imposte indirette, tasse e contributi	€	500.000,00
	3900100400001	Imposta di registro	€	100.000,00
	3900100400003	Tassa concessioni governative	€	1.000,00
	3900100400004	Imposta di bollo	€	15.000,00
	3900100400006	ICI/IMU	€	16.000,00
	3900100400007	IVA indetraibile	€	300.000,00
	3900100400008	Altre imposte e tasse	€	5.000,00
	3900100400009	Bollo auto	€	1.000,00
	3900100400010	Imposta di bollo virtuale	€	60.000,00
	3900100400011	Imposta di bollo libro giornale	€	1.000,00
	3900100400012	Diritto annuale CCIAA	€	1.000,00
		TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	€	6.381.000,00
		DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	€	497.000,00
		Proventi da partecipazioni:	€	-
15	in imprese controllate			
a	in imprese collegate			
b	in altre			
c				
				Totale C.15
		Altri proventi finanziari:	€	110.000,00
16	da proventi diversi dai			

d			
	61004004	Interessi attivi	
	6100400400001	Interessi su depositi presso Banche	€ 40.000,00
	6100400400002	Interessi su depositi presso Amministrazione Postale	€ -
	6100400400004	Interessi da assegnatari per dilazione debiti	€ -
	6100400400005	Interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti	€ 70.000,00
	6100400400006	Interessi su crediti diversi	€ -
		Interessi ed altri oneri finanziari verso:	€ 101.000,00
17	altri		
d	50004001	Interessi ed oneri bancari e postali	
	5000400100002	Spese su depositi bancari e postali	€ 1.000,00
	5000400100003	Interessi su mutui alloggi di proprietà	€ 100.000,00
	5000400100004	Di alloggi, locali e servizi residenziali costruiti senza contributo	
		TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)	€ 9.000,00
		RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	€ 506.000,00
		Imposte sul reddito di esercizio	€ 90.000,00
22	90001001	IRES	
	9000100100001	Ires	€ 70.000,00
	90001002	IRAP	
	9000100200001	Irap	€ 20.000,00
		Utile (perdita) dell'esercizio	€ 416.000,00
23			

Cantieri di Nuova Costruzione, Recupero, Acquisto e Recupero

Localizzazione intervento	Descrizione intervento	FONDI PROPRI AREZZO CASA	FINANZIAMENTI STATALI E REGIONALI	TOTALE FINANZIAMENTO	Importo Totale speso al 31 dicembre 2020	Residuo finanziamento al 1 gennaio 2021	Quota presunta Anno 2021	Quota presunta Anno 2022	Quota presunta Anno 2023
AREZZO Villaggio Gattolino	Nuova costruzione di otto alloggi e una unità immobiliare non residenziale		€ 1.141.863,34	€ 1.141.863,34	€ 1.141.863,34	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
			€ 451.387,49	€ 451.387,49	€ 122.771,57	€ 328.615,92	€ 328.615,92	€ 0,00	€ 0,00
AREZZO Pescaiola mercato ortofrutticolo	Acquisto di cosa futura per 15 alloggi edilizia sovvenzionata		€ 2.528.049,70	€ 2.528.049,70	€ 2.139.992,87	€ 388.056,83	€ 388.056,83	€ 0,00	€ 0,00
AREZZO Pescaiola mercato ortofrutticolo	Acquisto di 11 alloggi di edilizia convenzionata	€ 1.350.000,00		€ 1.350.000,00	€ 0,00	€ 1.350.000,00	€ 1.350.000,00	€ 0,00	€ 0,00
BIBBIENA Convento San Lorenzo	Recupero di 10 alloggi		€ 1.650.000,00	€ 1.650.000,00	€ 0,00	€ 1.650.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.650.000,00
CAPOLONA San Martino	Recupero di 4 alloggi		€ 720.000,00	€ 720.000,00	€ 0,00	€ 720.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 720.000,00
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA Ciggiano	Nuova costruzione di 4 alloggi ed una unità immobiliare non residenziale		€ 753.891,47	€ 753.891,47	€ 562.007,59	€ 191.883,88	€ 191.883,88	€ 0,00	€ 0,00
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA ex IPAB "Villa Pecchioli" località Spoiano	Acquisto e recupero di 10 alloggi		€ 1.600.000,00	€ 1.600.000,00	€ 122.024,04	€ 1.477.975,96	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.477.975,96
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA Tegoletto Le Signorie	Acquisto e recupero di 5 alloggi		€ 700.000,00	€ 700.000,00	€ 672.538,54	€ 27.461,46	€ 27.461,46	€ 0,00	€ 0,00
CORTONA ex Casa del Popolo località Farneta	Acquisto e recupero di 2 alloggi		€ 300.000,00	€ 300.000,00	€ 2.423,06	€ 297.576,94	€ 0,00	€ 0,00	€ 297.576,94
CORTONA ex Scuola San Lorenzo	Recupero di 2 alloggi		€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 0,00	€ 400.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 400.000,00
MONTEVARCHI LEVANELLA	Nuova costruzione di 16+8 alloggi		€ 1.929.782,00	€ 1.929.782,00	€ 1.477.317,21	€ 452.464,79	€ 452.464,79	€ 0,00	€ 0,00
			€ 1.360.000,00	€ 1.360.000,00	€ 1.358.925,99	€ 1.074,01	€ 1.074,01	€ 0,00	€ 0,00
POPPI Loc. Sala di PORRENA	Acquisto e recupero di 6 alloggi		€ 426.075,00	€ 426.075,00	€ 426.075,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
			€ 370.000,00	€ 370.000,00	€ 302.158,07	€ 67.841,93	€ 67.841,93	€ 0,00	€ 0,00
			€ 171.808,00	€ 171.808,00	€ 102.012,06	€ 69.795,94	€ 69.795,94	€ 0,00	€ 0,00
SANSEPOLCRO ex Manifattura Tabacchi	Recupero 12 alloggi		€ 3.043.519,61	€ 3.043.519,61	€ 246.376,00	€ 2.797.143,61	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.797.143,61
TOTALI		€ 1.350.000,00	€ 17.546.376,61	€ 18.896.376,61	€ 8.676.485,34	€ 10.219.891,27	€ 2.877.194,76	€ 0,00	€ 7.342.696,51

Cantieri di Nuova Costruzione, Recupero, Acquisto e Recupero

<i>Localizzazione intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
AREZZO Villaggio Gattolino	<u>N.C. 8 alloggi e servizi</u> : Gli alloggi sono stati consegnati agli assegnatari. La ditta appaltatrice ha concluso i lavori a settembre 2020, è stata consegnata l'abitabilità ed il collaudo tecnico amministrativo sarà concluso entro marzo 2021
AREZZO Pescaiola mercato ortofrutticolo	<u>N.C. 15 alloggi di edilizia sovvenzionata</u> (Piano Nazionale Edilizia Abitativa): acquisto di cosa futura. Cantiere in fase conclusiva. Ultimazione prevista: secondo semestre 2021. Seguiranno l'abitabilità, il collaudo Tecnico Amministrativo, l'invio della disponibilità al Comune da parte di Arezzo Casa
AREZZO Pescaiola mercato ortofrutticolo	<u>N.C. 11 alloggi di edilizia convenzionata</u> : acquisto. È stato sottoscritto il contratto preliminare. Da contrarre il mutuo fondiario. Cantiere in corso, la cui ultimazione è prevista per il secondo semestre 2021; seguirà l'abitabilità, il collaudo Tecnico Amministrativo, l'invio della disponibilità al Comune da parte della Ditta costruttrice, destinataria del finanziamento del Piano Nazionale Edilizia Abitativa relativo alla edilizia sovvenzionata. Il contratto di acquisto, con contestuale stipula di mutuo da parte di Arezzo Casa, potrà essere stipulato successivamente all'assegnazione degli appartamenti alle famiglie da parte del Comune, a seguito di specifica graduatoria dedicata
BIBBIENA Convento San Lorenzo	<u>Recupero per 10 alloggi</u> : nel protocollo di intesa tra Arezzo Casa e il Comune di Bibbiena del 25.03.2019 era prevista la realizzazione di un complesso di funzioni integrate legate alla residenza e ai servizi con particolare riferimento ai bisogni delle fasce sociali più deboli. Sulla base di questo protocollo il Comune aveva all'epoca sviluppato una ipotesi progettuale che prevedeva la realizzazione di dieci alloggi e.r.p., di spazi ad uso pubblico e di spazi a comune. Nel 2020, durante incontri con i tecnici comunali, è stato riferito ai tecnici di Arezzo Casa che gli Amministratori di recente nomina intendevano rivedere l'ipotesi progettuale per eliminare l'interferenza tra la funzione pubblica e la residenza e separare anche gli spazi a comune (giardino, corte, ingressi). In merito alla destinazione d'uso della corte hanno manifestato l'intenzione di utilizzarla per eventi e spettacoli tanto da necessitare di locali che si affacciano sul chiostro a piano terra e a piano primo, inizialmente destinati alle residenze. Preso atto che il complesso edilizio necessita al più presto di interventi di consolidamento e di restauro per la conservazione del bene, lo sviluppo dell'impostazione progettuale è imprescindibile dalla definizione da parte dell'amministrazione comunale delle porzioni del fabbricato che non intende cedere all'e.r.p. e delle funzioni che ivi saranno svolte. È indispensabile individuare quali spazi il comune si riserverà (perché la diminuzione delle superfici destinate all'e.r.p. determinerà una diminuzione del finanziamento) e rendere note le funzioni in quanto alcune destinazioni potrebbero richiedere interventi più invasivi se risultasse necessario un miglioramento sismico. Infine i costi relativi agli interventi alle strutture condominiali dovranno essere ripartiti secondo le tabelle millesimali di proprietà tra e.r.p. e comune. La compartecipazione economica in capo al Comune proprietario potrebbe essere quindi estremamente consistente, e di difficile reperimento. Nonostante il tempo trascorso, al momento della predisposizione del presente piano, nessuna decisione in merito è stata comunicata ad Arezzo Casa dall'Amministrazione Comunale. Ad oggi siamo impossibilitati a procedere

Cantieri di Nuova Costruzione, Recupero, Acquisto e Recupero

<i>Localizzazione intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
CAPOLONA San Martino	<u>Recupero per 4 alloggi:</u> con il recupero ed ampliamento (o demolizione e ricostruzione) della Ex scuola elementare in località San Martino si sarebbero dovuti realizzare 4 alloggi. Si è proceduto alla valutazione della fattibilità dell'intervento attraverso l'analisi della normativa tecnica comunale e dei vincoli del fabbricato e dell'area. L'ipotesi di ampliamento non è attuabile, così come quella della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, in quanto in contrasto con le norme di salvaguardia idraulica. Appurata quindi l'impossibilità del recupero dell'edificio, il Comune di Capolona ha comunicato verbalmente di aver individuato un lotto per la realizzazione di un nuovo edificio ERP. Per dare seguito a questa ipotesi l'Amministrazione Comunale dovrà proporre al Lode la ri-localizzazione dell'intervento. Per consentire la destinazione d'uso residenziale dell'area sarà necessario che il Comune elabori ed approvi una Variante al Piano Regolatore. Al momento della predisposizione del presente piano, non risultano pervenute notizie in merito all'inizio di tali pratiche. I tempi per la consegna del lotto ad Arezzo Casa appaiono molto lunghi. Si ritiene pertanto improbabile l'avvio dell'intervento prima del 2022
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA Ciggiano	<u>N.C. 4 alloggi:</u> Cantiere in corso. Ultimazione prevista: secondo semestre 2021
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA ex IPAB "Villa Pecchioli" località Spoiano	<u>Acquisto e recupero per 10 alloggi:</u> si tratta dell'acquisizione di parte di un "borgo rurale" formato dall'agglomerato di più edifici. L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di dieci alloggi con tagli dimensionali vari. A seguito di sopralluogo congiunto con l'Amministrazione Comunale, si è potuto accertare che è necessario un rilievo puntuale e approfondito anche delle parti strutturali per verificare le condizioni statiche dell'immobile, esteso anche alle proprietà private sottostanti e soprastanti alla proprietà comunale. Visto lo stato attuale dei locali, da un punto di vista igienico e strutturale, è necessario che l'Amministrazione Comunale provveda a mettere in sicurezza i locali e pulirli per consentire le operazioni preliminari alla progettazione. Prima di qualunque operazione è necessario aprire un tavolo tecnico tra Arezzo Casa, Comune di Civitella e proprietari privati confinanti, vista l'articolazione del complesso edilizio che comporta l'interferenza tra proprietà privata e pubblica; Qualora si verificassero queste condizioni, la progettazione dell'intervento potrebbe anche essere avviata nel corso del 2021
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA Tegoletto Le Signorie	<u>A.R.E. 5 + 4 alloggi:</u> Cantiere in corso. Al completamento delle opere già appaltate, previsto per il primo semestre 2021, Arezzo Casa riprenderà in consegna il cantiere; si potranno realizzare le opere di urbanizzazione, già progettate, il cui completamento è previsto per il secondo semestre 2021

Cantieri di Nuova Costruzione, Recupero, Acquisto e Recupero

<i>Localizzazione intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
CORTONA ex Casa del Popolo località Farneta	<u>Recupero per 2 alloggi di ERP:</u> sono stati visionati i luoghi e le strutture senza aver potuto eseguire indagini e/o prove esplorative in quanto i locali si presentano ingombri di oggetti ed arredi. Il Comune di Cortona, divenuto proprietario dell'intero immobile a seguito di donazione, deve consegnare ad Arezzo Casa parte del fabbricato e realizzare, come da vincolo imposto dall'Ente donante, locali da destinarsi ad attività civiche e sociali a piano terra. Arezzo Casa ha pertanto richiesto al Comune di individuare gli spazi e le risorse economiche per la realizzazione di tali locali. L'Amministrazione Comunale non si è ancora espressa ufficialmente: mancando quindi i dati preliminari alla progettazione dei due alloggi ERP, Arezzo Casa non è in grado di procedere. Qualora si verificassero queste condizioni, la progettazione dell'intervento potrebbe anche essere avviata nel corso del 2021
CORTONA ex Scuola San Lorenzo	<u>Recupero per 2 alloggi:</u> a seguito di sopralluogo congiunto con l'Amministrazione Comunale si è potuto accertare che i locali sono ad oggi occupati da mobili e masserizie varie; l'Amministrazione Comunale non ha ancora provveduto a liberare e pulire i locali e soprattutto non ha ancora consegnato il fabbricato ad Arezzo Casa per la redazione di verifiche preliminari, indagini e rilievi. Permanendo tale situazione Arezzo Casa non è pertanto in grado di procedere alla progettazione dei due alloggi e.r.p.. Qualora si verificassero invece queste condizioni, la progettazione dell'intervento potrebbe anche essere avviata nel corso del 2021
MONTEVARCHI LEVANELLA	<u>N.C. 16 + 8 alloggi:</u> Il cantiere è stato ultimato nel corso del 2018. Dal momento della ripresa in consegna dei fabbricati completati Arezzo Casa ha sostenuto le spese per le utenze (gli impianti di riscaldamento devono essere mantenuti attivi alla temperatura antigelo ad evitare danni) e per la guardiania. L'abitabilità, come da norme vigenti e come da prescrizioni impartite contestualmente al permesso a costruire, non potrà essere rilasciata se non successivamente al collaudo della Cassa di Espansione Val di Lago per la realizzazione della quale il Comune è in grandissimo ritardo rispetto ai tempi dal medesimo previsti; il Comune non ha realizzato peraltro le opere di urbanizzazione di sua competenza e il complesso residenziale è privo di strada di accesso. Gli alloggi potranno ottenere l'abitabilità a seguito del collaudo della cassa di espansione da parte del Comune di Montevarchi che ha consegnato il relativo cantiere nel dicembre 2020: in presenza di tale situazione si ritiene improbabile poter certificare l'abitabilità entro il 2022, con conseguenti mancati introiti per il soggetto gestore e aggravio di costi relativi alle utenze
POPPI Loc. Sala di PORRENA	<u>A.R.E. 6 alloggi:</u> Il cantiere è stato ultimato nel corso del 2019. È stato redatto il collaudo e certificata l'abitabilità. Nel mese di giugno 2020 è stata comunicata la disponibilità degli alloggi al Comune che non ha ancora provveduto alle assegnazioni

Cantieri di Nuova Costruzione, Recupero, Acquisto e Recupero

<i>Localizzazione intervento</i>	<i>Stato di attuazione</i>
SANSEPOLCRO ex Manifattura Tabacchi	<p><u>A.R.E. 12 alloggi</u>: Visto il tempo trascorso dall'approvazione del progetto esecutivo che prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio industriale, la gara di appalto, la constatazione dell'anomalia dell'offerta dell'aggiudicatario provvisorio, l'Amministrazione Comunale ha riflettuto sulle opportunità che si aprono con la rivisitazione del progetto. E' necessario valutare se è conveniente, in termini temporali ed economici, dare corso alla proposta del Comune e fissare i criteri propedeutici alla progettazione. Per la complessità della situazione si ritiene difficile ipotizzare l'avvio dell'intervento prima del 2023</p>

Interventi approvati dal LODE, per i quali è attiva la ricerca di finanziamento

Localizzazione intervento	Descrizione intervento	Importo presunto	
AREZZO ex Scuola Località Frassineto	Recupero 4 alloggi	€ 600.000,00	
PRATOVECCHIO STIA PEEP Papiano	Nuova costruzione di 4 alloggi	€ 680.000,00	In attesa di concretizzazione del finanziamento prospettato dal Ministero alla fine della rendicontazione nazionale del Piano Nazionale Edilizia Abitativa e dell'eventuale stanziamento di risorse aggiuntive

Interventi di Manutenzione Straordinaria Programmata

Gruppo	Numero alloggi	Localizzazione intervento	Descrizione intervento	Stato di attuazione	Descrizione dello stato di attuazione	FONDI PROPRI AREZZO CASA	FINANZIAMENTI STATALI E REGIONALI	TOTALE FINANZIAMENTO	Importo Totale speso al 31 dicembre 2020	Residuo finanziamento al 1 gennaio 2021	Quota presunta Anno 2021	Quota presunta Anno 2022	Quota presunta Anno 2023
30024650	68	AREZZO Piazza Andromeda	rifacimento completo della centrale termica e miglioramento sistema di contabilizzazione	da affidare la progettazione a tecnici esterni		€ 50.000,00		€ 50.000,00	€ 0,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00	€ 0,00
3002436A 3002436B 3002436C 3002445A	104	AREZZO Via Tortaia Via Montale Via Alfieri	M.S. degli infissi ad oblio	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	Sono presenti infissi in Plexiglass, di forma circolare e bombata, brevettati sia nelle scale che negli appartamenti. Il materiale non ha caratteristiche termiche accettabili e a causa della vetusta il materiale è diventato fragile ed infine non sono reperibili sul mercato pezzi di ricambio. Gli infissi devono essere sostituiti	€ 40.000,00		€ 40.000,00	€ 0,00	€ 40.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 30.000,00
30022950	14	AREZZO Via Cimabue, Via della Chimera - locali non residenziali	Lavori di adeguamento dei locali destinati ad archivio di Arezzo Casa al fine di metterli a norma con le norme di prevenzioni incendi	Intervento non iniziato - affidato l'incarico di progettazione		€ 40.000,00		€ 40.000,00	€ 0,00	€ 40.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 20.000,00
30024500	21	AREZZO Via Darwin 9	M.S. rimozione amianto - messa in opera linee vita - coibentazione facciate	Intervento non completato	Sono state messe in opera linee vita - è stata rimossa la copertura in amianto - è da appaltare la coibentazione facciate e la realizzazione di canne fumarie		€ 298.482,00	€ 298.482,00	€ 30.477,91	€ 268.004,09	€ 268.004,09	€ 0,00	€ 0,00
3002393C	14	AREZZO Via del Vingone 13	M.S. chiusura con infissi del vano scala della torre		Si tratta di un condominio amministrato da Severi - l'edificazione è del tipo a torre. Con assemblea del 14 gennaio 2020 è stato approvata la volontà di chiusura del vano scala.	€ 20.000,00		€ 20.000,00	€ 0,00	€ 20.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
30025270	38	AREZZO Via Funghini La Marchionna	Adeguamento dell'impianto di contabilizzazione del calore con installazione di valvole termostatiche e cronotermostati	da affidare la progettazione a tecnici esterni		€ 40.000,00		€ 40.000,00	€ 0,00	€ 40.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
30025270	38	AREZZO Via Funghini La Marchionna	M.S. alla copertura	Primo stralcio progettato- consegnato il cantiere		€ 400.000,00		€ 400.000,00		€ 400.000,00	€ 200.000,00	€ 200.000,00	€ 0,00
3002465D	12	AREZZO Via Laparelli Pitti 83-87	M.S. coibentazione facciate - adeguamento autorimessa interrata	Intervento non completato	I lavori eseguiti ad oggi riguardano la messa a norma dei garage interrati: impianti elettrici coltari antifuoco porte REI. Sono state messe in opera nuove finestre sulle logge esterne degli alloggi. Sono da appaltare i lavori di rifacimento delle facciate, con parti rivestite a cappotto.	€ 105.918,98	€ 41.036,80	€ 146.955,78	€ 19.266,07	€ 127.689,71	€ 105.918,98	€ 21.770,73	€ 0,00
30023940-D	99	AREZZO Via Malpighi 6-14	M.S. rimozione amianto - messa in opera linee vita - coibentazione facciate	Intervento non completato	Parte dell'intervento complessivo sull'immobile		€ 121.645,30	€ 121.645,30	€ 121.645,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
30023940-D	99	AREZZO Via Malpighi 6-14	M.S. rimozione amianto - messa in opera linee vita - coibentazione facciate	Intervento non completato	Parte dell'intervento complessivo sull'immobile		€ 121.645,30	€ 121.645,30	€ 121.645,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
30023940-D	99	AREZZO Via Malpighi 6-14	M.S. rimozione amianto - messa in opera linee vita - coibentazione facciate	Intervento non completato	Parte dell'intervento complessivo sull'immobile		€ 121.645,30	€ 121.645,30	€ 121.645,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
30023940-D	99	AREZZO Via Malpighi 6-14	M.S. rimozione amianto - messa in opera linee vita - coibentazione facciate	Intervento non completato	Parte dell'intervento complessivo sull'immobile		€ 121.645,30	€ 121.645,30	€ 28.954,74	€ 92.690,56	€ 92.690,56	€ 0,00	€ 0,00
3002436A	36	AREZZO Via Montale 91-95	M.S. terrazze con sostituzione lamiera intradosso, manutenzione delle coperture e delle facciate	Intervento in fase di progettazione	In fase di progettazione, è stato dato l'inizio lavori. Fa parte dell'intervento complessivo sul comparto Tortaia Montale Alfieri		€ 170.399,81	€ 170.399,81	€ 560,27	€ 169.839,54	€ 169.839,54	€ 0,00	€ 0,00
3002436B	20	AREZZO Via Montale 97-99	M.S. terrazze con sostituzione lamiera intradosso, manutenzione delle coperture e delle facciate	Intervento in fase di progettazione	In fase di progettazione, è stato dato l'inizio lavori. Fa parte dell'intervento complessivo sul comparto Tortaia Montale Alfieri		€ 113.669,65	€ 113.669,65	€ 3.971,27	€ 109.698,38	€ 109.698,38	€ 0,00	€ 0,00
3002495A 3002495B 3002495C 3002495D	50	AREZZO Via Parini Via Parisi Via Mori Via Meattini	M.S. aree esterne causa problemi alle fognature	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione		€ 25.000,00		€ 25.000,00	€ 0,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 25.000,00
3002024A 3002024B 3002024C 3002024D 3002126B 3002126C 3002126D	114	AREZZO Via Pietro Benvenuti 2-4, 6-8, 10-12, 14-16, 4/a, 8/a, 12/a	Asfaltatura dei piazzali, rifacimento delle aiuole	da affidare la progettazione a tecnici esterni		€ 70.000,00		€ 70.000,00	€ 0,00	€ 70.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 70.000,00
30025460	30	AREZZO Via Pizzuto 51, 90, 92, 94	M.S. alla caldaia e rinnovo sistema contabilizzazione del calore e collegamento al concentratore per 30 alloggi	Intervento in fase di progettazione	Sistema di contabilizzazione di oltre 10 anni da sostituire urgentemente	€ 60.000,00		€ 60.000,00	€ 2.219,20	€ 57.780,80	€ 57.780,80	€ 0,00	€ 0,00
3002137A	4	AREZZO Via Rigutino nord	Montaggio dei contatori divisioni dell'acqua ed adeguamento degli impianti elettrici degli alloggi e delle parti a comune	da affidare la progettazione a tecnici esterni		€ 25.000,00		€ 25.000,00	€ 0,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00

Interventi di Manutenzione Straordinaria Programmata

Gruppo	Numero alloggi	Localizzazione intervento	Descrizione intervento	Stato di attuazione	Descrizione dello stato di attuazione	FONDI PROPRI AREZZO CASA	FINANZIAMENTI STATALI E REGIONALI	TOTALE FINANZIAMENTO	Importo Totale speso al 31 dicembre 2020	Residuo finanziamento al 1 gennaio 2021	Quota presunta Anno 2021	Quota presunta Anno 2022	Quota presunta Anno 2023
3002436C 3002445A	48	AREZZO Via Tortala 7-11-13-48	M.S. terrazze con sostituzione lamiera intradosso, manutenzione delle coperture e delle facciate	Intervento non completato	Primo intervento sul comparto Tortala Montale Alfieri. Si è iniziato dalle terrazze, faticanti. E' stato affidato incarico alla Ditta ECOPROEC di AREZZO per eseguire la manutenzione in due terrazze "campione". Dett. Presidente n° 3947 e 3948 del 6/12/2019 (importo € 1.900,00 + 1.250,00); seguirà gara complessiva per appalto lavori	€ 220.000,00	€ 89.436,64	€ 309.436,64	€ 0,00	€ 309.436,64	€ 89.436,64	€ 110.000,00	€ 110.000,00
30024700	9	AREZZO Via Vecchia 11/15	M.S. impianto termico	Intervento in fase di progettazione	In attesa di assegnazione/liquidazione decreto legge 80		€ 3.173,00	€ 3.173,00	€ 0,00	€ 3.173,00	€ 3.173,00	€ 0,00	€ 0,00
20034350	6	BADIA TEDALDA via Dei Prati		Deve essere costituito il condominio	Il Comune è proprietario di un alloggio nel condominio in cui si trovano tre appartamenti. Attualmente l'appartamento di ERP è sfitto e non assegnabile in quanto per il relativo recupero occorrono ingenti somme. Richiesta del Sindaco Prot. 499 del 16.01.2020	€ 20.000,00		€ 20.000,00	€ 0,00	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 20.000,00	€ 0,00
00052640	16	BUCINE Via G.Pascoli 41 Levane	M.S. rifacimento facciate	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	Condominio. Lavoro necessario ma l'assemblea non ha ancora deliberato	€ 20.000,00		€ 20.000,00	€ 0,00	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 20.000,00
0005446B	4	BUCINE Via Martiri di Belfiore 29	M.S. copertura	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione		€ 50.000,00		€ 50.000,00	€ 0,00	€ 50.000,00	€ 0,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
292090	4	CASTELFRANCO PIANDISCO Via del Varco Faella	M.S. della copertura	Deve essere costituito il condominio	Condominio quattro alloggi, tre di proprietà privata. Gli eredi del nostro inquilino hanno restituito le chiavi dell'appartamento ma non lo hanno ancora sponderato. Uno dei proprietari ha richiesto la costituzione del condominio e la nomina dell'Amministratore, vista la necessità di riparare la copertura. Abbiamo richiesto la	€ 15.000,00		€ 15.000,00	€ 0,00	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 15.000,00
40123570	4	CASTIGLION FIORENTINO Loc. Brolio 106-107	M.S. impianto termico	Intervento in fase di progettazione	In attesa di assegnazione/liquidazione decreto legge 80		€ 20.199,60	€ 20.199,60	€ 0,00	€ 20.199,60	€ 20.199,60	€ 0,00	€ 0,00
40122700	4	CASTIGLION FIORENTINO Località Montecchio 323	M.S. coibentazioni solai del porticato	Intervento in condominio da costituire	GR 270 Condominio di 4 appartamenti di cui 1 di proprietà privata. Un inquilino sollecita la gestione condominiale L'inquilino sollecita coibentazioni dell'intradosso del porticato.	€ 16.000,00		€ 16.000,00	€ 0,00	€ 16.000,00	€ 0,00	€ 16.000,00	€ 0,00
132030	14	CAVRIGLIA Via Don Ferrante Bagiardì 7 11	M.S. facciate e terrazze	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	Segnalazione del Comune prot. 17524 del 16.12.19 in merito alla necessità di riparare il calcostuzzo ammalorato delle terrazze ed è probabile sia necessario sostituire impermeabilizzazione e pavimentazione.	€ 40.000,00		€ 40.000,00	€ 0,00	€ 40.000,00	€ 25.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
0013107D	4	CAVRIGLIA Via Poggio al Vento	M.S. facciate	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	Segnalazione del Comune prot. 17524 del 16.12.19	€ 15.000,00		€ 15.000,00	€ 0,00	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 15.000,00	€ 0,00
4017431A 4017431B	12	CORTONA Via Darwin 2/4	M.S. impianto termico centralizzato e contabilizzazione del calore	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione		€ 35.000,00	€ 23.268,00	€ 58.268,00	€ 0,00	€ 58.268,00	€ 49.568,22	€ 8.699,78	€ 0,00
40184930	10	FOIANO Piazza Pertini 29/33	M.S. impianto termico centralizzato e contabilizzazione del calore	Intervento progettato	Intervento progettato, pronto per andare in gara di appalto		26.821,12 €	€ 26.821,12	€ 0,00	€ 26.821,12	€ 26.821,12	€ 0,00	€ 0,00
30255220	6	MONTE SAN SAVINO Località La Gora Via Costa del Mulino 72 A	M.S. adeguamento parapetto scale, restauro sportelloni, cappotto	Intervento non completato	Completata la messa in opera di cappotto progetto nord, restano da progettare le manutenzioni degli sportelloni e dei parapetti	€ 100.000,00	€ 63.848,40	€ 163.848,40	€ 11.622,02	€ 152.226,38	€ 52.226,38	€ 50.000,00	€ 50.000,00
0026122C	7	MONTEVARCHI - Via della Costa 1	MS revisione manto di copertura e sistemazione canne fumarie	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	Il fabbricato per vetusta e caratteristiche costruttive necessita di intervento di manutenzione alle facciate e alla copertura.	€ 30.000,00		€ 30.000,00	€ 0,00	€ 30.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 30.000,00
0026488B	4	MONTEVARCHI Via Cannano 159	M.S. Coperture	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	Edificio in centro storico, adiacente al complesso della Bartolotta. Il manto di copertura in tegoli e coppi risulta ammalorato. Sono frequenti le infiltrazioni piovane. I detritti intasano le gronde e i pluviali.		€ 33.063,00	€ 33.063,00	€ 0,00	€ 33.063,00	€ 33.063,00	€ 0,00	€ 0,00
0026488A	4	MONTEVARCHI Via Cannano 169	M.S. Coperture	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	Edificio in centro storico, adiacente al complesso della Bartolotta. Il manto di copertura in tegoli e coppi risulta ammalorato. Sono frequenti le infiltrazioni piovane. I detritti intasano le gronde e i pluviali.		€ 27.612,00	€ 27.612,00	€ 0,00	€ 27.612,00	€ 27.612,00	€ 0,00	€ 0,00
00264120	48	MONTEVARCHI Via della Costituzione 1-17	M.S. facciate e marciapiedi	Intervento non completato	Gr. 412 Condominio. L'Amministratore ha proceduto con la risoluzione del contratto. In attesa di escussione della Polizza	€ 290.000,00	€ 135.000,00	€ 425.000,00	€ 285.729,92	€ 139.270,08	€ 0,00	€ 25.000,00	€ 114.270,08

Interventi di Manutenzione Straordinaria Programmata

Gruppo	Numero alloggi	Localizzazione intervento	Descrizione intervento	Stato di attuazione	Descrizione dello stato di attuazione	FONDI PROPRI AREZZO CASA	FINANZIAMENTI STATALI E REGIONALI	TOTALE FINANZIAMENTO	Importo Totale speso al 31 dicembre 2020	Residuo finanziamento al 1 gennaio 2021	Quota presunta Anno 2021	Quota presunta Anno 2022	Quota presunta Anno 2023
00264630	22	MONTEVARCHI Via Piave 132a	M.S. recupero corticale elementi in c.a. faccia a vista, allontanamento volatili, lattinerie, rifacimento pavimentazione terrazzi	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	Il fabbricato presenta elementi in cemento armato verticali e orizzontali non protetti dagli agenti atmosferici. Nelle ampie terrazze a vasca nidificano i piccioni, numerosissimi a Monteverchi che il Comune non riesce a gestire, nonostante le richieste, nonostante gli alloggi a piano terra non hanno cobentazione del solaio verso l'autorimessa seminterrata e quest'ultima di delimitazione dei posti auto: sarebbe una importante miglioria realizzare cantine e garages.		€ 79.622,40	€ 79.622,40	€ 0,00	€ 79.622,40	€ 79.622,40	€ 0,00	€ 0,00
00195450	6	PERGINE LATERINA Largo XX Settembre 19/21	M.S. 6 alloggi chiusura posti auto e cobentazioni intradosso solai	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione		€ 20.000,00		€ 20.000,00	€ 0,00	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 20.000,00	€ 0,00
20303990 20304110	30	PIEVE SANTO STEFANO Supercondominio via Camalti 11 13 15 17	M.S. Urbanizzazioni	Intervento non iniziato	Il sistema fognario è gravemente compromesso. Deve essere indetta assemblea di supercondominio per delibera di approvazione lavori e assegnazione incarico di progetto	€ 24.000,00		€ 24.000,00	€ 0,00	€ 24.000,00	€ 0,00	€ 24.000,00	€ 0,00
10313770	8	POPPI Piazza della Libertà 4/5	M.S. impianto termico centralizzato	Intervento non iniziato	Condominio amministrato dal 2020 AREZZO Casa. Il lavoro di adeguamento dell'impianto termico centralizzato deve essere deliberato in assemblea.	€ 45.000,00		€ 45.000,00	€ 0,00	€ 45.000,00	€ 0,00	€ 45.000,00	€ 0,00
0033009A 0033009B 0033009C 0033009D	96	SAN GIOVANNI VALDARNO Ponte alle Forche 60/70	M.S. facciate	Progettazione da affidare		€ 80.000,00	€ 234.643,60	€ 314.643,60	€ 0,00	€ 314.643,60	€ 234.643,60	€ 80.000,00	€ 0,00
0033009A 0033009B 0033009C 0033009D	96	SAN GIOVANNI VALDARNO Ponte alle Forche 60/70	refacimento pavimenti con smaltimento di quelli in vinilamianto	Progettazione da affidare		€ 80.000,00		€ 80.000,00	€ 0,00	€ 80.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 80.000,00
0033544A 0033544B	18	SAN GIOVANNI VALDARNO Via Alvaro Tracchi Piazza della Pace	M.S. alla guaina della copertura plana , riparazione e protezione del calcestruzzo ammalorato di travi e pilastri non protetti in copertura	Progettazione da affidare	Fabbricato con tetto piano. Necessita di nuova guaina e di scossaline metalliche a protezione di elementi in cis ammalorato previa riparazione - richiesta degli inquilini prot 345 del 14.01.2020	€ 50.000,00		€ 50.000,00	€ 0,00	€ 50.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 50.000,00
2034010A 2034010B	48	SANSEPOLCRO Via dei Montefeltro	M.S. marciapiede lungo S.S.	Progetto di iniziativa comunale da validare.	Il progetto di massima è stato redatto dai tecnici del Comune. A quanto ci risulta è fermo alla fase di approvazione in giunta.	€ 20.000,00		€ 20.000,00	€ 0,00	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 20.000,00
	1487	TOTALI				€ 2.045.918,98	€ 1.846.857,22	€ 3.892.776,20	€ 747.737,30	€ 3.145.038,90	€ 1.780.298,31	€ 705.470,51	€ 659.270,08

Gruppo	Numero alloggi	Localizzazione intervento	Descrizione intervento	Residuo fondi propri Arezzo Casa al 1 gennaio 2020	Quota presunta Anno 2021
30024650	68	AREZZO Piazza Andromeda	rifacimento completo della centrale termica e miglioramento sistema di contabilizzazione	€ 50.000,00	€ 50.000,00
3002436A 3002436B 3002436C 3002445A	104	AREZZO Via Tortaia Via Montale Via Alfieri	M.S. degli infissi ad oblo	€ 40.000,00	€ 10.000,00
30022950	14	AREZZO Via Cimabue, Via della Chimera - locali non residenziali	Lavori di adeguamento dei locali destinati ad archivio di Arezzo Casa al fine di metterli a norma con le norme di prevenzioni incendi	€ 40.000,00	€ 20.000,00
3002393C	14	AREZZO Via del Vingone 13	M.S. chiusura con infissi del vano scala della torre	€ 20.000,00	€ 10.000,00
30025270	38	AREZZO Via Funghini La Marchionna	Adeguamento dell'impianto di contabilizzazione del calore con installazione di valvole termostatiche e cronotermostati	€ 40.000,00	€ 20.000,00
30025270	38	AREZZO Via Funghini La Marchionna	M.S. alla copertura	€ 400.000,00	€ 200.000,00
3002465D	12	AREZZO Via Laparelli Pitti 83-87	M.S. coibentazione facciate - adeguamento autorimessa interrata	€ 105.918,98	€ 105.918,98
30025460	30	AREZZO Via Pizzuto 51, 90,92, 94	M.S. alla caldaia e rinnovo sistema contabilizzazione del calore e collegamento al concentratore per 30 alloggi	€ 57.780,80	€ 57.780,80
3002137A	4	AREZZO Via Rigutino nord	Montaggio dei contatori divisioni dell'acqua ed adeguamento degli impianti elettrici degli alloggi e delle parti a comune	€ 25.000,00	€ 25.000,00
132030	14	CAVRIGLIA Via Don Ferrante Bagiardi 7 11	M.S. facciate e terrazze	€ 40.000,00	€ 25.000,00
4017431A 4017431B	12	CORTONA Via Darwin 2/4	M.S. impianto termico centralizzato e contabilizzazione del calore	€ 35.000,00	€ 26.300,22
0033544A 0033544B	18	SAN GIOVANNI VALDARNO Via Alvaro Tracchi Piazza della Pace	M.S. alla guaina della copertura piana , riparazione e protezione del calcestruzzo ammalorato di travi e pilastri non protetti in copertura	€ 50.000,00	€ 50.000,00
		TOTALI			€ 600.000,00

Gruppo	Numero alloggi	Localizzazione intervento	Descrizione intervento	Stato di attuazione	Note
20013610	8	ANGHIARI Via del Carmine	M.S. capotto e facciate	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	Attualmente non si segnalano criticità tali da avviare celermente i lavori per cui l'intervento può essere programmato successivamente rivedendo il finanziamento previsto peraltro esiguo
30024240	36	AREZZO Via degli Accolti	M.S. facciate e copertura con completa sostituzione della coibentazione e impermeabilizzazione del tetto piano	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	
30024690	56	AREZZO Via Tortaia 138 - 168	M.S. degli elementi strutturali metallici	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	Il fabbricato presenta travi, pilastri, solai metallici non protetti dagli agenti atmosferici che richiedono periodiche riverniciature. Potrebbe inoltre beneficiare dalla realizzazione di protezioni orizzontali e verticali.
10043870	12	BIBBIENA Via del Castellare	M.S. Recupero corticale c.a. e rifacimento terrazze	Intervento non completato	
0005446A	8	BUCINE Via G. Dossetti 13-15 -	M.S. copertura con installazione linee vita	Intervento non iniziato	
30064320	12	CAPOLONA Via Gramsci 31 33	M.S. smaltimento elementi di copertura contenenti amianto e rifacimento di tetto coibentato	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	
133710	10	CAVRIGLIA Santa Barbara Via Montetermini 1 3 5	M.S. coibentazione e rifacimento delle facciate	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	Segnalazione del Comune prot. 17524 del 16.12.19
0013413A 0013413B	20	CAVRIGLIA Via del Fattoio 14 16	M.S. smaltimento elementi di copertura contenenti amianto e rifacimento di tetto coibentato	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	
40175090	18	CORTONA Via Capitini 5, 6, 7	M.S. coibentazione facciate	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	
4017483A 4017483B	12	CORTONA Via Gandhi	M.S. facciate	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	
40183830 40183840	16	FOIANO Via G. Di Vittorio	M.S. coperture	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	
20304110	17	PIEVE SANTO STEFANO Via Camaiti 11/13	M.S. facciate con recupero corticale pannelli in c.a.	Intervento non iniziato	Deve essere indetta assemblea di condominio per delibera di approvazione lavori e assegnazione incarico di progetto
00334410	36	SAN GIOVANNI VALDARNO Via Fermi, Via Freud, Via Plank	M.S. smaltimento elementi di copertura contenenti amianto e rifacimento di tetto coibentato	Condominio amministrato da AREZZO Casa - Segnalazione del Responsabile del monitoraggio dei MCA., prot. 79 del 7.1.2020. Il condominio in passato ha effettuato lavori di confinamento, di cui è nota la breve efficacia. Al momento l'assemblea non ha ancora deliberato l'intenzione di procedere ai lavori di smaltimento. C'è urgenza di installazione di linee vita per facilitare e rendere più economiche le operazioni di pulizia periodiche necessarie	
00334000	47	SAN GIOVANNI VALDARNO Via Peruzzi 39-43	M.S. smaltimento elementi di copertura contenenti amianto e rifacimento di tetto coibentato	L'assemblea condominiale deve procedere all'approvazione dei lavori e all'affidamento dell'incarico di progettazione	Condominio amministrato da AREZZO Casa. La copertura è in amianto e deve essere sostituita. l'inquilina Vegetti Nunzia Antonella segnala infiltrazioni dalla facciata.
0033464A 0033464B 0033464C 0033464D 0033464E	23	SAN GIOVANNI VALDARNO Villaggio Minatori 35	M.S. Recupero del calcestruzzo ammalorato, rifacimento delle guaine, delle pavimentazioni, incanalamento delle piovane e realizzazione di elementi di copertura degli spazi distributivi.	Progettazione in corso	Segnalazioni degli inquilini e del Sindaco. Non è stata completata la progettazione in quanto non è stato possibile individuare misure risolutive delle problematiche presenti. Il progettista ha proposto la modifica dell'intervento da MS a Demolizione e ricostruzione con attivazione dei contributi GSE
2034152B	6	SANSEPOLCRO Via Boccaccio	M.S. facciate, sistema fognario, resede	Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	Segnalazione degli inquilini attraverso Sindaco. Il fabbricato, vetusto, dopo un intervento di miglioria all'interno degli alloggi, negli anni '80, non ha avuto ulteriori manutenzioni.
20344530	18	SANSEPOLCRO Via Città Gemellate 8/10/12	M.S. smaltimento elementi di copertura contenenti amianto e rifacimento di tetto coibentato	Gr. 453 Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	
00394190	24	TERRANUOVA BRACCIOLINI Via Nenni	M.S. smaltimento elementi di copertura contenenti amianto e rifacimento di tetto coibentato	Gr. 419 Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	
00394600	18	TERRANUOVA BRACCIOLINI Via Puccini 5/7/9	M.S. smaltimento elementi di copertura contenenti amianto e rifacimento di tetto coibentato	Gr. 460 Intervento non iniziato - da assegnare l'incarico di progettazione	

Manutenzioni straordinarie finanziabili con Superbonus e Sismabonus

COMUNE	codice comune	codice del gruppo	UBICAZIONE	N° ALLOGGI	Limite di spesa	110%
Anghiari	2001	3610	VIA DEL CARMINE 9-11 - 52031 ANGIARI	8	€ 320.000,00	X
Arezzo	3002	0010	VIA RISTORO D'AREZZO, 1-3-5-7 - 52100 AREZZO	32	€ 960.000,00	X
Arezzo	3002	014A	VIA LIBIA 12 - 52100 AREZZO	24	€ 720.000,00	X
Arezzo	3002	014B	VIA LIBIA 16 - 52100 AREZZO	24	€ 720.000,00	X
Arezzo	3002	014C	VIA LIBIA, 22/1 - 22/2 - 52100 AREZZO	24	€ 720.000,00	X
Arezzo	3002	014D	VIA LIBIA, 22/3 - 22/4 - 52100 AREZZO	22	€ 660.000,00	X
Arezzo	3002	3970	VIA DARWIN 15-17-19-21 - 52100 AREZZO	30	€ 900.000,00	X
Arezzo	3002	4240	VIA DEGLI ACCOLTI 41-51 - 52100 AREZZO	36	€ 1.080.000,00	X
Arezzo	3002	4250	VIA CIMABUE 15 - 52100 AREZZO	23	€ 690.000,00	X
Arezzo	3002	4690	VIA TORTAIA, 138-168 - 52100 AREZZO	56	€ 5.376.000,00	X
Badia Tedalda	2003	1040	VIA ALPE DELLA LUNA 12 - 52032 BADIA TEDALDA	4	€ 160.000,00	X
Bibbiena	1004	3870	VIA CASTELLARE 3-5 - 52011 BIBBIENA	12	€ 360.000,00	X
Bibbiena	1004	4380	DR. CARMELO GUSTINELLI-SOCI 22-24 - 52011 BIBBIENA	12	€ 360.000,00	X
Bucine	0005	028A	VIA DI BUCINE 31 - 52021 BUCINE	4	€ 160.000,00	X
Bucine	0005	446A	VIA G. DOSSETTI 13-15 - 52021 BUCINE	8	€ 320.000,00	X
Capolona	3006	4320	Via GRAMSCI, 31, 33 - 52010 CAPOLONA	12	€ 360.000,00	X
Caprese Michelangelo	2007	426A	FRAZ. MANZI - 52033 CAPRESE MICHELANGELO	6	€ 240.000,00	X
Caprese Michelangelo	2007	426B	FRAZ. MANZI - 52033 CAPRESE MICHELANGELO	6	€ 240.000,00	X
Cast. Fiorentino	4012	4030	VIA ENEA GACI 2-4-6 - 52043 CASTIGLION FIORENTINO	18	€ 540.000,00	X
Castel Focognano	1008	4090	VIA PIETRO NENNI - RASSINA- 54-56 - 52016 CASTEL FOCOgnANO	12	€ 360.000,00	X
Castel S. Niccolò	1010	4800	VIA NAZIONALE B.GO A COLLINA 4 - 52018 CASTEL SAN NICCOLO	4	€ 160.000,00	X
Cavriglia	0013	3710	VIA MONTETERMINI -S.BARBARA- 1-3-5 - 52022 CAVRIGLIA	10	€ 300.000,00	X
Cavriglia	0013	413A	VIA FATTOIO 14 - 52022 CAVRIGLIA	10	€ 300.000,00	X
Cavriglia	0013	413B	VIA FATTOIO 16 - 52022 CAVRIGLIA	10	€ 300.000,00	X
Chitignano	1014	2770	VIA ALDO MORO 1 - 52010 CHITIGNANO	4	€ 160.000,00	X
Chiusi della Verna	1015	447A	VIA PADRE PERICCHI 7B - 52010 CHIUSI DELLA VERNA	2	€ 80.000,00	X
Chiusi della Verna	1015	447B	ZONA PEEP - 52010 CHIUSI DELLA VERNA	4	€ 160.000,00	X
Civitella della Chiana	3016	4220	VIA ENRICO BERLINGUER - TEGOLETO - 52040 CIVITELLA IN VAL DI CHIANA	12	€ 360.000,00	X
Civitella della Chiana	3016	4230	VIA MARTIRI DI VIA FANI-VICIAMAGGI 1/3 - 52040 CIVITELLA IN VAL DI CHIANA	12	€ 360.000,00	X
Cortona	4017	3580	LOCALITA CAMUCIA - VIA F.LLI ROSSELLI 62-64 - 52044 CORTONA	8	€ 320.000,00	X
Cortona	4017	431A	LOCALITA CAMUCIA - VIA CARLO DARWIN 4 - 52044 CORTONA	6	€ 240.000,00	X
Cortona	4017	431B	LOCALITA CAMUCIA - VIA CARLO DARWIN 2 - 52044 CORTONA	6	€ 240.000,00	X
Cortona	4017	483A	LOCALITA CAMUCIA - VIA GANDHI 2 - 52044 CORTONA	6	€ 240.000,00	X
Cortona	4017	483B	LOCALITA CAMUCIA - VIA GANDHI 2 - 52044 CORTONA	6	€ 240.000,00	X
Cortona	4017	5090	LOCALITA CAMUCIA - VIA ALDO CAPITINI 5-6-7 - 52044 CORTONA	18	€ 540.000,00	X
Foliano della Chiana	4018	3830	VIA G.DI VITTORIO - 52045 FOIANO DELLA CHIANA	10	€ 300.000,00	X
Foliano della Chiana	4018	430A	VIA G. DI VITTORIO 25 - 52045 FOIANO DELLA CHIANA	6	€ 240.000,00	X
Foliano della Chiana	4018	430B	VIA G. DI VITTORIO 27 - 52045 FOIANO DELLA CHIANA	6	€ 240.000,00	X
Laterina	0019	4280	VIA PORTA ROSSA - 52020 LATERINA PERGINE VALDARNO	12	€ 360.000,00	X
Loro Ciuffenna	0020	2820	VIA MILANO 4 - 52024 LORO CIUFFENNA	3	€ 120.000,00	X
Lucignano	4021	4160	VIA BONASTRO 5-6 - 52046 LUCIGNANO	12	€ 360.000,00	X
Marciano	4022	408B	VIA G.MAZZINI 3/5 - 52047 MARCIANO DELLA CHIANA	8	€ 320.000,00	X
Monte S. Savino	3025	4070	VIA LIONI 8 - 52048 MONTE SAN SAVINO	12	€ 360.000,00	X
Montemignaio	1023	2760	VIA TREGGIAIA-LOC. SANTO - 52010 MONTEMIGNAIO	3	€ 120.000,00	X
Montevarchi	0026	3760	VIA PIAVE 142 - 52025 MONTEVARCHI	23	€ 690.000,00	X
Montevarchi	0026	4540	VIA 25 APRILE 2-4 - 52025 MONTEVARCHI	24	€ 720.000,00	X
Montevarchi	0026	4790	VIA XXV APRILE 6-8 - 52025 MONTEVARCHI	4	€ 720.000,00	X
Ortignano	1027	4290	VIA G. MATTEOTTI 1-3 - 52010 ORTIGNANO RAGGIOLO	4	€ 160.000,00	X
Pian di Sco	0029	0290	VIA V.EMANUELE 12 - 52026 CASTELFRANCO PIANDISCO	4	€ 160.000,00	X
Pieve S. Stefano	2030	4100	VIA DIVISIONE GARIBALDI 17-19 - 52036 PIEVE SANTO STEFANO	12	€ 360.000,00	X
Pieve S. Stefano	2030	4110	VIA ALBERTO MARIA CAMAITI 13 - 52036 PIEVE SANTO STEFANO	17	€ 510.000,00	X
Poppi	1031	378A	Via della RESISTENZA - 52014 POPPI	10	€ 300.000,00	X
Poppi	1031	378B	VIA DELLA RESISTENZA - 52014 POPPI	6	€ 240.000,00	X
Poppi	1031	378C	Via della RESISTENZA - 52014 POPPI	4	€ 160.000,00	X
Poppi	1031	378D	VIA DELLA RESISTENZA - 52014 POPPI	4	€ 160.000,00	X
Poppi	1031	4020	PIAZZA DELLA LIBERTA 6-7 - 52014 POPPI	12	€ 360.000,00	X
Poppi	1031	4610	PIAZZA DELLA LIBERTA 8/9 - 52014 POPPI	12	€ 360.000,00	X
Pratovecchio	1032	3670	Via ALDO MORO 6 - 52015 PRATOVECCHIO STIA	8	€ 320.000,00	X
San Giovanni V.no	0033	4000	VIA UBALDINO PERUZZI 43-39 - 52027 SAN GIOVANNI VALDARNO	47	€ 1.410.000,00	X
San Giovanni V.no	0033	4410	Via FERMI-Via FREUD-Via PLANK - 52027 SAN GIOVANNI VALDARNO	36	€ 1.080.000,00	X
San Giovanni V.no	0033	464A	Villaggio MINATORI - 52027 SAN GIOVANNI VALDARNO	11	€ 330.000,00	X
San Giovanni V.no	0033	464B	VILLAGGIO MINATORI - 52027 SAN GIOVANNI VALDARNO	3	€ 120.000,00	X
San Giovanni V.no	0033	464C	VILLAGGIO MINATORI 35 - 52027 SAN GIOVANNI VALDARNO	3	€ 120.000,00	X
San Giovanni V.no	0033	464D	VILLAGGIO MINATORI 35 - 52027 SAN GIOVANNI VALDARNO	3	€ 120.000,00	X
San Giovanni V.no	0033	464E	VILLAGGIO MINATORI 35 - 52027 SAN GIOVANNI VALDARNO	3	€ 120.000,00	X
San Giovanni V.no	0033	5160	VIA U. PERUZZI 45 - 52027 SAN GIOVANNI VALDARNO	27	€ 810.000,00	X
Sansepolcro	2034	152B	VIA G.BOCCACCIO 175 - 52037 SANSEPOLCRO	6	€ 240.000,00	X
Sansepolcro	2034	4530	VIA CITTA GEMELLATE 8/10/12 - 52037 SANSEPOLCRO	18	€ 540.000,00	X
Sestino	2035	2660	VIA QUARTIERE DON DAMIANO OLIVONI 2 - 52038 SESTINO	4	€ 160.000,00	X
Sestino	2035	2670	LOCALITA PONTE PRESALE 41 - 52038 SESTINO	4	€ 160.000,00	X
Stia	1036	5060	VIA DELLA FERRIERA 19/3 - 52015 PRATOVECCHIO STIA	10	€ 300.000,00	X
Subbiano	3037	4440	VIA TOGLIATTI 84 86 - 52010 SUBBIANO	12	€ 360.000,00	X
Talla	1038	0350	VIA ROMA 32 - 52010 TALLA	6	€ 240.000,00	X
Terranuova	0039	4190	VIA P. NENNI 1-15 - 52028 TERRANUOVA BRACCIOLINI	24	€ 720.000,00	X
Terranuova	0039	4600	Via PUCCINI - 52028 TERRANUOVA BRACCIOLINI	18	€ 540.000,00	X
Totale				962	€ 34.256.000,00	

RELAZIONE AL PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI INVESTIMENTI 2021-2023

(Art. 16 del contratto di servizio tra Arezzo Casa S.p.a. e L.O.D.E.)

Il presente programma triennale è previsto da una specifica disposizione del contratto di servizio in vigore tra i Comuni del Livello Ottimale di Esercizio (L.O.D.E.) corrispondente alla provincia di Arezzo e Arezzo Casa S.p.a.

Il piano si sviluppa nell'arco del triennio 2021 – 2023.

Dall'analisi del documento emerge chiaramente il perdurare della generale crisi economica che ormai da anni ha ridimensionato pesantemente la portata dell'intervento pubblico in tutti i settori della vita sociale e l'edilizia popolare non ha fatto eccezione.

Il piano si basa essenzialmente sui fondi residui del cosiddetto Piano Casa Regionale, a cui si aggiungono le disponibilità derivanti dagli avanzi della gestione, peraltro veramente irrisorie rispetto alle necessità, nonché i residui derivanti dalle vendite di alloggi effettuate ai sensi della L.560/1993.

Ricordiamo che, dopo un'attenta ricognizione su tutti i vecchi programmi incompiuti e sulle disponibilità trasferite dal Ministero a chiusura della vecchia Gestione Speciale ex DPR 1035/1972, il Consiglio Regionale, con la delibera n. 43 del 2009, adottò alcune misure straordinarie, urgenti e sperimentali, finanziate con un totale di 143 milioni di euro. Su questa base, la Giunta Regionale dettò a sua volta le disposizioni attuative che prevedevano sostanzialmente una ripartizione non più puramente aritmetica, ma basata sulla partecipazione degli enti interessati a vere e proprie selezioni, l'esito delle quali avrebbe determinato l'effettiva attribuzione dei finanziamenti.

Il L.O.D.E. aretino, per iniziativa di Arezzo Casa S.p.a., ha via via partecipato ai vari bandi ed ha ottenuto il finanziamento di numerosi interventi. Tali interventi, anche se per la maggior parte conclusi, costituiscono ancora la quota più consistente del piano degli investimenti.

Nel piano triennale in esame vi sono 13 interventi di nuova costruzione o recupero finanziati, in varie fasi di esecuzione (v. tabella 1), dei quali 7 saranno conclusi nel corso del 2021 e 6 sono in corso di esecuzione.

L'importo complessivo dei finanziamenti dei cantieri di nuova costruzione o di recupero è pari a circa 19 milioni di euro (€18.896.376,61) , dei quali poco meno di 9 milioni (€8.676.485,34) sono già stati liquidati al 31 dicembre 2020.

La quota predominante di tali risorse è rappresentata da contributi regionali e statali.

Modesta nei finanziamenti è, come accennato, la parte derivante da proventi delle vendite. Tali risorse residue, derivanti principalmente dalle alienazioni effettuate con la vecchia normativa, sono pressoché totalmente impegnate nella manutenzione straordinaria programmata degli immobili e nelle riserve degli alloggi.

Il gettito derivante dalle alienazioni, con la normativa vigente, è quasi nullo. Ciò è dovuto principalmente a due fattori: a) i prezzi di vendita sono decisamente superiori a quelli praticati con la legge 560/1993; b) coloro che erano economicamente in grado di acquistare con quella normativa, in gran parte hanno già provveduto negli anni. Non si prevedono pertanto, a breve, cessioni significative di patrimonio e conseguenti introiti.

In questo panorama di oggettiva difficoltà di reperimento di risorse, aggravato ulteriormente dalla difficoltà di riscossione dei canoni di utenza a causa degli effetti della pandemia da covid-19, ritengo doveroso introdurre un tema, già evidenziato in occasione di Assemblea di LODE e di Comitati Esecutivi LODE.

Attualmente il contratto di servizio in essere prevede che, in cambio della concessione di gestire il patrimonio e.r.p., la società versi annualmente ad ogni Comune un corrispettivo.

Il corrispettivo è determinato partendo da un valore fisso (destinato in origine a compensare la perdita del gettito ICI derivante dal trasferimento della proprietà dal disciolto ATER all'Ente locale) diminuito di una serie di voci desunte dai dati effettivi dell'attività di gestione svolta.

La prassi degli ultimi anni ha visto l'utilizzo di gran parte di tale corrispettivo, complessivamente circa 330.000 euro, da parte dei Comuni, per abbattere parzialmente situazioni di morosità nei confronti del soggetto gestore, di utenti prevalentemente seguiti dai servizi sociali. Di fatto la situazione in essere presenta diverse lacune.

In primis, sulla base di quanto previsto dall'art. 3, comma 3, lett. a) della LR 2/2019, che esclude ogni forma di remunerazione per i Comuni, occorrerebbe rivedere il contratto di servizio attualmente in essere prevedendo l'abolizione di canone concessorio, così come avvenuto in tutti i LODE della Toscana.

Nelle more di tale revisione, sarebbe opportuno prevedere che le somme relative al canone concessorio, venissero destinate dai Comuni ad interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili di proprietà, riportando quindi la destinazione delle somme all'interno del patrimonio immobiliare, di cui Arezzo Casa è il gestore per conto dei Comuni, anziché nell'ambito del sociale che non può rientrare tra gli scopi di una società per azioni quale Arezzo Casa è.

Passiamo quindi ad illustrare gli interventi più importanti previsti nel programma triennale, così come questi sono raggruppati nelle tabelle.

Nel corso dell'anno 2021, per effetto dell'assenza di finanziamenti per la nuova costruzione, non saranno attivati nuovi interventi.

Tabella 1) Nuove costruzioni, recupero, acquisto e recupero

La tabella 1) riporta i cantieri con le varie fonti di finanziamento. Oltre alla localizzazione e alla descrizione degli interventi suddivisi per Comune, vengono indicati lo stato di attuazione, la suddivisione dei finanziamenti tra Fondi propri di Arezzo Casa e altre tipologie di finanziamento (statali o regionali), l'importo complessivo del finanziamento, l'importo speso al 31.12.2020 e quanto è ancora disponibile per il completamento dell'intervento, con la ripartizione nelle tre annualità.

Arezzo, Villaggio Gattolino N.C. 8 alloggi e servizi: gli alloggi sono stati consegnati agli assegnatari. La ditta appaltatrice ha concluso i lavori a settembre 2020, è stata consegnata l'abitabilità ed il collaudo tecnico amministrativo sarà concluso entro marzo 2021;

Arezzo Pesciola, Mercato ortofrutticolo, N.C. 15 alloggi di edilizia sovvenzionata (Piano Nazionale Edilizia Abitativa): acquisto di cosa futura. Cantiere in fase conclusiva. Ultimazione prevista: secondo semestre 2021. Seguiranno l'abitabilità, il collaudo Tecnico Amministrativo, l'invio della disponibilità al Comune da parte di Arezzo Casa;

Arezzo Pesciola, Mercato ortofrutticolo, N.C. 11 alloggi di edilizia convenzionata: acquisto. È stato sottoscritto il contratto preliminare. Da contrarre il mutuo fondiario. Cantiere in corso, la cui ultimazione è prevista per il secondo semestre 2021; seguirà l'abitabilità, il collaudo Tecnico Amministrativo, l'invio della disponibilità al Comune da parte della Ditta costruttrice, destinataria del finanziamento del Piano Nazionale Edilizia Abitativa relativo alla edilizia sovvenzionata. Il contratto di acquisto, con contestuale stipula di mutuo da parte di Arezzo Casa, potrà essere stipulato successivamente all'assegnazione degli appartamenti alle famiglie da parte del Comune, a seguito di specifica graduatoria dedicata;

Bibbiena, ex Convento di S. Lorenzo, recupero per 10 alloggi: nel protocollo di intesa tra Arezzo Casa e il Comune di Bibbiena del 25.03.2019 era prevista la realizzazione di un complesso di funzioni integrate legate alla residenza e ai servizi con particolare riferimento ai bisogni delle fasce sociali più deboli. Sulla base di questo protocollo il Comune aveva all'epoca sviluppato una ipotesi progettuale che prevedeva la realizzazione di dieci alloggi e.r.p., di spazi ad uso pubblico e di spazi a comune. Nel 2020, durante incontri con i tecnici comunali, è stato riferito ai tecnici di Arezzo Casa che gli Amministratori di recente nomina intendevano rivedere l'ipotesi progettuale per eliminare l'interferenza tra la funzione pubblica e la residenza e separare anche gli spazi a comune (giardino, corte, ingressi). In merito alla destinazione d'uso della corte hanno manifestato l'intenzione di utilizzarla per eventi e spettacoli tanto da necessitare di locali che si affacciano sul chiostro a piano terra e a piano primo, inizialmente destinati alle residenze. Preso atto che il complesso edilizio necessita al più presto di interventi di consolidamento e di restauro per la conservazione del bene, lo sviluppo dell'impostazione progettuale è imprescindibile dalla definizione da parte dell'amministrazione comunale delle porzioni del fabbricato che non intende cedere all'e.r.p. e delle funzioni che ivi saranno svolte. È indispensabile individuare quali spazi il comune si riserverà (perché la diminuzione delle superfici destinate all'e.r.p. determinerà una diminuzione del finanziamento) e rendere note le funzioni in quanto alcune destinazioni potrebbero richiedere interventi più invasivi se risultasse necessario un miglioramento sismico. Infine i costi relativi agli interventi alle strutture condominiali dovranno essere ripartiti secondo le tabelle millesimali di proprietà tra e.r.p. e comune. Nonostante il tempo trascorso, al momento della predisposizione del presente piano, nessuna decisione in merito è stata comunicata ad Arezzo Casa dall'Amministrazione Comunale. Nell'inerzia del Comune siamo impossibilitati a procedere;

Capolona, ex Scuola S. Martino, recupero per 4 alloggi: con il recupero ed ampliamento (o demolizione e ricostruzione) della Ex scuola elementare in località San Martino si sarebbero dovuti realizzare 4 alloggi. Si è proceduto alla valutazione della fattibilità dell'intervento attraverso l'analisi della normativa tecnica comunale e dei vincoli del fabbricato e dell'area. L'ipotesi di ampliamento non è attuabile, così come quella della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, in quanto in contrasto con le norme di salvaguardia idraulica. Appurata quindi l'impossibilità del recupero dell'edificio, il Comune di Capolona ha comunicato verbalmente di aver individuato un lotto per la realizzazione di un nuovo edificio ERP. Per dare seguito a questa ipotesi l'Amministrazione Comunale dovrà proporre al Lode la ri-localizzazione dell'intervento. Per consentire la destinazione d'uso residenziale dell'area sarà necessario che il Comune elabori ed approvi una Variante al Piano Regolatore. Al momento della predisposizione del presente piano, non risultano pervenute notizie in merito all'inizio di tali pratiche. I tempi per la consegna del lotto ad Arezzo Casa appaiono molto lunghi. Si ritiene pertanto improbabile l'avvio dell'intervento prima del 2023;

Civitella in Val di Chiana – Località Ciggiano, N.C. 4 alloggi: Cantiere in corso. Ultimazione prevista: secondo semestre 2021;

Civitella in Val di Chiana – Loc. Spoiano, ex IPAB, “Villa Pecchioli”, acquisto e recupero per 10 alloggi: si tratta dell'acquisizione di parte di un “borgo rurale” formato dall'agglomerato di più edifici. L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di dieci alloggi con tagli dimensionali vari. A seguito di sopralluogo congiunto con l'Amministrazione Comunale, si è potuto accertare che è necessario un rilievo puntuale e approfondito anche delle parti strutturali per verificare le condizioni statiche dell'immobile, esteso anche alle proprietà private sottostanti e soprastanti alla proprietà comunale. Visto lo stato attuale dei locali, da un punto di vista igienico e strutturale, è necessario che l'Amministrazione Comunale provveda a mettere in sicurezza i locali e pulirli per consentire le operazioni preliminari alla progettazione. Prima di qualunque operazione è necessario aprire un tavolo tecnico tra Arezzo Casa, Comune di Civitella e proprietari privati confinanti, vista l'articolazione del complesso edilizio che comporta l'interferenza tra proprietà privata e

pubblica; Qualora si verificassero queste condizioni, la progettazione dell' intervento potrebbe anche essere avviata nel corso del 2021;

Civitella in Val di Chiana – Tegoletto, Le Signorie, A.R.E. 5 + 4 alloggi: Cantiere in corso. Al completamento delle opere già appaltate, previsto per il primo semestre 2021, Arezzo Casa riprenderà in consegna il cantiere; si potranno realizzare le opere di urbanizzazione , già progettate, il cui completamento è previsto per il secondo semestre 2021;

Cortona, Loc. Farneta, ex Casa del Popolo, recupero per 2 alloggi di ERP: sono stati visionati i luoghi e le strutture senza aver potuto eseguire indagini e/o prove esplorative in quanto i locali si presentano ingombri di oggetti ed arredi. Il Comune di Cortona, divenuto proprietario dell'intero immobile a seguito di donazione, deve consegnare ad Arezzo Casa parte del fabbricato e realizzare, come da vincolo imposto dall'Ente donante, locali da destinarsi ad attività civiche e sociali a piano terra. Arezzo Casa ha pertanto richiesto al Comune di individuare gli spazi e le risorse economiche per la realizzazione di tali locali. L'Amministrazione Comunale non si è ancora espressa: mancando quindi i dati preliminari alla progettazione dei due alloggi ERP, Arezzo Casa non è in grado di procedere. Qualora si verificassero queste condizioni, la progettazione dell' intervento potrebbe anche essere avviata nel corso del 2021;

Cortona, Loc. S. Lorenzo, ex Scuola, recupero per 2 alloggi: a seguito di sopralluogo congiunto con l'Amministrazione Comunale si è potuto accertare che i locali sono ad oggi occupati da mobili e masserizie varie; l'Amministrazione Comunale non ha ancora provveduto a liberare e pulire i locali e soprattutto non ha ancora consegnato il fabbricato ad Arezzo Casa per la redazione di verifiche preliminari, indagini e rilievi. Permanendo tale situazione Arezzo Casa non è pertanto in grado di procedere alla progettazione dei due alloggi e.r.p.. Qualora si verificassero invece queste condizioni, la progettazione dell' intervento potrebbe anche essere avviata nel corso del 2021;

Montevarchi – Località Levanella, 16 + 8 alloggi: Il cantiere è stato ultimato nel corso del 2018. Dal momento della ripresa in consegna dei fabbricati completati Arezzo Casa ha sostenuto le spese per le utenze (gli impianti di riscaldamento devono essere mantenuti attivi alla temperatura antigelo ad evitare danni) e per la guardiana. L'abitabilità, come da norme vigenti e come da prescrizioni impartite contestualmente al permesso a costruire, non potrà essere rilasciata se non successivamente al collaudo della Cassa di Espansione Val di Lago per la realizzazione della quale il Comune è in grandissimo ritardo rispetto ai tempi dal medesimo previsti; il Comune non ha realizzato peraltro le opere di urbanizzazione di sua competenza e il complesso residenziale è privo di strada di accesso. Gli alloggi potranno ottenere l'abitabilità a seguito del collaudo della cassa di espansione da parte del Comune di Montevarchi che ha consegnato il relativo cantiere nel dicembre 2020: in presenza di tale situazione si ritiene improbabile poter certificare l'abitabilità entro il 2023, con conseguenti mancati introiti per il soggetto gestore e aggravio di costi relativi alle utenze;

Poppi – Porrena, Località Sala, A.R.E. 6 alloggi: Il cantiere è stato ultimato nel corso del 2019. È stato redatto il collaudo e certificata l'abitabilità. Nel mese di giugno 2020 è stata comunicata la disponibilità degli alloggi al Comune che non ha ancora provveduto alle assegnazioni;

Sansepolcro, ex Manifattura Tabacchi, A.R.E. 12 alloggi: Visto il tempo trascorso dall'approvazione del progetto esecutivo che prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio industriale, la gara di appalto, la constatazione dell'anomalia dell'offerta dell'aggiudicatario provvisorio, l'Amministrazione Comunale ha riflettuto sulle opportunità che si aprono con la rivisitazione del progetto. E' necessario valutare se è conveniente, in termini temporali ed economici, dare corso alla proposta del Comune e fissare i criteri

propedeutici alla progettazione. Per la complessità della situazione si ritiene difficile ipotizzare l' avvio dell' intervento prima del 2023.

Tabella 2) Interventi in programmazione

Nella tabella 2) sono riportati i progetti ancora in fase di studio e per cui mancano gli elementi per la loro definizione. Nello specifico viene riportato il progetto, presente nel precedente piano triennale degli investimenti, relativo al recupero della ex scuola in località Frassineto, per la realizzazione di 4 alloggi. Si rimette alla valutazione del L.O.D.E. se mantenere o meno tale progetto nel piano triennale degli investimenti.

Rispetto alla suddivisione dello scorso anno, il progetto che riguarda Pratovecchio Stia, Loc. Papiano, PEEP, N.C. 4 alloggi è stato spostato dalla tabella n.1 (Nuove costruzioni) alla tabella n.2 (Interventi in programmazione) in quanto, ad oggi, non sussiste ancora alcuna certezza sulla concretizzazione del finanziamento prospettato dal Ministero alla fine della rendicontazione nazionale e dell'eventuale stanziamento di risorse aggiuntive;

Tabella 3) Interventi di manutenzione straordinaria programmata

Nella tabella 3) sono riportati gli interventi di manutenzione straordinaria programmata.

In merito a questa tabella occorre fare delle importanti premesse. Riprendendo quanto riportato nell'introduzione del presente documento circa le limitate risorse a disposizione di Arezzo Casa S.p.a. per l'esecuzione di questo tipo di interventi, onde evitare di riportare nella tabella 3) interventi che non potranno vedere la luce, in presenza di tali condizioni, se non per avviare solo lavorazioni parziali, ma non risolutive, si è ritenuto opportuno inserire solo quegli interventi, peraltro prioritari, che consentiranno la definitiva risoluzione delle problematiche esistenti. E' ovvio che la tabella 3), così come presentata quest'anno, presenti una drastica riduzione dell'elenco di interventi, ma ne garantisce l'effettiva realizzabilità.

In considerazione delle reali risorse che la società può mettere a disposizione per questa tipologia di interventi, accuratamente indicati dall'area tecnica della società, è stato necessario operare delle scelte all'interno di quanto indicato, tenendo conto, nell'ambito delle priorità, anche di quegli interventi oggetto di finanziamenti regionali o statali. Nella previsione 2021 la società ha definito in 600.000 euro il budget da poter destinare alla manutenzione straordinaria programmata utilizzando i canoni di locazione. Ad essi si aggiungono €1.180.298,31 di finanziamenti regionali o statali ancora utilizzabili, e così per un totale di €1.780.298,31 da poter destinare nel 2021 alla manutenzione straordinaria programmata. Il costo complessivo degli interventi individuati raggiunge gli €3.892.776,20 . Parte di essi sono oggetto di finanziamenti statali o regionali (€1.846.857,22), derivanti da leggi speciali di settore; gran parte graverebbero invece sui fondi propri di Arezzo Casa (€2.045.918,98).

Si tratta comunque di somme importanti che avendo una significativa componente di fondi propri della società, andranno costantemente monitorate in relazione alla capacità di realizzare effettivamente le entrate.

D'altro canto è altrettanto importante evidenziare come gli interventi presi in considerazione nel precedente piano triennale e non ancora realizzati non siano caduti nel dimenticatoio, ma anzi, possano acquistare maggiore rilevanza se considerati alla luce delle opportunità date dai cosiddetti Ecobonus e Sismabonus 110%.

In attesa dei chiarimenti definitivi relativi a tale opportunità (molti se ne sono succeduti dal momento della pubblicazione della normativa ad oggi) e in considerazione della recente proroga concessa per la scadenza di realizzazione e pagamento degli interventi, Arezzo Casa si è attivata con un attento lavoro di analisi effettuato dai propri tecnici, per verificare quali immobili, nell'ambito dei fabbricati di totale proprietà

pubblica, avrebbero potuto avere i requisiti richiesti dalla normativa per accedere al bonus. A seguito di tale fase di studio è stato inviato a tutti i Comuni del territorio, ne mese di dicembre scorso, un elenco con gli immobili di riferimento del proprio patrimonio immobiliare che avrebbero potuto usufruire di tale opportunità, richiedendo al contempo eventuali osservazioni. Al momento nessuna osservazione è pervenuta e quindi procederemo con l'elenco individuato dai nostri tecnici.

E' stato ritenuto quindi opportuno spostare, almeno per l'anno 2021, all'interno di questo elenco, molti degli interventi precedentemente contenuti nella tabella 3), prevedendo quindi interventi ancora più consistenti. Oltre a questi ne sono stati introdotti altri, non previsti finora, come conseguenza del lavoro specifico di analisi fatto dai nostri tecnici. Fin qui il lavoro impostato, soprattutto per farci trovare pronti al momento in cui avremo tutti gli elementi per poter avviare le procedure di gara.

A questo punto è però necessario rappresentare ai soci le problematiche ancora non del tutto risolte relative alle procedure per poter usufruire del bonus.

La prima considerazione sul c.d. "incentivo superbonus 110%" è che, se da un lato rappresenta un'opportunità straordinaria per realizzare interventi altrimenti pressoché impossibili e per dare una consistente spinta alle politiche di efficientamento energetico dell'edilizia nazionale, dall'altra presenta non poche insidie, per lo meno allo stato attuale, che necessitano di serie riflessioni, in particolare quando si riferiscono al patrimonio pubblico.

L'attuale normativa prevede esplicitamente anche per i soggetti che gestiscono l'edilizia residenziale pubblica, la possibilità di accesso al bonus. Per tali soggetti è anche prevista una scadenza posticipata per la fine dei lavori, ulteriormente prorogata rispetto a quanto previsto nella norma originaria. (30 giugno 2022).

Attualmente, infatti, per effetto della Legge di Bilancio per il 2021, il Superbonus 110% si applica alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2022 per gli interventi sugli edifici di edilizia popolare. Agli edifici ex Iacp sono concessi altri sei mesi di tempo nel caso in cui sia stato completato il 60% dei lavori prima della scadenza della misura. Per gli edifici di edilizia popolare, quindi, la scadenza può essere posticipata al 30 giugno 2023.

La recente proroga ha di fatto eliminato uno dei grossi ostacoli per società come Arezzo Casa per poter usufruire dell'effettiva possibilità di accesso al bonus. Occorre infatti ricordare che, per come è strutturata la possibilità di conseguire i benefici del superbonus, ci troviamo di fronte a vincoli di natura normativa che, presentano comunque potenziali rischi, pur in presenza della sopra riportata proroga. Si deve evidenziare infatti come entro la scadenza del termine non solo debbano essere completati tutti i lavori, ma si debba provvedere anche al relativo pagamento. Si ricordi che per tali alloggi occorre espletare tutta la procedura prevista nel codice degli appalti pubblici e che quindi già nella fase di avvio prevede una tempistica piuttosto lunga. Durante i lavori si dovrebbe procedere per SAL fino ad arrivare alla conclusione con i tempi necessari per i collaudi finali. Tutto ciò potrebbe farci correre il rischio di chiudere l'intervento oltre la scadenza indicata. In tal caso si aprirebbero contenziosi facilmente immaginabili relativi al fatto che la stazione appaltante non avrebbe più diritto di accedere al bonus, le ditte rivendicherebbero il pagamento dei lavori ecc. ecc., senza contare che il rischio, e questo è l'aspetto più pericoloso sul quale porre attenzione assoluta, rimarrebbe in capo alla stazione appaltante, qualora le procedure di gara non prevedessero una traslazione del rischio in capo al privato. Per questi motivi Arezzo Casa si è mossa nei mesi scorsi a livello regionale, sia con gli uffici della Regione Toscana, ma soprattutto con CISPEL che opera il coordinamento tra tutti i soggetti gestori dell'ERP a livello regionale, per poter giungere auspicabilmente ad una procedura coordinata a livello regionale, o comunque avere indicazioni omogenee sulla tipologia di procedura da scegliere che garantisca anche e soprattutto i soggetti gestori dalle insidie della normativa sopra evidenziate.

Per tali motivi la posizione tenuta finora da Arezzo Casa è stata quella di attesa, ma al tempo stesso di studio sia dal punto di vista tecnico (quali immobili potrebbero usufruire del bonus) sia giuridico (quale procedura appare più adatta ed elimina o riduce al minimo i rischi per la società).

D'altro canto occorre anche sottolineare come la questione specifica relativa al "superbonus 110%" non faccia parte del contratto di servizio stipulato tra i Comuni e la Società e quindi non ci siano obblighi in tal senso in capo ad Arezzo Casa S.p.a..

Nel momento in cui saranno definitivamente chiarite le procedure, tali per cui su Arezzo Casa S.p.a. non ricada l'obbligo di accantonare fondi di rischio che sarebbero improponibili per la società, così come

l'eventuale richiesta di garanzia al Comune proprietario, sarà avviato il percorso e sarà sottoposto al CdA della Società l'elenco degli interventi così come individuato, previa verifica delle modalità attuative che garantiscano la società da rischi di esposizioni non sostenibili. Successivamente l'elenco sarà inviato al LODE per la definitiva approvazione.

Ho ritenuto necessario esporre quanto sopra per spiegare le motivazioni delle scelte compiute, date come fin qui esposto, da un lato dalla volontà di investire le modeste risorse disponibili in interventi concreti e conclusivi, dall'altro dalla possibilità di cogliere un'opportunità unica, come quella data dall'incentivo del superbonus, per effettuare interventi altrimenti irrealizzabili, ma con tutte le cautele del caso. Questa nuova impostazione segna anche una netta linea di confine rispetto alle modalità di presentazione del piano seguite in precedenza.

Nel 2021 la società, proseguendo il notevole lavoro svolto nel 2020, si è data come obiettivo quello di cercare di recuperare il maggior numero possibile di alloggi sfitti, sia per poter dare risposte tempestive alle necessità dei soci Comuni di assegnare alloggi agli aventi diritto, sia per poter mettere a reddito parte del patrimonio immobiliare gestito dalla società. A tal fine si prevede di utilizzare la linea di finanziamento messa a disposizione anche per l'anno 2021 (e 2022) dalla la Regione Toscana con DG RT n.648 del 25 maggio 2020 integrandola con risorse derivanti dalla L.560/1993, destinabili a questo scopo, con i criteri e le modalità indicate nella delibera di GR Toscana n. 947/2010.

Per far questo, già nel corso del 2020 ha dato vita ad accordi quadro che hanno dato buoni risultati sia dal punto di vista operativo, sia della tempistica di realizzazione degli interventi.

Alla manutenzione ordinaria e al pronto intervento (guasti, rotture, adeguamenti, rinnovo caldaie ecc.) sono stati destinati nel budget 2021 euro 450.000,00.

E' stato previsto inoltre, sempre a valere sui canoni di locazione, uno stanziamento pari ad euro 200.000,00 da utilizzare nei casi in cui occorra intervenire con manutenzioni straordinarie non compresi nel programma pluriennale degli investimenti.

Anche queste voci di uscita necessitano di essere attentamente monitorate nel corso dell'esercizio sia in ordine ai ricavi, ma anche in rapporto alle reali necessità che l'attività di gestione immobiliare del patrimonio ci porrà nel corso dell'anno.

Arezzo, 28 Gennaio 2021

Il Presidente
Lorenzo Roggi