

Il presente documento costituisce il budget previsionale per l'esercizio 2017 di Arezzo Casa S.p.A., soggetto gestore del patrimonio di edilizia residenziale pubblica nell'ambito del Livello Ottimale di Esercizio di Arezzo, tenendo conto di quanto stabilito dal contratto di servizio in vigore stipulato fra la Società e i Comuni della provincia di Arezzo da questo rappresentati.

Il conto economico, per l'esercizio 2017 prevede complessivamente:

• valore della produzione	€	6.043.000,00
• costi della produzione	€	5.796.670,00
• proventi finanziari	€	51.000,00
• oneri finanziari	€	125.000,00
• imposte sul reddito di esercizio	€	120.000,00
• Utile(perdita dell'esercizio)	€	52.330,00

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Situazione generale della Società Profilo economico

Il Budget Previsionale relativo all'anno 2017 evidenzia un utile di euro 52.330,00 al netto delle imposte di competenza pari a euro 120.000,00.

Il risultato ante imposte pari a euro 172.330,00 è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti per euro 312.000,00.

Di seguito il conto economico riclassificato:

	Budget previsionale
Ricavi della gestione immobiliare	5.718.000
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	100.000
Altri ricavi e proventi	225.000
Totale valore della produzione	6.043.000
Costi esterni	3.856.670
Valore aggiunto	2.186.330
Costo del lavoro	1.488.000
Margine operativo lordo	698.330
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	-312.000
Risultato operativo	386.330
Residuo gettito canoni	-140.000
Proventi e oneri finanziari	-74.000
Risultato ordinario	172.330
Plusvalore da fondi di investimento	
Componenti straordinari	
Risultato ante imposte	172.330
Imposte correnti	-120.000
Imposte anticipate	0
Risultato netto	52.330

Si è provveduto inoltre a compilare il prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle singole attività della Società. Le attuali attività sono state suddivise in “**Gestione immobili E.r.p.**” “**Gestioni immobili di proprietà Arezzo Casa S.p.A.**” e “**Gestioni diverse per conto Terzi**”.

I costi e i ricavi inerenti la “Area Tecnica” sono considerati tutti di competenza delle “Gestioni Immobiliari”.

I costi del personale addetto, i proventi e gli oneri generali sono stati suddivisi in proporzione al numero delle unità immobiliari gestite ERP, non ERP e per conto Terzi.

Per un esame puntuale si rimanda al prospetto riepilogativo parte integrante del presente budget previsionale.

Prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle varie attività dell' Azienda

Budget Previsionale 2017

	RICAVI	COSTI	ECCELENZE
GESTIONI IMMOBILIARI			
Gestione alloggi ERP	€ 5.515.000,00	€ 5.375.000,00	
Quota risorse dest.riqual.alloggi erp		€ 140.000,00	
	€ 5.515.000,00	€ 5.515.000,00	
Gestione alloggi di proprietà	€ 231.000,00	€ 231.000,00	
TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI	€ 5.746.000,00	€ 5.746.000,00	
GESTIONI DIVERSE C/TERZI			
Gestioni diverse per c/Terzi	€ 312.000,00	€ 290.670,00	
	€ 312.000,00	€ 290.670,00	€ 21.330,00
ALTRE ATTIVITA'			
Attività finanziarie e oneri straordinari	€ 36.000,00	€ 5.000,00	€ 31.000,00
TOTALE ALTRE ATTIVITA'	€ 36.000,00	€ 5.000,00	€ 31.000,00
TOTALE GENERALE	€ 6.094.000,00	€ 6.041.670,00	€ 52.330,00

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 8 Novembre 2010 ed attualmente ancora in regime di proroga, 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 nelle altre realtà Toscane il canone in questione non viene più riconosciuto e i fondi corrispondenti sono destinati alla manutenzione.

Oltre alla predetta "gestione economica" nella quale confluiscono i citati 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:

- a riconoscere al fondo sociale regionale l'1% dell'entrate derivanti dai canoni di locazione alloggi ERP, come previsto dall'art 29 della legge regionale 96/1996;

- ad accantonare al “Fondo Sociale situazioni di disagio economico” lo 0,50% delle entrate annue dei canoni di locazione alloggi erp, secondo quanto previsto dall’art.32 bis della legge regionale 96/1996,;
- 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.

Ricavi da locazione immobili di proprietà di terzi (euro 3.780.000)

La voce è composta come segue prevedendo n. 3045 alloggi a locazione durante l’esercizio 2017.

	Previsione 2017
Ricavi da locazione immobili di proprietà di terzi	
Canoni alloggi proprietà di terzi	3.780.000
	3.780.000

Ricavi da locazione immobili di proprietà (euro 211.000)

La voce è composta come segue:

	Previsione 2017
Ricavi da locazione immobili di proprietà	
Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano	69.000
San Giovanni Valdarno Località Cetinale	97.000
Foiano della Chiana ex Tab	45.000
	211.000

Ricavi da locazione locali ad uso diverso da abitazione di proprietà di terzi (euro 115.000)

La voce è composta come segue:

	Previsione 2017
Ricavi da locazione uso diverso da abitazione	115.000
	115.000

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

I ricavi da canoni degli alloggi in concessione, calcolati ai sensi della Legge Regionale 96/96 come modificata ed integrata dalla Legge regionale 41/2015, sono pari ad euro **3.621.000,00**.

Gli alloggi locati alla data del 31/12/2016 erano n. 2985.

Nel corso dell'anno 2017 si provvederà alla consegna di n. 59 alloggi, qui di seguito il dettaglio:

- Arezzo Palazzo del Pero n.12 alloggi
- Montevarchi Località Levanella 24 alloggi
- Castiglion Fiorentino ex Palazzo Banti 9 alloggi
- Bibbiena Ex casa Famiglia n. 4 alloggi
- Poppi Località Porrena n. 6 alloggi
- Subbiano Località Santa Mama 4 alloggi

Gli alloggi locati con **canone calcolato in base alla Legge 96/96** saranno pari a **2925** unità; conseguentemente, il canone medio mensile per alloggio locato sarà pari ad euro **102,18** con un incremento pari a euro 5,72 rispetto al calcolo effettuato in occasione del Bilancio Consuntivo esercizio 2015.

Nell'esercizio verranno emessi canoni di locazione per euro **40.000,00** relativi ai **10** alloggi originariamente già di proprietà comunale ubicati in **Arezzo - La Meridiana**, canoni determinati ai sensi della L. 431/98 per un valore medio mensile pari ad euro **335,00**.

Saranno inoltre fatturati complessivamente euro **119.000,00** relativi ai **50 alloggi destinati alle Forze dell'Ordine** anch'essi realizzati in **Arezzo - La Meridiana**. I canoni, 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, produrranno un introito medio mensile di euro **198,00**.

Di seguito esponiamo la consistenza quantitativa degli alloggi che si prevede di gestire in ciascun Comune alla data del 31/12/2017:

Patrimonio gestito da Arezzo Casa S.p.A. al 31/12/2017	Unità immobiliari n.
Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni locati al 31/12/2017:	
-Comune di Anghiari	44
-Comune di Arezzo	1225
-Comune di Badia Tedalda	10
-Comune di Bibbiena	80
-Comune di Bucine	35
-Comune di Capolona	20
-Comune di Caprese Michelangelo	24
-Comune di Castel Focognano	20
-Comune di Castel San Niccolò	22
-Comune di Castelfranco Pian di Sco	15
-Comune di Castiglion Fiorentino	53
-Comune di Cavriglia	122
-Comune di Chitignano	2
-Comune di Chiusi della Verna	11
-Comune di Civitella della Chiana	19
-Comune di Cortona	137
-Comune di Foiano della Chiana	34
-Comune di Laterina	15
-Comune di Loro Ciuffenna	12
-Comune di Lucignano	14
-Comune di Marciano della Chiana	13
-Comune di Montemignaio	7
-Comune di Monte San Savino	21

-Comune di Montevarchi	276
-Comune di Ortignano Raggiolo	5
-Comune di Pergine Valdarno	7
-Comune di Pieve Santo Stefano	111
-Comune di Poppi	68
-Comune di Pratovecchio Stia	86
-Comune di San Giovanni Valdarno	296
-Comune di Sansepolcro	165
-Comune di Sestino	16
-Comune di Subbiano	48
-Comune di Terranova Bracciolini	69
Totale	3.102
Alloggi E.R.P. di proprietà dei Comuni non locati alla data del 31/12/2016 in attesa di interventi di manutenzione per contro impianti e adeguamento standards abitativi	67
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER e ex Stato Legge 513/1977 e prec.	114
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER Legge 560/93	422
-Alloggi ceduti ratealmente ex Stato Legge 560/93	70
-Locali uso diverso da abitazione	69
Totale	675
Alloggi di proprietà Arezzo Casa al 31/12/2016	59
Alloggi e locali di proprietà privata gestiti	17
Totale patrimonio gestito	3919

2) Gestione alloggi di proprietà Arezzo Casa

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. I ricavi per canoni saranno pari ad euro 97.000.

Castel S. Niccolò – 22 alloggi recuperati nell'ex Collegio Salesiano di Strada in Casentino, in Via Don Giovanni Bosco n. 5. Si prevede di emettere fatture per un importo pari ad euro 69.000.

Foiano della Chiana – 12 alloggi di nuova costruzione in Via G. Di Vittorio n. 106. Nel corso dell'anno 2016 il ricavo per canoni di locazione sarà pari ad euro 45.000.

Nel corso dell'anno 2016 la società ha provveduto a perfezionare i contratti di mutuo bancari relativi ai suddetti tre interventi di edilizia agevolata per la quota di lavori non assistita da contributo pubblico:

- Chianti Banca Credito Cooperativo Società Cooperativa €3.000.000,00 mutuo ipotecario con rate di ammortamento di durata ventennale;
- Nuova Banca Etruria S.p.A. €800.000,00 mutuo ipotecario con rate di ammortamento di durata ventennale.

Nel c/economico alla voce 17) "Interessi ed altri oneri Finanziari" è stata inserita la previsione di euro 120.000,00 che rappresenta l'ammontare degli interessi passivi che questa Società sarà tenuta a versare nel corso dell'anno per onorare i contratti stipulati.

3) Gestioni diverse per c/Terzi

Gestioni Condominiali

In questa attività sono considerati tutti i corrispettivi ed i rimborsi connessi all'attività dell'Ufficio Condomini.
La Società prosegue nella politica sin qui attuata di acquisizione della gestione delle amministrazioni condominiali.

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 2017 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 per un totale complessivo di n.567 alloggi di proprietà privata amministrati.

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 maggiore 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%.

Pare opportuno rammentare sinteticamente il quadro riepilogativo dei principali interventi su cui saremo impegnati nel corso dell’anno 2017:

- Arezzo - Palazzo del Pero: nuova costruzione 12 alloggi. Lavori ultimati nel mese di Novembre 2015, gli alloggi sono ancora da consegnare agli assegnatari. Il Comune deve realizzare le opere di urbanizzazione;

- Arezzo - Villaggio Gattolino: nuova costruzione 8 alloggi e centro sociale. Sono in corso i lavori di realizzazione delle strutture, previsti due anni di tempo per l'ultimazione, molto complicata la gestione del cantiere per un difficile rapporto con la ditta esecutrice;

- Montevarchi - Levanella: nuova costruzione 24 alloggi. Lavori in ultimazione è prevista la consegna degli alloggi agli assegnatari nel corso dell'anno 2017;

- Castiglion Fiorentino - Palazzo Banti: acquisto e recupero per 9 alloggi. Lavori in ultimazione, è prevista la consegna agli assegnatari nel corso dell'anno 2017;

- Civitella in Val di Chiana - Ciggiano: nuova costruzione 4 alloggi e servizi. Cantiere in fase di appalto, due anni di tempo per l'ultimazione, nella fase di approvazione la Regione ha richiesto la correzione del QTE con conseguente ritardo nell'inizio del cantiere;

- Civitella in Val di Chiana - Tegoletto: acquisto e recupero per 5+4 alloggi. Lavori da appaltare, un anno per il completamento, l'atto di acquisto dal liquidatore della cooperativa conteneva degli errori la cui correzione ha comportato un ritardo;

- Sestino: nuova costruzione 4 alloggi. Cantiere in fase di appalto, due anni di tempo per l'ultimazione, il provvedimento di localizzazione è stato oggetto di ripetute correzioni ancora oggi non concluse con la Regione;

- Sansepolcro - ex Manifattura Tabacchi: recupero per 12 alloggi. Gara di appalto effettuata, siamo nella fase di esame delle offerte, dopo la consegna avremo tre anni di tempo per l'ultimazione. La commissione sta esaminando le anomalie delle offerte;

- Poppi - Badia Prataglia: acquisto e recupero per 6 alloggi ex albergo Verde Luna. Lavori in corso, da affidare il definitivo completamento, si prevede un anno per l'ultimazione;
- Poppi - Porrena: acquisto e recupero per 6 alloggi ex canonica di San Lorenzo a Sala. Lavori in ultimazione si prevede la consegna degli alloggi nell'anno 2017;
- Bibbiena - Bibbiena Stazione - Via della Segheria: recupero per 4 alloggi ex Casa Famiglia. Lavori terminati, in corso l'individuazione degli assegnatari da parte del Comune;
- Subbiano - Santa Mama: acquisto e recupero per 4 alloggi ex Canonica di San Mamante. Lavori in ultimazione, è prevista la consegna degli alloggi nel corso dell'anno 2017;
- Lavori di manutenzione straordinaria assistiti da contributo statale per circa 500.000 euro: 3 interventi ad Arezzo, 1 a Subbiano, 1 a Monte San Savino.

Si riassumono infine gli altri studi preliminari su cui gli uffici saranno impegnati in attesa della possibilità di predisporre un piano operativo che attivi le risorse disponibili:

- Bibbiena: recupero ex convento;
- Capolona: recupero ex scuola San Martino;
- Cortona: recupero ex scuola San Lorenzo ed ex Casa del Popolo di Farneta;
- Civitella in Val di Chiana: recupero ex IPAB "Pecchioli";
- Arezzo: recupero ex scuola di Frassineto.

Tali interventi, che ad oggi non hanno ancora una linea finanziaria immediatamente attivabile, potranno in buona parte essere coperti con risorse proprie di edilizia sovvenzionata non appena definito il quadro delle risorse disponibili con la Regione.

PERSONALE DIPENDENTECosti 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 1.488.000,00. I valori stipendiali sono adeguati sulla base del CCNL Federcasa 2013/2015.

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

Costi del personale	
a Salari e stipendi	1.086.000
b Oneri sociali	310.000
c Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	90.000
d Altri costi di personale	2.000
e Lavoro a somministrazione	
Totale	1.488.000

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

Di seguito si rappresenta il prospetto del personale di ruolo previsto in servizio nell'anno 2017 suddiviso nelle varie Aree dell'Azienda:

AREE	Quadri	A/1 A/2 A/3	B/1 e B/2	B3	C1/ C2	C3	Totale
Tecnica e Condomini	1	4	4(1)^	3(1)*	1		13
Contabilità	1	1	1	1	2	(1)*	7
Affari Generali	1	3	2	2			8
	3	8	7	6	3	1	28

* Le unità con l'asterisco si riferiscono a dipendenti con contratto a tempo determinato.

^ E' previsto il collocamento a riposo per raggiunti limiti di età di un dipendente Area Tecnica livello inquadramento B/2.

Nel numero complessivo di 28 unità si devono evidenziare n. 5 dipendenti con contratto a part- time di tipo orizzontale.

Arezzo, li 17/01/2017

P. Il Consiglio di Amministrazione
DINDALINI Gilberto