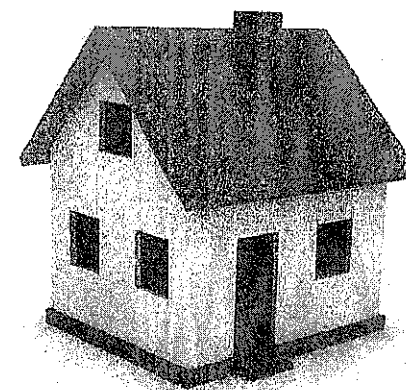


arezzo
CASA
r.p.a.

BUDGET PREVISIONALE ESERCIZIO 2020



Il presente documento costituisce il budget previsionale per l'esercizio 2020 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 2020 prevede complessivamente:

• valore della produzione	€	7.049.000,00
• costi della produzione	€	6.710.000,00
• proventi finanziari	€	110.000,00
• oneri finanziari	€	101.000,00
• imposte sul reddito di esercizio	€	70.000,00
• Utile d'esercizio	€	278.000,00

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Situazione generale della Società Profilo economico

Il Budget Previsionale relativo all'anno 2020 evidenzia un utile di euro 278.000 al netto delle imposte di competenza pari a euro 70.000,00.

Il risultato ante imposte pari a euro 348.000,00 è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti e svalutazioni per euro 712.000,00.

Di seguito il conto economico riclassificato:

Ricavi della gestione immobiliare	6.081.000
Incrementi di immobilizzazioni per capitalizzazione costi interventi	300.000
Altri ricavi e proventi	668.000
Totale valore della produzione	7.049.000
Costi esterni	3.775.000
Valore aggiunto	3.274.000
Costo del lavoro	1.474.000
Margine operativo lordo	1.800.000
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	-712.000
Risultato operativo	1.088.000
Oneri diversi di gestione	-749.000
Proventi e oneri finanziari	9.000
Risultato ordinario	348.000
Plusvalore da fondi di investimento	
Risultato ante imposte	348.000
Imposte correnti	70.000
Imposte anticipate	0
Risultato netto	278.000

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 accessi 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 3.636.000,00):

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

	Previsione 2020
Ricavi da locazione immobili di proprietà di terzi	
Canoni alloggi proprietà di terzi erp	€ 3.906.000,00
Canoni 10 alloggi "La Meridiana"	€ 40.000,00
Canoni 50 alloggi "La Meridiana" Forze dell'Ordine	€ 124.000,00
	€ 4.070.000,00

Gli alloggi erp raggiungeranno nel 2020 le 2965 unità producendo un ricavo pari ad euro 3.906.000,00 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 104,74 euro, dati relativi al Consuntivo 2018, ai **109,78 euro** delle previsioni relative all' esercizio 2020.

Nel corso dell'anno 2020 prevediamo di consegnare i seguenti fabbricati:

Poppi Porrena località Sala	n. 7 alloggi
Poppi Badia Prataglia ex Hotel Verdeluna	n. 6 alloggi
Sestino Via Mosconi	n. 4 alloggi
Arezzo Villaggio Gattolino	n. 8 alloggi
Totale.....	n. 25 alloggi

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 111.000)

La voce è composta come segue:

	Previsione 2020
Ricavi da locazione immobili di proprietà	
Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano	€ 11.000,00
San Giovanni Valdarno Località Cetinale	€ 59.000,00
Foliano della Chiana ex Tab	€ 41.000,00
	€ 111.000,00

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 31/12/2019 su 22 alloggi 18 risultavano sfitti.

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

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 2020 per onorare i contratti di mutuo stipulati.

Ricavi da locazione locali ad uso diverso da abitazione di proprietà di terzi (euro 131.000)
La voce è composta come segue:

	Previsione 2020
Canoni di locazione locali ad uso diverso da abitazione	€ 131.000,00
	€ 131.000,00

Di seguito esponiamo la consistenza quantitativa degli alloggi gestiti erp alla data del 31/12/2020:

LODE di Arezzo	Alloggi locati alla data del 31/12/2019	Alloggi sfitti alla data del 31/12/2019	Alloggi da consegnare nel corso dell'anno 2020	Totale alloggi gestiti al 31/12/2020
Alloggi erp				
Anghiani	44	0	0	44
Arezzo	1172	29	8	1209
Badia Tedalda	8	3	0	11
Bibbiena	76	1	0	77
Bucine	34	1	0	35
Capolona	19	1	0	20
Caprese Michelangelo	22	2	0	24
Castel Focognano	20	0	0	20
Castelfranco Pian di Sco	14	2	0	16
Castel San Niccolò	22	2	0	24
Castiglion Fiorentino	54	0	0	54
Cavriglia	121	5	0	126
Chitignano	2	0	0	2
Chiusi della Verna	11	0	0	11
Civitella in Val di Chiana	21	0	0	21
Cortona	136	3	0	139
Foiano della Chiana	34	0	0	34
Laterina /Pergine Valdarno	22	0	0	22
Loro Ciuffenna	12	0	0	12
Lucignano	14	1	0	15
Marciano della Chiana	12	1	0	13
Montemignaiolo	7	0	0	7
Monterchi	0	1	0	1
Monte San Savino	22	0	0	22
Montevarchi	259	6	0	265
Ortignano Raggiolo	5	0	0	5
Pieve Santo Stefano	112	4	0	116
Poppi	60	1	13	74
Pratovecchio/Stia	83	4	0	87
San Giovanni Valdarno	302	4	0	306
Sansepolcro	162	5	0	167
Sestino	16	2	4	22
Subbiano	45	3	0	48
Talla	0	1	0	1
Terranuova Bracciolini	70	1	0	71
Alloggi gestiti erp	3013	83	25	3121

Nella tabella qui di seguito esponiamo inoltre le altre tipologie di alloggi gestiti da questa Società:

Alloggi in condomini gestiti di proprietà privata	Gestiti al 31/12/2019
<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>	634
<i>Alloggi ceduti ratealmente ex DEMANIO Legge 560/94</i>	
Alloggi e locali di proprietà privata	23
	<hr/> 657
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
	<hr/> 59
Locali uso diverso da abitazione locati al 31/12/2019	73
Unità immobiliari gestite al 31/12/2019	3927

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 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%.

Per il dettaglio si rimanda all'allegato programma triennale dei lavori anni 2020/2021/2022.

AREZZO CASA S.p.a.

* * *

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE SEDUTE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DEL 21 MAGGIO 2020

DELIBERAZIONE N. 12

OGGETTO: PROPOSTA DI BUDGET PREVISIONALE.

L'anno 2020 (duemilaventiti), il giorno 21 (ventuno) del mese di maggio in Arezzo alle ore 15,15 nella sede della società Arezzo Casa S.p.a. posta in Arezzo Via Margaritone n. 6, previa convocazione diamata in conformità a quanto previsto dalla Legge e dallo Statuto sociale, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Società Arezzo Casa S.p.a.

Sono presenti i signori:

- ROGGI sig. Lorenzo, Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- TRICOMI prof. Francesco, Vice Presidente.
- FIANI per.ind. Filippo, Consigliere;
- GORETTI geom. Claudia, Consigliere;

Sono inoltre presenti i sig.gi SAVADORI dr. Fabio, Presidente del Collegio dei Revisori, CIOFINI dr. Andrea, Sindaco Effettivo, TANGANELLI dr.ssa Letizia, Sindaco Effettivo e CARLONI rag. Vittorino revisore unico della Società.

Assistono alla seduta il dr. RAFFAELLI Fabrizio, Direttore Generale della Società, la rag. CAMAIANI Patrizia Direttore Area Contabilità e la dr.ssa BIONDI Rosanna, Segretario del Consiglio.

Il Presidente, constatata la validità della seduta per la presenza dei Consiglieri e dei Sindaci effettivi, apre la trattazione del seguente Ordine del Giorno:

O M I S S I S

4) all'ordine del giorno: proposta di budget previsionale.

O M I S S I S

Il Consiglio,

- sentito quanto riferito dal Direttore Generale,
- visto il progetto di di budget per il 2020 trasmesso ai consiglieri dagli uffici della Società,

all'unanimità dei voti dei presenti espressi in forma palese

D E L I B E R A

- di approvare il budget previsionale che si deposita agli atti di ufficio.

O M I S S I S

Il Presidente
Lorenzo Roggi

Il Segretario
Rosanna Biondi