



PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI INVESTIMENTI

2016 - 2017 - 2018

RELAZIONE AL PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI INVESTIMENTI

2016-2018

(Art.17 del contratto di servizio tra Arezzo Casa e L.O.D.E.)

* * * *

Il presente programma triennale é previsto da una specifica disposizione del Contratto di Servizio in vigore tra i Comuni del Livello Ottimale di Esercizio corrispondente alla provincia di Arezzo e la Società Arezzo Casa S.p.a.

Il piano si sviluppa nell'arco del triennio 2016/2018.

Leggendo il documento è facile trovare i riflessi 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 poteva fare eccezione.

Le poche voci di effettiva consistenza sono gli ultimi residui derivanti dalle vendite di alloggi effettuate ai sensi della Legge n.560/1993 e le disponibilità derivanti dagli avanzi della gestione, queste ultime veramente irrisorie rispetto alle necessità.

C'è poi il residuo del cosiddetto Piano Casa Regionale.

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.

Le tipologie di intervento individuate furono:

- Misura A: ripristino funzionale e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (€ 25.000.000,00);
- Misura B: sviluppo e qualificazione dell'edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale (€ 50.000.000,00);
- Misura C: concorso alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale destinati alla locazione a canone sostenibile per almeno 15 anni (€ 50.000.000,00);
- Misura D: concorso alla realizzazione di interventi di acquisto e recupero di alloggi destinati alla prima casa per favorire l'insediamento e il mantenimento della residenza nei Comuni in situazione di maggiore disagio (€ 5.000.000,00);
- Misura E: progettazione e attuazione di interventi regionali pilota nel campo della bioarchitettura e bio-edilizia e di strutture alloggiative plurifamiliari di natura temporanea (€ 13.000.000,00).

Pur senza entrare nel dettaglio, ricordiamo che il LODE aretino per iniziativa di Arezzo Casa ha via via partecipato ai vari bandi ed ha ottenuto il finanziamento di numerosi interventi suddivisi tra le prime tre categorie.

Nel piano triennale in esame residuano ancora sette interventi così finanziati, dei quali tre sono praticamente ultimati e quattro già appaltati ed in varie fasi di esecuzione, per un totale di circa dieci milioni di euro ripartiti nelle varie annualità.

Altre voci di una certa significatività sono, come accennato, quelle derivanti dalle vendite effettuate nel vigore della vecchia normativa di origine statale che la Regione Toscana ha prima sospeso e successivamente sostituito con una nuova disciplina che appare decisamente più gestibile sotto il profilo della programmazione e della remunerazione e che è entrata nella fase operativa tra la fine del 2014 e gli inizi del 2015.

A proposito di quest'ultima normativa, va detto che i riscontri dal punto di vista del gettito riutilizzabile non appaiono eccessivamente confortanti.

Sia per il fatto che i prezzi di vendita sono decisamente superiori a quelli praticati con la legge 560/1993, sia perché coloro che erano economicamente in grado di acquistare con quella normativa in gran parte hanno già provveduto negli anni, non si prevedono a breve cessioni significative di patrimonio e conseguenti introiti.

Per quanto riguarda le disponibilità residue della Legge n.560/1993, ben quindici sono gli interventi finanziati interamente o in concorso con altre fonti come il Piano Casa Nazionale, per un totale che supera i 13,5 milioni di euro.

Un breve accenno va infine fatto ad una forma di finanziamento che Arezzo Casa ha già sperimentato e che sta cercando di ampliare là dove se ne verifica la necessità.

Il Contratto di Servizio (attualmente in regime di proroga sine die) 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.

Poiché tra queste voci sono previste anche "... altre eventuali spese sostenute e documentate dall'Ente Gestore nel corso dell'anno di riferimento nello svolgimento di funzioni collegate all'attività di gestione dell'e.r.p., previa intesa con i Comuni interessati", nelle situazioni in cui per il completamento di un intervento in parte carente di stanziamento o per lavori di entità relativamente modesta o per opere complementari rispetto ad una realizzazione di e.r.p. sia necessario reperire un finanziamento, si è pensato di utilizzare temporaneamente i fondi giacenti in attesa di approvazione dei programmi di riutilizzo (Legge 560/1993, residui gettito canoni, etc.) scomputandone l'importo in una o più annualità dal canone concessorio di spettanza del Comune e reintegrandone a lavori ultimati l'importo corrispondente.

In questo modo si può far fronte a situazioni altrimenti non risolvibili senza costringere il singolo Comune ad erogazioni che nel regime attuale sono sempre più difficili. Iniziative di questo tipo sono già state sperimentate ad esempio con i Comuni di Montevarchi, Civitella in val di Chiana, Castel San Niccolò ed altri.

Naturalmente questa fonte di finanziamento è nel complesso limitata, ma costituisce comunque un modo utile per reimpiegare nel settore quanto da questo proviene.

* * * *

Passiamo quindi ad illustrare gli interventi più importanti previsti nel programma triennale.

Entro la fine del corrente anno 2016, si prevede l'ultimazione di una serie di interventi di nuova costruzione e recupero, e la conseguente consegna degli alloggi realizzati.

Si tratta di:

- recupero n.4 alloggi in Bibbiena - ex Casa Famiglia Via della segheria - fondi da Piano Casa Regionale;
- costruzione n.6 alloggi in Bucine - Abetina - fondi da vendite L.560/1993;
- costruzione n.12 alloggi in Arezzo - Palazzo del Pero - fondi da vendite L. 560/1993;
- recupero n.19 alloggi ex Istituto Maria SS. Consolatrice in Arezzo - Piazza San Gemignano - fondi da vendite L. 560/1993 e Piano Casa Regionale;
- acquisto e recupero n.1 alloggio in Pieve Santo Stefano - fondi ex Gescal;
- acquisto e recupero per n.10 alloggi ex albergo La Mimosa in Poppi - Badia Prataglia - fondi da Piano Casa Regionale;

Saranno inoltre iniziati ed ultimati nel corso dell'anno i seguenti interventi di manutenzione straordinaria:

- Castel San Niccolò - 10 alloggi ex Collegio Salesiano - manutenzione straordinaria infissi - fondi residui ex Gescal;
- Castel San Niccolò - 4 alloggi Via Potente - manutenzione terrazze - fondi residui ex Gescal;
- Arezzo - 20 alloggi Piazza Andromeda - manutenzione straordinaria - fondi L. 80/2014;
- Arezzo - 4 alloggi Rigutino Nord n.6 - manutenzione straordinaria - fondi L. 80/2014;
- Arezzo - 23 alloggi Via C. Concini - manutenzione straordinaria - fondi L. 80/2014;
- Bibbiena - Le Monache - Rifacimento copertura a terrazza portico - fondi Comune;
- Marciano della Chiana - Via Mazzini - Metanizzazione e rifacimento centrale termica - fondi propri Arezzo Casa;

- Monte San Savino - 6 alloggi Via costa del Mulino - Manutenzione straordinaria - fondi L. 80/2014;
- Pieve Santo Stefano - Via Camaiti supercondominio - Manutenzione straordinaria asfalti e fognature - fondi del Comune;
- Pratovecchio Stia - Piazza Mazzini - Manutenzione straordinaria centrale termica - fondi del Comune;
- Subbiano - 8 alloggi Via Togliatti 13/15 - Manutenzione straordinaria - fondi L. 80/2014;
- Terranuova Bracciolini - Manutenzione straordinaria fabbricati vari - fondi del Comune.

Si avvieranno poi i seguenti programmi di nuova costruzione e recupero articolati in più annualità:

- Arezzo - Villaggio Gattolino - nuova costruzione n.8 alloggi e centro sociale - fondi Piano Casa Regionale;
- Arezzo - Pescaiola - nuova costruzione n.15 alloggi - fondi Piano Casa Nazionale;
- Civitella in val di Chiana - Ciggiano - nuova costruzione n.4 alloggi più servizi - fondi L.560/1993 e Comune;
- Civitella in val di Chiana - Tegoletto - acquisto e recupero n.5 alloggi ex Cooperativa Le Signorie - fondi L.560/1993;
- San Giovanni Valdarno - n.25 alloggi loc. Cetinale - ripristino in danno dell'appaltatore per cattiva esecuzione - anticipo fondi propri Arezzo Casa;
- Sansepolcro - primo stralcio recupero ex Manifattura Tabacchi per n.12 alloggi - fondi da Programma Ministeriale "Contratto di quartiere II";

- Sestino - nuova costruzione n.4 alloggi Via Mosconi - fondi L.560/1993.

Per quanto riguarda il ripristino degli alloggi di risulta, esauriti i fondi della cosiddetta "Misura A" e residui fondi ex Gescal, il finanziamento degli interventi farà interamente carico alle disponibilità ex L. 560/1993 non ancora localizzate, come previsto dalla delibera della Giunta Regionale n.947 del 15.11.2010.

Si prevedono quindi circa settanta interventi per un totale di € 300.000,00.

Arezzo Casa dedica da sempre una particolare attenzione alle esigenze di manutenzione ordinaria e pronto intervento che sono finanziate direttamente con le entrate da canoni di locazione attraverso il bilancio della società.

Nella previsione 2016 sono stanziati 1.000.000,00 di euro, cifra percentualmente molto elevata rispetto al totale dei canoni bollettati.

Infine, si procederà nello studio e progettazione di altri interventi il cui effettivo avvio è però previsto nell'ultima parte del triennio:

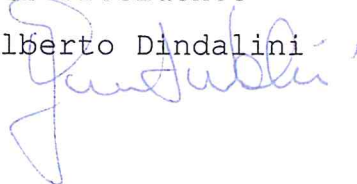
- Arezzo - recupero per n.4 alloggi ex scuola di Frassineto - fondi L.560/1993;
- Bibbiena - recupero per n.10 alloggi più servizi ex convento di San Lorenzo - fondi L.560/1993;
- Capolona - recupero per n.4 alloggi ex scuola di San Martino - fondi L.560/1993;
- Civitella in val di Chiana - loc. Spoiano - acquisto e recupero per n.10 alloggi più servizi ex IPAB "Villa Pecchioli" - fondi L. 560/1993;
- Cortona - recupero per n.2 alloggi più servizi ex Casa del Popolo località Farneta - fondi L.560/1993;

- Cortona - recupero per n.2 alloggi più servizi ex scuola località San Lorenzo - fondi L. 560/1993.

Il totale degli investimenti per i nuovi interventi che saranno avviati e per quelli già in corso ammonta per l'anno 2016 ad € 7.896.099,40.

Arezzo, 11 maggio 2016

Il Presidente
Gilberto Dindalini



**PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI INVESTIMENTI
2016 - 2017 - 2018**

Localizzazione intervento	Descrizione intervento	Tipo di finanziamento	Importo del finanziamento	Importo speso al 31 dicembre 2015	Quota presunta ANNO 2016	Quota presunta ANNO 2017	Quota presunta ANNO 2018
AREZZO - ex Scuola località Frassineto	Recupero 4 alloggi	L.560/93 P.O.R.	€ 600.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 600.000,00
AREZZO - località Palazzo del Pero	N.C. 6+6 alloggi	L. 560/93 P.O.R. 2007 L. 560/93 P.O.R. 2009 P.O.R. DGRT 701/2013	€ 1.899.149,00	€ 1.402.318,24	€ 496.830,76	€ 0,00	€ 0,00
AREZZO - Piazza Andromeda 51	M.S. 20 alloggi	L. 80/2014 Art. 4 c.1 lettera b	€ 82.440,00	€ 0,00	€ 82.440,00	€ 0,00	€ 0,00
AREZZO Rigutino Nord 6	M.S. 4 alloggi	L. 80/2014 Art. 4 c.1 lettera b	€ 59.840,00	€ 0,00	€ 59.840,00	€ 0,00	€ 0,00
AREZZO - Piazza S. Gemignano	A.RE. 5 alloggi	L. 560/93 P.O.R. 2009 Piano Casa Regionale DGR 3406/2010 Fondi del Comune di Arezzo	€ 3.509.178,50	€ 2.810.550,45	€ 698.628,05	€ 0,00	€ 0,00
AREZZO Via Concino Concini	M.S. 23 alloggi	L. 80/2014 Art. 4 c.1 lettera b	€ 167.400,00	€ 0,00	€ 167.400,00	€ 0,00	€ 0,00
AREZZO Via Funghini	M.S. 38 alloggi	Fondi propri Arezzo Casa	€ 70.000,00	€ 0,00	€ 70.000,00	€ 0,00	€ 0,00
AREZZO Via Malpighi	M.S. 90 alloggi	Fondi propri Arezzo Casa	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 0,00
AREZZO Villaggio Gattolino	N.C. 8 alloggi + servizi	Piano Casa Regionale DGR 323/2010 Fondi ex GESCAL	€ 1.621.106,67	€ 53.252,32	€ 550.000,00	€ 750.000,00	€ 267.854,35
AREZZO Pescaiola mercato ortofruticolo	N.C. 15 alloggi	Piano Casa Nazionale DPCM 16/07/2009 DGR 58/2011	€ 2.528.049,70	€ 4.954,95	€ 841.031,58	€ 841.031,58	€ 841.031,58

Localizzazione intervento	Descrizione intervento	Tipo di finanziamento	Importo del finanziamento	Importo speso al 31 dicembre 2015	Quota presunta ANNO 2016	Quota presunta ANNO 2017	Quota presunta ANNO 2018
BIBBIENA - Convento di San Lorenzo	Recupero 10 alloggi più servizi	L.560/93 P.O.R.	€ 1.500.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.500.000,00
BIBBIENA - Le Monache	M.S. Rifacimento copertura a terrazza del portico	Fondi Comune	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 0,00
BIBBIENA Via Segheria ex Casa Famiglia	A.RE. 4 alloggi	Piano Casa Regionale DGR 3406/2010	€ 756.383,57	€ 499.704,41	€ 256.679,16	€ 0,00	€ 0,00
BUCINE loc. Abetina	N.C. 6 alloggi	L.560/93 P.O.R. 2003 L.560/93 P.O.R. 2009 Fondi ex GESCAL	€ 715.609,81	€ 698.609,81	€ 17.000,00	€ 0,00	€ 0,00
CAPOLONA - ex Scuola località San Martino	Recupero 4 alloggi	L.560/93 P.O.R.	€ 600.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 600.000,00
CAPOLONA Via Gramsci	M.S. - Rifacimento coperture	L.560/93 P.O.R. DGRT 701/2013	€ 57.179,00	€ 2.573,87	€ 0,00	€ 0,00	€ 54.605,13
CASTEL SAN NICCOLO' - ex Collegio Salesiano	M.S. 10 alloggi - Manutenzione infissi	Residui EX GESCAL	€ 21.162,98	€ 0,00	€ 21.162,98	€ 0,00	€ 0,00
CASTEL SAN NICCOLO' - via Potente 4	M.S. 4 alloggi - Manutenzione terrazze	Residui EX GESCAL	€ 4.500,00	€ 0,00	€ 4.500,00	€ 0,00	€ 0,00
CASTIGLION FIORENTINO Palazzo Banti	A.RE. 9 alloggi	Piano Casa Regionale DGR 3406/2010 Fondi Comune	€ 1.782.400,94	€ 1.188.660,35	€ 296.870,30	€ 296.870,30	€ 0,00
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA Ciggiano	N.C. 4 alloggi + servizi	L. 560/93 P.O.R. 2008 Fondi Comune di Civitella in Val di Chiana Fondi ex GESCAL	€ 826.325,46	€ 5.589,72	€ 410.367,87	€ 400.000,00	€ 10.367,87
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA ex IPAB "Villa Pecchioli" località Spoiano	Recupero 10 alloggi più servizi	L.560/93 P.O.R.	€ 1.100.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.100.000,00

Localizzazione intervento	Descrizione intervento	Tipo di finanziamento	Importo del finanziamento	Importo speso al 31 dicembre 2015	Quota presunta ANNO 2016	Quota presunta ANNO 2017	Quota presunta ANNO 2018
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA Tegoletto	ARE 5 alloggi	L.560/93 P.O.R. DGRT 701/2013	€ 700.000,00	€ 420.267,22	€ 139.866,39	€ 139.866,39	€ 0,00
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA Viciomaggio	M.S. - Rifacimento coperture	L.560/93 P.O.R. DGRT 701/2013	€ 44.276,00	€ 1.938,82	€ 0,00	€ 42.337,18	€ 0,00
CORTONA - ex Casa del Popolo località Farneta	Recupero 2 alloggi più servizi	L.560/93 P.O.R.	€ 250.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 250.000,00
CORTONA - ex Scuola San Lorenzo	Recupero 2 alloggi più servizi	L.560/93 P.O.R.	€ 250.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 250.000,00
MARCIANO DELLA CHIANA via Mazzini	Metanizzazione appartamenti, rifacimento CT,	Fondi propri Arezzo Casa	€ 65.000,00	€ 0,00	€ 65.000,00	€ 0,00	€ 0,00
MONTE SAN SAVINO Via Costa del Mulino	M.S. 6 alloggi	L. 80/2014 Art. 4 c.1 lettera b	€ 45.710,60	€ 0,00	€ 45.710,60	€ 0,00	€ 0,00
MONTEVARCHI LEVANELLA	N.C. 16+8 alloggi	L.560/93 P.O.R. DGRT 701/2013 Piano Casa Nazionale DPCM 16/07/2009 DGR 58/2011	€ 3.289.782,00	€ 760.341,85	€ 1.264.720,08	€ 1.264.720,08	€ 0,00
PIEVE S.STEFANO Supercondominio via Camaiti 13 15 17	M.S. Asfalti e fognature	Fondi Comune	€ 24.000,00	€ 0,00	€ 24.000,00	€ 0,00	€ 0,00
PIEVE SANTO STEFANO	ARE 1 alloggio	Fondi ex GESCAL	€ 120.451,50	€ 19.253,04	€ 101.198,46	€ 0,00	€ 0,00
POPPI ex Mimosa	A.RE. 10 alloggi	Piano Casa Regionale DGR 3406/2010	€ 934.059,42	€ 861.912,53	€ 72.146,89	€ 0,00	€ 0,00
POPPI ex Verdeluna	A.RE. 6 alloggi	Piano Casa Regionale DGR 3406/2010	€ 808.635,82	€ 536.211,11	€ 136.212,36	€ 136.212,36	€ 0,00
POPPI Loc. Sala di PORRENA	A.RE. 6 alloggi	L.560/93 P.O.R. 2007 L.560/93 P.O.R. DGRT 701/2013 Fondi ex GESCAL	€ 967.883,00	€ 40.785,50	€ 309.032,50	€ 309.032,50	€ 309.032,50

Localizzazione intervento	Descrizione intervento	Tipo di finanziamento	Importo del finanziamento	Importo speso al 31 dicembre 2015	Quota presunta ANNO 2016	Quota presunta ANNO 2017	Quota presunta ANNO 2018
PRATOVECCHIO STIA Piazza Mazzini	M.S. eliminazioni centrali termiche plurialloggi presenti	Fondi Comune	€ 4.935,05	€ 0,00	€ 4.935,05	€ 0,00	€ 0,00
SAN GIOVANNI VALDARNO località Cetinale	Ripristino di cattive esecuzioni	Fondi propri Arezzo Casa	€ 662.727,49	€ 0,00	€ 220.909,16	€ 220.909,16	€ 220.909,16
SANSEPOLCRO - via pier della Francesca 11	M.S. parti comuni	Fondi Comune	€ 18.325,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 18.325,10	€ 0,00
SANSEPOLCRO ex Manifattura Tabacchi	Recupero 24 alloggi	Contratto di quartiere II DM 21 del 27/01/2004	€ 3.043.519,61	€ 219.873,48	€ 941.215,38	€ 941.215,38	€ 941.215,38
SESTINO Via Mosconi	N.C. 4 alloggi	L. 560/93 P.O.R. 2008	€ 650.491,00	€ 80.366,12	€ 190.000,00	€ 190.000,00	€ 190.124,88
SUBBIANO Via Togliatti 13-15	M.S. 8 alloggi	L. 80/2014 Art. 4 c.1 lettera b	€ 94.860,00	€ 0,00	€ 94.860,00	€ 0,00	€ 0,00
SUBBIANO loc. Santa Mama	A.RE. 4 alloggi	Piano Casa Regionale DGR 3406/2010	€ 641.629,99	€ 118.546,31	€ 261.541,84	€ 261.541,84	€ 0,00
TERRANUOVA BRACCIOLINI	M.S.	Fondi Comune	€ 22.000,00	€ 0,00	€ 22.000,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALI			€ 30.569.012,21	€ 9.725.710,10	€ 7.896.099,40	€ 5.812.061,86	€ 7.135.140,85