



PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI INVESTIMENTI

2017 - 2018 - 2019



RELAZIONE AL PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI INVESTIMENTI 2017-2019

(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 2017/2019.

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.

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. Tali interventi, in parte conclusi e in parte in corso costituiscono la quota più significativa del piano degli investimenti.

Nel piano triennale in esame residuano ancora dodici interventi di nuova costruzione o recupero finanziati, in varie fasi di esecuzione oltre a quattro che sono praticamente ultimati.

L'importo complessivo di tali finanziamenti pari a poco meno di euro 24.800.000,00 dei quali residuano ripartiti nelle diverse annualità poco meno di euro 11.400.000,00.

Una quota significativa di tali risorse è rappresentata da contributi regionali straordinari che impegnano questa società per l'anticipo delle somme a fronte dell'indisponibilità delle somme nella cassa della stessa Regione.

Altre voci di un certo rilievo nei finanziamenti sono, come accennato, quelle derivanti da proventi delle vendite. Tali risorse residue derivanti dalla vecchia normativa di cessione che la Regione Toscana ha prima sospeso e successivamente sostituito sono ad esaurimento.

Infatti a proposito di questa nuova 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.

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 e le condizioni.

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.

In passato in alcuni casi tale risorsa è stata utilizzata a completamento di alcuni interventi.

Si auspica che tale esperienza possa allargarsi anche per fronteggiare interventi di manutenzione. In attesa comunque del superamento del canone concessorio al fine di far crescere l'importo destinato alla manutenzione.

* * * *

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

La prima tabella riguarda quattro interventi conclusi nell'anno scorso per cui residuano alcune somme per interventi di completamento accessori.

- Arezzo San Gemignano, Bucine Peep Abetina, Poppi Ex Hotel Mimosa sono stati consegnati.
- Arezzo Palazzo del Pero pur essendo in disponibilità non è stato consegnato per carenza delle opere di urbanizzazione che il Comune sta realizzando.

Entro la fine del corrente anno 2017, si prevede l'ultimazione di una serie di interventi di nuova costruzione e recupero, e la conseguente consegna degli alloggi realizzati.

Si tratta di:

- acquisto e recupero n.4 alloggi in Bibbiena - ex Casa Famiglia Via della Segheria - fondi da Piano Casa Regionale;
- acquisto e recupero n. 9 alloggi in Castiglion Fiorentino ex Palazzo Banti;
- nuova costruzione n. 24 alloggi Montevarchi Levarella;
- acquisto e recupero n. 1 alloggio Pieve Santo Stefano Via Martiri della Libertà;
- acquisto e recupero n. 6 alloggi Poppi Porrena località Sala.

Nel corso dell'anno stante l'assenza di nuovi finanziamenti non saranno attivati nuovi interventi.

Continuano gli interventi già programmati secondo la previsione fatta ad eccezione per gli interventi che di seguito elenchiamo e per cui diamo atto del ritardo:

- Arezzo località Pesciola nuova costruzione n. 15 alloggi Piano Casa Nazionale - l'intervento è parte di un progetto che comprende proprietà private e del Comune. Dopo la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione la proprietà ha proposto una modifica della struttura (da c.a. a legno) in corso di approvazione da parte del Genio Civile, ancora da definire;

- Civitella in Val di Chiana località Ciggiano nuova costruzione n. 4 alloggi - Dopo l'integrazione del finanziamento è stato necessario far approvare un nuovo QTE dalla Regione ancora in corso di approvazione. Completamento lavori previsto in due anni;
- Civitella in Val di Chiana località Tegoletto acquisto e recupero n. 5 alloggi - Dopo l'acquisto dal liquidatore è stato rilevato un errore nell'atto. La correzione ancora non è stata conclusa anche se gli atti tecnici sono stati da poco forniti;
- Sansepolcro Ex Manifattura Tabacchi recupero n. 12 alloggi - Esperita la gara con offerte anomale (oltre 60%). La commissione sta espletando la verifica;
- Sestino nuova costruzione n. 4 alloggi - Integrato il finanziamento in corso di approvazione dalla Regione il QTE.

Infine, in una tabella apposita sono previsti quegli interventi in fase di studio e progettazione e di altri il cui effettivo avvio è però previsto nell'ultima parte del triennio, in attesa di concretizzare la certezza delle risorse finanziarie.

- 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.

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria si sono riepilogati in due tabelle di sintesi: la prima con specifiche fonti di finanziamento definite, la seconda con riferimento al budget annuale di manutenzione.

Del primo gruppo sono finanziati interventi pari euro 2.454.000,00 di cui 1.215.000,00 nell'anno in corso.

La quota più rilevante di tali finanziamenti proviene da fondi dello Stato ex Legge 80/2014 rivolta a due tipi di intervento: recupero alloggi sotto i 15.000,00 euro ed interventi sugli edifici sopra tale soglia. La programmazione di tali fondi era spalmata in dieci anni (2014/2023). Dopo un ritardo iniziale è stato provveduto ad un anticipo delle annualità con l'autorizzazione all'impegno dei fondi in anticipo (è in rendicontazione la linea a) 2017).

Ciò consente di prevedere nel triennio interventi previsti nell'anno 2020.

La seconda tabella relativa alle manutenzioni riguarda quegli interventi il cui finanziamento è previsto nel budget previsionale. Budget per le manutenzioni che ammonta ad euro 1.300.000,00 una soglia mai raggiunta finora e che avrà necessità di essere puntualmente monitorata in relazione alle entrate derivanti dai canoni in corso di esercizio. Gli interventi ivi elencati fanno seguito a precisi impegni assunti in sede condominiale per la maggior parte e ad un paio di situazioni di emergenza:

- completamento dell'opera di ripristino danni calamità del 23 Luglio 2016 ad Arezzo. Dopo le opere di urgenza e dopo il confronto con le assicurazioni per la liquidazione dei danni (non ancora definiti) si procede nella realizzazione degli interventi segnalati recuperando sia le parti in franchigia che quelle non coperte.

- rifacimento impianto di riscaldamento e consolidamento edificio di via Mazzini a Marciano della Chiana. L'edificio è stato interessato da movimenti del suolo che hanno compromesso due corpi scala e gli impianti di riscaldamento (fra l'altro a gasolio ed obsoleti). Dopo un primo intervento su una scala fatto sette/otto anni fa si deve procedere all'intero rifacimento dell'impianto, demolizione e spostamento della caldaia e consolidamento della seconda scala.

Nel corso dell'anno 2017 tali interventi sommano ad euro 547.000,00.

Per il recupero degli alloggi sfitti si ritiene necessario per l'anno in corso un fabbisogno di spesa pari ad euro 400.000,00 stimando in circa 150 alloggi oltre a quelli recuperati con il contributo statale.

La restante parte pari ad euro 353.000,00 è destinata al resto degli interventi (guasti, rotture, adeguamenti, rinnovo caldaie etc.). Come già detto queste tre voci di uscita hanno bisogno essere attentamente monitorate 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, 23 Gennaio 2017

Il Presidente del C.d.A.

Gilberto Dindalini