



PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI INVESTIMENTI

2019 - 2020 - 2021



RELAZIONE AL PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI INVESTIMENTI
2019-2021

(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 2019/2021.

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, anche se per la maggior parte conclusi, costituiscono ancora una quota consistente del piano degli investimenti.

Nel piano triennale in esame vi sono sedici interventi di nuova costruzione o recupero finanziati, in varie fasi di esecuzione (vedi **tabella n. 1**) dei quali sei sono praticamente ultimati e cinque in corso di avvio con la definizione dei progetti esecutivi.

L'importo complessivo dei finanziamenti dei cantieri di nuova costruzione o recupero è pari a poco più di 21.000.000,00 di euro dei quali oltre 7 milioni sono già stati liquidati alle imprese e più di 4,5 milioni sarà corrisposto nel corso dell'anno.

Una quota significativa di tali risorse è rappresentata da contributi regionali e statali.

Altre voci di un certo rilievo nei finanziamenti sono, come accennato, quelle derivanti da proventi delle vendite. Tali risorse residue derivanti principalmente dalle alienazioni effettuate con la vecchia normativa vengono pressoché totalmente impegnate.

Il gettito della normativa vigente per le alienazioni è particolarmente modesto.

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 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 ritiene comunque, anche in linea con quanto stabilito dalla L.R. 2/2019 che il canone concessorio venga utilizzato per la parte non impiegata a fronteggiare la morosità per gli interventi di manutenzione(vedi quelli segnati con l'asterisco nella **tabella n. 5**).

* * * *

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

Nel corso dell'anno 2019 saranno attivati gli interventi contenuti nella programmazione precedente e che sono stati definiti con specifici accordi con i rispettivi enti.

La **tabella n. 1**) riporta i cantieri con le varie fonti finanziamento:

Arezzo Villaggio Gattolino N.C. 8 alloggi e servizi - i lavori sono in corso - il termine di ultimazione è previsto entro l'esercizio;

Arezzo Pesciola N.C. 15 alloggi Piano Nazionale Casa - i lavori sono iniziati - intervento pubblico con partecipazione di privati - definito il contratto - conclusione fine 2020;

Arezzo Pesciola N.C. 11 alloggi di edilizia convenzionata in corso di costruzione facenti parte del programma nazionale - si prevede l'acquisto tramite contrazione di un mutuo fondiario da parte della società - conclusione 2021;

Castiglion Fiorentino Ex Palazzo Banti A.R.E. 9 alloggi - cantiere in fase di collaudo - alloggi già consegnati agli assegnatari;

Civitella in Val di Chiana Località Ciggiano N.C. 4 alloggi + servizi - i lavori sono in corso - conclusione entro il 2019;

Civitella in Val di Chiana A.R.E. 5 + 4 alloggi - i lavori sono in corso - conclusione entro il 2020;

Montevarchi Località Levanella 16 + 8 alloggi - i lavori sono al termine - il lotto necessita di opere di mitigazione del rischio idraulico - assegnazione entro l'anno;

Poppi Badia Prataglia A.R.E. 6 alloggi - i lavori sono in corso - conclusione entro 2019;

Poppi Porrena Località Sala A.R.E. 6 alloggi - lavori in corso conclusione entro l'anno;

Sansepolcro ex Manifattura Tabacchi A.R.E. 12 alloggi - in corso d'esame l'offerta per verifica anomalie - affidamento entro l'anno;

Sestino Via Mosconi N.C. 4alloggi - effettuata la gara - lavori in affidamento conclusione entro 2019;

Bibbiena - recupero per n.10 alloggi più servizi ex convento di San Lorenzo - fondi L.560/1993 - redazione progetto esecutivo e appalto;

Capolona - recupero per n.4 alloggi ex scuola di San Martino - fondi L.560/1993 - redazione progetto esecutivo e appalto;

Civitella in Val di Chiana - loc. Spoiano - acquisto e recupero per n.10 alloggi più servizi ex IPAB "Villa Pecchioli" - fondi L. 560/1993 - redazione progetto esecutivo e appalto;

Cortona - recupero per n.2 alloggi più servizi ex Casa del Popolo località Farneta - fondi L.560/1993 - redazione progetto esecutivo e appalto;

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

Nella **tabella n. 2)** sono riportati i progetti ancora in fase di studio e per cui mancano gli elementi per la loro definizione.

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria si sono riepilogati in due tabelle di sintesi: la prima con riferimento al budget annuale di manutenzione e quindi strettamente connessa con la capacità di realizzare effettivamente le entrate, la seconda con contributi finanziari derivanti da specifiche leggi di settore.

Del primo gruppo, **tabella n. 3)** sono finanziati interventi pari euro 4.112.000,00 di cui 530.000,00 già liquidati nell'anno 2018 la differenza sarà spesa nell'anno in corso.

La **tabella n. 4)** contiene interventi per euro 1.130.000,00 dei quali oltre 80.000,00 sono stati liquidati nell'esercizio 2018 la rimanenza sarà impegnata nel corso del 2019.

Complessivamente nel 2019 tra contributi e budget di bilancio l'importo stanziato per le manutenzioni ammonta ad oltre 1.750.000,00 euro. 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 elencati nelle **tabelle n. 3 e 4)** fanno seguito a precisi impegni assunti in sede condominiale in buona parte e a verifiche tecniche eseguite anche a seguito di segnalazioni pervenute da più parti (inquilini, enti soci, sindacati, ecc.). Si rammenta che a tale scopo è stata inviata agli Enti soci una precisa richiesta a cui ha seguito qualche segnalazione

Per il recupero degli alloggi sfitti si prevede di utilizzare la linea di finanziamento messa a disposizione dal Ministero tramite la Regione Toscana.

La restante parte pari ad euro 400.000,00 è destinata al resto degli interventi (guasti, rotture, adeguamenti, rinnovo caldaie etc.). Come già detto queste tre voci di uscita hanno bisogno di 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, 19 Gennaio 2019

Il Presidente del C.d.A.

Gilberto Dindalini