

Il presente documento costituisce il budget previsionale per l'esercizio 2019 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 attualmente in vigore. Si comunica che alla data odierna il contratto di servizio non è stato ancora sottoscritto, pur avendo il LODE di Arezzo nell'adunanza del 20 Aprile 2018 con delibera n. 1/2018 stabilito fino alla data del 31/12/2044 i nuovi termini della durata dell'affidamento della gestione del patrimonio erp e con delibera n. 2/2018 rinnovato il contratto per cinque anni.

Il Conto Economico, per l'esercizio 2019 prevede complessivamente:

• valore della produzione	€	6.479.000,00
• costi della produzione	€	6.207.000,00
• proventi finanziari	€	82.000,00
• oneri finanziari	€	120.000,00
• imposte sul reddito di esercizio	€	83.000,00
• Utile d'esercizio	€	151.000,00

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Situazione generale della Società Profilo economico

Il Budget Previsionale relativo all'anno 2019 evidenzia un utile di euro 151.000,00 al netto delle imposte di competenza pari a euro 83.000,00.

Il risultato ante imposte pari a euro 234.000,00 è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti per euro 515.000,00.

Di seguito il conto economico riclassificato:

Ricavi della gestione immobiliare	5.675.000
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	350.000
Altri ricavi e proventi	454.000
Totale valore della produzione	6.479.000
Costi esterni	3.589.000
Valore aggiunto	2.890.000
Costo del lavoro	1.422.000
Margine operativo lordo	1.468.000
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	-615.000
Risultato operativo	853.000
Oneri diversi di gestione	-581.000
Proventi e oneri finanziari	-38.000
Risultato ordinario	234.000
Plusvalore da fondi di investimento	
Risultato ante imposte	234.000
Imposte correnti	83.000
Imposte anticipate	0
Risultato netto	151.000

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 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 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 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, 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 2019
Ricavi da locazione immobili di proprietà di terzi	
Canoni alloggi proprietà di terzi erp	€ 3.480.000,00
Canoni 10 alloggi "La Meridiana"	€ 40.000,00
Canoni 50 alloggi "La Meridiana" Forze dell'Ordine	€ 116.000,00
	€ 3.636.000,00

Gli alloggi erp raggiungeranno nel 2019 le 3.009 unità producendo un ricavo pari ad euro 3.480.000,00 calcolato ai sensi della nuova legge n. 2/2019.

Per effetto delle variate condizioni economiche degli assegnatari che nel corso degli anni 2017/2018 hanno richiesto il ricalcolo del l’affitto medio mensile per alloggio passerà dai 101,22 euro, dati relativi al Consuntivo 2017, ai **96,33 euro** delle previsioni relative all’ esercizio 2019.

Nel corso dell’anno 2019 prevediamo di consegnare i seguenti fabbricati:

Poppi Porrena località Sala	n. 7 alloggi
Poppi Badia Prataglia ex Hotel Verdeluna	n. 6 alloggi

Sestino	n. 4 alloggi
Civitella in Val di Chiana località Ciggiano	n. 4 alloggi
Civitella in Val di Chiana Località Tegoletto	n. 9 alloggi
Arezzo Villaggio Gattolino	n. 8 alloggi
Montevarchi Levanella	<u>n. 24 alloggi</u>
Totale.....	n. 62 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 116.000,00 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 193,00**.

2) Gestione alloggi di proprietà Arezzo Casa

Ricavi da locazione immobili di proprietà (euro 180.000)

La voce è composta come segue:

	Previsione 2019
Ricavi da locazione immobili di proprietà	
Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano	€ 68.000,00
San Giovanni Valdarno Località Cetinale	€ 62.000,00
Foiano della Chiana ex Tab	€ 50.000,00
	€ 180.000,00

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.

Foiano 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 110.000,00 che rappresenta l’ammontare degli interessi passivi che questa Società sarà tenuta a versare nel corso dell’anno 2019 per onorare i contratti di mutuo stipulati.

Ricavi da locazione locali ad uso diverso da abitazione di proprietà di terzi (euro 140.000)

La voce è composta come segue:

	Previsione 2019
Canoni di locazione locali ad uso diverso da abitazione	€ 140.000,00
	€ 140.000,00

Di seguito esponiamo la consistenza quantitativa degli alloggi gestiti erp alla data del 31/12/2019:

LODE di Arezzo	Alloggi locati alla data del 31/12/2018	Alloggi sfitti alla data del 31/12/2018	Alloggi da consegnare nel corso dell'anno 2019	Totale alloggi gestiti al 31/12/2019
Alloggi erp				
Anghiari	44	0	0	44
Arezzo	1178	23	8	1209
Badia Tedalda	9	2	0	11
Bibbiena	76	1	0	77
Bucine	34	1	0	35
Capolona	18	2	0	20
Caprese Michelangelo	24	0	0	24
Castel Focognano	19	1	0	20
Castelfranco Pian di Scò	13	3	0	16
Castel San Niccolò	21	3	0	24
Castiglion Fiorentino	54	0	0	54
Cavriglia	122	3	0	125
Chitignano	2	0	0	2
Chiusi della Verna	11	0	0	11
Civitella in Val di Chiana	20	1	13	34
Cortona	137	2	0	139
Foiano della Chiana	32	2	0	34
Laterina /Pergine Valdarno	21	1	0	22
Loro Ciuffenna	12	0	0	12
Lucignano	15	0	0	15
Marciano della Chiana	12	1	0	13
Montemignaio	7	0	0	7
Monterchi	0	1	0	1
Monte San Savino	22	0	0	22
Montevarchi	263	2	24	289
Ortignano Raggiolo	5	0	0	5
Pieve Santo Stefano	113	5	0	118
Poppi	66	0	13	79
Ptatovecchio/Stia	84	3	0	87
San Giovanni Valdarno	276	4	0	280
Sansepolcro	163	4	0	167
Sestino	15	3	4	22
Subbiano	48	0	0	48
Talla	0	1	0	1
Terranuova Bracciolini	71	0	0	71
Alloggi gestiti erp	3007	69	62	3138

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 31/12/2018
<i>Alloggi ceduti ratealmente ex ATER e ex Demanio Legge 513/77 e prec.</i>	110
<i>Alloggi ceduti ratealmente ex ATER Legge 560/93</i>	397
<i>Alloggi ceduti ratealmente ex DEMANIO Legge 560/94</i>	67
Alloggi e locali di proprietà privata	20
	594
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
	59
Locali uso diverso da abitazione	89
Unità immobiliari gestite al 31/12/2019	3880

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 2019 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 594 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%.

Pare opportuno rammentare sinteticamente il quadro riepilogativo dei principali interventi su cui saremo impegnati nel corso dell'anno 2019:

- Arezzo - Villaggio Gattolino: nuova costruzione 8 alloggi e centro sociale. Lavori in ultimazione è prevista la consegna degli alloggi agli assegnatari nel corso dell'anno 2019;
- Arezzo – Pescaiola mercato ortofrutticolo nuova costruzione 15 alloggi Piano Nazionale Casa Intervento pubblico con partecipazione di privati – è stato definito il contratto conclusione fine 2020;
- Montevarchi - Levanella: nuova costruzione 24 alloggi. I lavori sono terminati - il lotto necessita di opere di mitigazione del rischio idraulico che sono in corso è prevista la consegna degli alloggi agli assegnatari nel corso dell'anno 2019;
- Civitella in Val di Chiana - Ciggiano: nuova costruzione 4 alloggi e servizi. Cantiere appaltato, consegna del cantiere avvenuta. E' prevista la consegna degli alloggi nel corso dell'anno 2019;
- Civitella in Val di Chiana - Tegoletto: acquisto e recupero per 5+4 alloggi. I lavori sono iniziati ed in corso è prevista la consegna degli alloggi agli assegnatari nel corso dell'anno 2019;
- Sestino: nuova costruzione 4 alloggi. Cantiere appaltato i lavori sono in corso è prevista la consegna degli alloggi agli assegnatari nel corso dell'anno 2020;
- 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 di consegnare gli alloggi agli assegnatari nel corso del 2019;
- Poppi - Porrena: acquisto e recupero per 7 alloggi ex canonica di San Lorenzo a Sala. Lavori in ultimazione si prevede la consegna degli alloggi nell'anno 2019.
- Lavori di manutenzione straordinaria assistiti da contributo statale pari ad euro 1.130.931,76 euro:
 - Arezzo Via Darwin n. 9 21 alloggi manutenzione straordinaria €254.968,00;
 - Arezzo Via Laparelli Pitti n.83-85-87 12 alloggi manutenzione straordinaria €107.989,20;
 - Arezzo Via Malpighi 93 alloggi manutenzione straordinaria €426.726,10;
 - Arezzo Via Montale n. 91,93,95 20 alloggi manutenzione straordinaria €113.669,65;
 - Capolona Via Gramsci 12 alloggi manutenzione straordinaria € 57.179,00.

Sono stati definiti i preliminari e i protocolli d'intesa sui progetti programmati e finanziati:

- Bibbiena: recupero ex convento San Lorenzo 10 alloggi più servizi;
- Capolona: recupero ex scuola San Martino 5 alloggi;
- Cortona: recupero ex scuola San Lorenzo 2 alloggi più servizi;
- Cortona: recupero ex Casa del Popolo località Farneta 2 alloggi più servizi;
- Civitella in Val di Chiana: recupero ex IPAB "Pecchioli" 10 alloggi più servizi;
- Pratovecchio Stia: Peep Papiano nuova costruzione 4 alloggi.

Per tali interventi è stato richiesto un contributo alla Regione Toscana per coprire l'intero costo degli stessi così come emerso dai preliminari.

Resta in fase di studio preliminare di fattibilità il recupero della ex scuola di Frassineto in Arezzo.

PERSONALE DIPENDENTE**Costi 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 1.492.000,00. I valori stipendiali sono adeguati sulla base del CCNL Federcasa 2016/2018.

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

Costi del personale		
a	Salari e stipendi	1.040.000
b	Oneri sociali	300.000
c	Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	80.000
d	Altri costi di personale	2.000
e	Lavoro a somministrazione	
Totale		1.422.000

Negli altri costi del personale sono comprese le visite mediche ex D.Lgs 81/08, 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 2019 suddiviso nelle varie Aree dell'Azienda:

AREE	Quadri Q1	A/1 A/2 A/3	B/1 e B/2	B3	C1/ C2	C3	Situazione al 31/12/2019
Tecnica e Condomini	1	4	3	3	1		12
Contabilità	1	1	1	2	2		7
Affari Generali	1	2(1)*	2	2			6
	3	6	6	7	3		25

*Collocamento a riposo dal 01/07/2019

Nel numero complessivo di 25 unità si devono evidenziare n. 4 dipendenti con contratto a part-time di tipo orizzontale.

Arezzo, lì 29 Gennaio 2019

P. Il Consiglio di Amministrazione
DINDALINI Gilberto