

In ossequio dell'art. 16 del Contratto di Servizio attualmente in vigore, è stato redatto il budget di previsione che dovrà essere sottoposto all'approvazione del L.O.D.E. di Arezzo.

Il presente documento è stato redatto nel rispetto degli atti di indirizzo determinati e tiene conto inoltre delle prospettive di investimento riportate nel piano triennale delle opere.

L'impegno della Società è indirizzato a ricercare tutte le forme possibili di razionalizzazione ed efficientamento della spesa (politiche del personale, controlli, utilizzo delle tecnologie a favore di miglioramenti delle prestazioni) volte a massimizzare l'impiego delle risorse da destinare alla manutenzione del patrimonio.

Nella compilazione del presente prospetto si è tenuto conto degli effetti del prorogarsi dell'emergenza sanitaria dovuta alla diffusione del coronavirus. E' stato quindi previsto lo stanziamento di maggiori somme per l'acquisto dei dispositivi di protezione personale e per l'adeguamento degli uffici alle norme relative alla tutela e prevenzione della diffusione del virus.

Il Conto Economico, per l'esercizio 2022 prevede complessivamente:

• valore della produzione	€	7.055.000,00
• costi della produzione	€	6.934.000,00
• proventi finanziari	€	170.000,00
• oneri finanziari	€	101.000,00
• imposte sul reddito di esercizio	€	45.000,00
• Utile d'esercizio	€	145.000,00

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Situazione generale della Società Profilo economico

Il Budget Previsionale relativo all'anno 2022 evidenzia un utile di euro 145.000,00 al netto delle imposte di competenza pari a euro 45.000,00.

Il risultato ante imposte pari a euro 190.000,00 è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti e svalutazioni per euro 553.000,00.

Di seguito il conto economico riclassificato:

Ricavi della gestione immobiliare	5.975.000
Incrementi di immobilizzazioni per capitalizzazione costi interventi	480.000
Altri ricavi e proventi	600.000
Totale valore della produzione	7.055.000
Costi esterni	3.879.000
Valore aggiunto	3.176.000
Costo del lavoro	1.788.000
Margine operativo lordo	1.388.000
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	-553.000
Risultato operativo	835.000
Oneri diversi di gestione	-714.000
Proventi e oneri finanziari	69.000
Risultato ordinario	190.000
Plusvalore da fondi di investimento	
Risultato ante imposte	190.000
Imposte correnti	45.000
Imposte anticipate	0
Risultato netto	145.000

ATTIVITA' DELLA SOCIETA'

GESTIONI IMMOBILIARI

1) Gestione alloggi di E.R.P.

Come noto, il rapporto fra la società ed i Comuni è regolato operativamente dal contratto di servizio rinnovato in data 7/02/2019 che 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, in conseguenza dell'entrata in vigore della L.R. 2/2019 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.**

In data 29/03/2021 con delibera di Assemblea n. 2 il LODE di Arezzo ha respinto la richiesta della Società per la modifica del contratto di servizio ed in particolare con riferimento all'abolizione del canone concessorio di cui all'art. 14 del suddetto contratto.

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 3.890.000):

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

Ricavi da locazione immobili di proprietà di terzi	
Canoni alloggi proprietà di terzi erp	€ 3.700.000,00
Canoni 10 alloggi "La Meridiana"	€ 42.000,00
Canoni 50 alloggi "La Meridiana" Forze dell'Ordine	€ 131.000,00
Arretrati canoni	€ 17.000,00
	€ 3.890.000,00

Gli alloggi erp raggiungeranno nel 2022 le 3105 unità producendo un ricavo presunto pari ad euro 3.717.000,00 calcolato ai sensi della nuova legge regionale n. 2/2019.

Per effetto del ricalcolo degli affitti adeguati ai redditi anno 2020, l'affitto medio mensile per alloggio passerà dai 104,05 euro (dati relativi al Consuntivo 2020) ai **104,01 euro** delle previsioni relative all' esercizio 2022.

Nel corso dell'anno 2022 prevediamo di consegnare i seguenti nuovi fabbricati:

- MONTEVARCHI Località Levanella n. 24 alloggi prevista consegna entro Giugno 2022;
- CIVITELLA IN VAL DI CHIANA Località Ciggiano n. 4 alloggi prevista consegna entro Giugno 2022.

Relativamente ai 10 alloggi in Arezzo "La Meridiana" i canoni di locazione saranno pari ad euro 42.000,00 determinati ai sensi della L. 431/1998 con un canone medio mensile per **euro 350,00**.

Inoltre si provvederà a fatturare euro 131.000,00 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 218,00**

2) Gestione alloggi di proprietà Arezzo Casa

Ricavi da locazione immobili di proprietà (euro 130.000)

La voce è composta come segue

	Previsione 2022
Ricavi da locazione immobili di proprietà	
Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano	€ 2.500,00
San Giovanni Valdarno Località Cetinale	€ 60.000,00
Foiano della Chiana ex Tab	€ 42.000,00
Arezzo Pesciola Via Pisacane	€ 25.500,00
	€ 130.000,00

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. E' in corso il progetto di recupero degli appartamenti al momento non utilizzabili.

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 è andato pian piano svuotando in quanto gli affitti applicati in base alle normative vigenti risultavano più onerosi rispetto a quelli proposti nel mercato dai privati in alto Casentino. Al 31/12/2021 su 22 alloggi 19 risultavano sfitti.

Con D.D. 8896 del 14/05/2021 la Regione Toscana ha approvato una “Misura straordinaria e urgente – Sviluppo dell’edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale”, per cui Arezzo Casa ha partecipato al bando pubblicato congiuntamente da alcuni Comuni del Casentino con la proposta di vendita dell’immobile al Comune di Castel San Niccolò.

In data 14/09/2021 l’Assemblea dei soci ha autorizzato Arezzo Casa alla vendita dell’immobile e, in pari data, il LODE di Arezzo, con delibera di assemblea n. 8/2021, ha approvato l’elenco ordinato delle proposte pervenute in relazione all’avviso pubblico di cui al D:D. 8896/2021 consistente nell’unica offerta di cessione di immobili pervenuta al Comune di Castel San Niccolò.

In data 22/09/2021 tutta la documentazione prevista è stata inviata alla Regione Toscana, così come previsto dal bando.

In data 07/12/2021 con D.D. 22115 la Regione Toscana ha approvato la graduatoria delle proposte di intervento destinate all’incremento dell’offerta di alloggi ERP, attraverso l’acquisto da parte dei comuni toscani di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili.

Pertanto nel corso dell’esercizio 2022 i n.22 alloggi presenti nel Comune di Castel San Niccolò diventeranno di proprietà comunale:

- n. 20 alloggi passeranno immediatamente alla gestione ordinaria e.r.p.
- n. 2 alloggi attualmente occupati passeranno alla gestione e.r.p. alla scadenza dei relativi contratti di locazione.

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

Arezzo Pescaiola – 11 alloggi di nuova costruzione in Via Pisacane.

In relazione agli 11 alloggi di edilizia agevolata di Via Pisacane (Pescaiola), preso atto che i due bandi pubblicati dal Comune di Arezzo non hanno avuto i risultati sperati dal momento che risulta ad oggi una sola domanda con i requisiti necessari previsti dai suddetti bandi; in data 20/01/2022 la società ha ritenuto opportuno espletare un ulteriore tentativo predisponendo e pubblicando un avviso in cui tra le altre disposizioni si prevede la possibilità di acquisto degli alloggi,

trascorsi 15 anni di locazione e una riserva degli stessi nella misura del 50% a personale appartenente alle Forze dell'Ordine.

La scadenza del bando è prevista per il giorno 10/03/2022. Qualora il nuovo avviso dia i risultati attesi, occorrerà procedere alla stipula di un mutuo per finanziare l'acquisto degli 11 alloggi. L'ammortamento delle rate di mutuo sarà garantito dagli introiti derivanti dalla locazione degli alloggi. In presenza di tali condizioni si procederà alla stipula del contratto definitivo di acquisto.

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 2022 per onorare i contratti di mutuo stipulati, considerando che nel corso del 2022 verrà estinto il mutuo relativo all'immobile di Castel San Niccolò, ma la società sarà tenuta a stipulare il nuovo mutuo per l'acquisto degli 11 alloggi in Arezzo Via Carlo Pisacane.

Ricavi da locazione locali ad uso diverso da abitazione di proprietà di terzi (euro 103.000)

La voce è composta come segue:

	Previsione 2022
Canoni di locazione locali ad uso diverso da abitazione	€ 103.000,00
	€ 103.000,00

E' in corso da parte degli uffici della Società una ricognizione dei beni diversi dalle unità immobiliari, a cui seguirà un controllo sulle scadenze contrattuali per arrivare a definire ed attivare nuove procedure di locazione.

Di seguito esponiamo la consistenza quantitativa degli alloggi gestiti erp alla data del 31/12/2022:

LODE di Arezzo	Alloggi locati alla data del 31/12/2021	Alloggi sfitti alla data del 31/12/2021	Alloggi da consegnare nel corso dell'anno 2022	Totale alloggi gestiti
Alloggi erp				
Anghiari	44	2	0	46
Arezzo	1162	44	15	1221
Badia Tedalda	11	2	0	13
Bibbiena	77	3	0	80
Bucine	34	2	0	36
Capolona	20	1	0	21
Caprese Michelangelo	24	3	0	27
Castel Focognano	20	0	0	20
Castelfranco Pian di Scò	16	2	0	18
Castel San Niccolò	24	4	20	48
Castiglion Fiorentino	53	1	0	54
Cavriglia	126	2	0	128
Chitignano	2	1	0	3
Chiusi della Verna	11	0	0	11
Civitella in Val di Chiana	21	0	4	25
Cortona	139	7	0	146
Foiano della Chiana	34	4	0	38
Laterina /Pergine Valdarno	22	1	0	23
Loro Ciuffenna	12	1	0	13
Lucignano	15	0	0	15
Marciano della Chiana	13	1	0	14
Montemignai	7	0	0	7
Monterchi	1	1	0	2
Monte San Savino	22	3	0	25
Montevarchi	265	9	24	298
Ortignano Raggiolo	5	1	0	6
Pieve Santo Stefano	116	6	0	122
Poppi	80	6	0	86
Ptatovecchio/Stia	87	4	0	91
San Giovanni Valdarno	306	5	0	311
Sansepolcro	166	5	0	171
Sestino	22	3	0	25
Subbiano	48	3	0	51
Talla	1	1	0	2
Terranuova Bracciolini	71	1	0	72
Alloggi gestiti erp	3077	129	63	3269

Nella tabella qui di seguito si espongono le altre tipologie del patrimonio gestito da questa Società:

Altri alloggi in locazione	
Alloggi Arezzo La Meridiana Legge 431/1998	10
Alloggi Arezzo La Meridiana destinati alle Forze dell'Ordine	50
Alloggio Arezzo Via Concino Concini destinato portierato sociale	1
Alloggi San Giovanni Valdarno ex Sillabo	6
	67
Alloggi in condomini gestiti di proprietà privata	
<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>	499
<i>Alloggi ceduti ratealmente ex DEMANIO Legge 560/94</i>	
Alloggi e locali di proprietà privata	66
	565
Altri fabbricati in gestione di proprietà di Arezzo Casa S.p.A.	
Foiano della Chiana ex Tab	12
Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano	2
San Giovanni Valdarno Località Cetinale	25
Arezzo Via Carlo Pisacane	11
	50
Locali uso diverso da abitazione locati	61

Nel corso dell'anno 2022 molti dei comuni soci provvederanno ad aprire i bandi generali di concorso pubblico destinati alla formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi ERP che consentiranno a questo ente gestore la consegna di alloggi di risulta ripristinati e alloggi di nuova costruzione. I comuni interessati possono procedere all'emanazione di bandi di concorso in forma associata come previsto dalla normativa regionale attualmente in vigore.

3) Gestioni diverse per c/Terzi

Gestioni Condominiali

In questa attività sono considerati tutti i corrispettivi ed i rimborsi connessi all'attività della Società quale Amministratore di condominio.

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 2022 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. **79** ; gli alloggi e locali di proprietà di terzi sono pari a **641** 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%.

Nel corso del 2022 questa società sarà impegnata ad avviare le procedure per attivare la gestione dell’“Ecobonus/Sismabonus 110%”. La circolare 24/E dell’8 agosto 2020 emanata dall’Agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti sulla platea dei beneficiari che possono usufruire dell’agevolazione:

- gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea di “*in house providing*” per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Con delibera n. 11/2021 del 24/11/2021 il L.O.D.E. di Arezzo ha approvato gli interventi presentati dalla Società in relazione alla Delibera di Giunta Regionale n. 1133 del 28/10/2021 – “P:N:R:R: Fondo complementare – Programma

Sicuro, Verde e Sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica per un importo complessivo di euro 8.774.000".

Per il dettaglio si rimanda all'allegato programma triennale dei lavori anni 2022/2023/2024.

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 1.788.000,00. I valori stipendiali dei dipendenti sono adeguati sulla base del CCNL Federcasa 2016/2018, mentre il trattamento economico del dirigente è calcolato sulla base del Contratto Collettivo per i dirigenti delle aziende dei servizi di pubblica utilità siglato in data 16/10/2019.

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

Costi del personale	
a Salari e stipendi	1.280.000
b Oneri sociali	393.000
c Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	93.000
d Altri costi di personale	2.000
e Lavoro a somministrazione	20.000
Totale	1.788.000

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.

Le previsioni sono state elaborate tenendo conto delle progressioni verticali ed orizzontali effettuate nel corso dell'anno 2021 dal personale dipendente e del piano assunzioni approvato dalla società.

Per poter rispondere in materia efficiente ai compiti affidati ad Arezzo Casa dal contratto di servizio è stato infatti necessario rafforzare le risorse umane di Arezzo Casa, che con i vari pensionamenti, che si sono succeduti negli anni, si erano ridotte sensibilmente.

Nel corso del 2021 sono state inserite nell'organico, a tempo indeterminato e pieno, le seguenti figure:

- n. 1 dipendente A3 Ufficio Legale
- n. 1 dipendente A3 Area Tecnica;
- n. 1 dipendente B3 Area Affari Generali;
- n. 1 dipendente B3 Area Tecnica.

Dal 01 Gennaio 2022 sono stati assunti a tempo indeterminato e pieno le seguenti figure:

- n. 2 dipendenti B3 Area Tecnica.

L'importo ipotizzato tiene conto di n. 2 assunzioni nell'Area Contabilità-Risorse, previste nell'anno corrente mediante selezione pubblica.

E' stata inoltre prevista la possibilità di ulteriori limitate progressioni in verticale e in orizzontale del personale dipendente.

Di seguito si rappresenta il prospetto del personale di ruolo in servizio al 01/01/2022 suddiviso nelle varie Aree dell'Azienda:

							Situazione al 01/01/2022
Direttore Generale							1
Aree	Quadri Q1	A/1 A/2 A/3	B/1 e B/2	B3	C1/ C2	C3	
Tecnica	1	3	4	5			13
Contabilità/ Risorse	1	1	2	3			7
Affari Generali/Segreteria		3	2	3			8
	2	7	8	11			28

Nel numero complessivo di 28 unità si devono evidenziare n. 3 dipendenti con contratto a part-time di tipo orizzontale.

Nel costo del personale è compreso anche n. 1 contratto di lavoro a somministrazione con scadenza al 30/06/2022. Il lavoratore svolge la propria attività presso l'Area Contabilità/Risorse.

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE PARI AD EURO 190.000,00

IMPOSTE SUL REDDITO

La previsione è stata calcolata secondo la migliore stima effettuabile alla data odierna:

- IRES euro 20.000,00
- IRAP euro 25.000,00

Arezzo, lì

P. Il Consiglio di Amministrazione
ROGGI Lorenzo