



Società Autoporto Valle d'Aosta S.p.A.

Loc. Autoporto, 33/e – 11020 Pollein (AO)

PROGRAMMA OPERATIVO STRATEGICO TRIENNALE

– P.O.S.T. –

2017 – 2018 – 2019

Pollein, 12 Dicembre 2016

Sommario

Premessa	3
Prospetti previsionali 2017-2018-2019	3
1 Esercizio 2017	3
1.1 Ipotesi di budget economico 2017	3
1.2 Interventi previsti nell'esercizio 2017	5
1.3 Obiettivi dell'azione societaria	6
1.4 Analisi finanziaria	10
1.5 Piano delle assunzioni	11
2 Esercizio 2018	12
2.1 Ipotesi di budget economico 2018	12
2.2 Interventi previsti nell'esercizio 2018	13
2.2 Analisi finanziaria	13
3 Esercizio 2019	14
3.1 Ipotesi di budget economico 2019	14
3.2 Interventi previsti nell'esercizio 2019	15
3.3 Obiettivi dell'azione societaria	15
3.4 Analisi finanziaria	16
Conclusioni	17

PREMESSA

Il presente Programma Operativo Strategico Triennale (POST) è stato redatto in base a quanto previsto dall'art. 31 della Legge regionale 8 aprile 2013, n. 8, e tratta i contenuti richiesti dalla D.G.R. n. 364 del 13 marzo 2015.

PROSPETTI PREVISIONALI 2017-2018-2019

1. ESERCIZIO 2017

1.1 Ipotesi di budget economico 2017.

Il budget previsionale per il 2017 non si discosta significativamente dai valori che hanno caratterizzato gli esercizi precedenti che prevedono una leggera contrazione dei ricavi dovuti agli adeguamenti dei canoni e di contraltare la necessità di eseguire manutenzioni ordinarie e straordinarie, accompagnate dall'obiettivo di ottimizzazione dei costi di gestione dei singoli edifici, porteranno complessivamente ad una leggera riduzione dei costi per servizi. E' previsto un aumento anche per i costi del personale dovuto alla variazione da tempo parziale a tempo pieno di un impiegato. Gli ammortamenti subiranno un innalzamento dovuto alla realizzazione dei lavori per le opere di messa a norma degli immobili di proprietà, non realizzati nell'anno 2016 e all'acquisizione di un piazzale di proprietà del Demanio in uso alla Dogana.

Inoltre, si è mirato alla riduzione e alla stabilizzazione dei costi comprimibili quali, ad esempio, gli interessi passivi e i costi di manutenzione.

Di seguito si illustra una stima dei valori attesi

- PROGRAMMA OPERATIVO STRATEGICO TRIENNALE -
2017-2018-2019

BUDGET ECONOMICO		
DESCRIZIONE CONTI	Preconsuntivo al 31/12/2016	Previsionale al 31/12/2017
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 2.397.154	€ 2.376.000
5) Altri ricavi e proventi	€ -	€ -
Contributi in conto esercizio	€ -	€ -
Altri	€ 488.426	€ 500.000
Totale altri ricavi e proventi	€ -	€ -
Totale valore della produzione	€ 2.885.580	€ 2.876.000
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	€ 20.000	€ 20.000
7) per servizi	€ 880.000	€ 850.000
8) per godimento di beni di terzi	€ 100.000	€ 65.000
9) per il personale		
a) Salari e stipendi	€ 413.910	€ 427.000
b) Oneri sociali	€ 145.360	€ 155.000
c) Trattamento di fine rapporto	€ 36.000	€ 38.000
Totale costi per il personale	€ 595.270	€ 620.000
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 4.930	€ 5.000
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 769.830	€ 785.716
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	€ 27.776	€ 25.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	€ 802.536	€ 815.716
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	€ -	€ -
14) Oneri diversi di gestione	€ 370.000	€ 370.000
Totale costi della produzione	€ 2.767.806	€ 2.740.716
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	€ 117.774	€ 135.284
C) Proventi e oneri finanziari		
16) Altri proventi finanziari	€ 50	€ 150
Totale altri proventi finanziari	€ 50	€ 150
17) Interessi ed altri oneri finanziari	-€ 34.931	-€ 22.000
Totale interessi ed altri oneri finanziari	-€ 34.931	-€ 22.000
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17 -bis)	-€ 34.881	-€ 21.850
E) Proventi e oneri straordinari		
20) Proventi		
Altri	€ -	€ -
Totale proventi	€ -	€ -
21) Oneri		
Altri	€ -	€ -
Totale oneri	€ -	€ -
Totale delle partite straordinarie (20-21)	€ -	€ -
Risultato prima delle imposte (A-B+C-D-E)	€ 82.893	€ 113.434
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	€ -	€ -
Imposte differite	€ -	€ -
Imposte anticipate	€ -	€ -
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-€ 72.116	-€ 98.687
Utile (perdita) dell'esercizio	€ 10.827	€ 14.747

1.2 Interventi previsti nell'esercizio 2017

Segue tabella sintetica con indicazioni dei principali investimenti di cui è previsto l'avvio/esecuzione nel corso del 2017.

EDIFICI	INTERVENTO	Importo €	FINANZIAMENTO
<u>Serpentone 1° stralcio</u> <u>Modulo di Raccordo</u> <u>Botteghe Artigiane</u> <u>Direzionale</u> <u>Serpentone</u> <u>Torre della Comunicazione</u>	Opere di messa a norma degli immobili di proprietà	770.000	PROPRIO
<u>Piazzale</u>	Acquisizione del Piazzale Dogana	230.000	PROPRIO
	Spese adeguamento Piazzale Dogana	60.000	PROPRIO
<u>Direzionale</u>	Sostituzione blocco frigo albergo-bar-ristorante	100.000	PROPRIO

1.3 Obiettivi dell'azione societaria.

Le attività previste possono essere raggruppate per macro-obiettivi connessi gli indirizzi statutari.

Macro-obiettivi.

- a) Compressione dei costi
- b) Espansione dei ricavi da locazione
- c) Ripristino asfalti
- d) Adeguamento impianti di raffrescamento
- e) Opere di messa a norma degli immobili di proprietà
- f) Acquisizione piazzale dogana
- g) Valutazione studio messa a reddito spazi usufruibili Edificio Torre della Comunicazione

<u>ATTIVITA'</u>	<u>PERIODO</u>		<u>Riferimento</u> <u>Macroobiettivo</u>
Descrizione	Inizio	Fine	
Rivisitazione dei contratti di manutenzione	2016	Gennaio 2017	a)
Ricerche di mercato per la locazione dei locali sfitti	2016	Dicembre 2017	b)
Ripristino asfalti	Luglio 2017	Ottobre 2017	c)
Sostituzione blocco frigo albergo-bar-ristorante	Marzo 2017	Aprile 2017	d)
Opere di messa a norma degli immobili di proprietà	Gennaio 2017	Dicembre 2017	e)
Acquisizione piazzale dogana	Gennaio 2017	Dicembre 2017	f)
Valutazione studio messa a reddito spazi usufruibili Edificio Torre della Comunicazione	Gennaio 2017	Dicembre 2017	g)

a. Riduzione ed ottimizzazione della situazione dei costi gestionali e manutentivi dei singoli edifici.

Si prevede di proseguire nell'ottimizzazione dei costi di gestione dei singoli edifici alla luce delle analisi di performance energetica di ognuno di essi.

Tale processo prevede di ridurre l'eccessivo consumo sia in approvvigionamento di calore, sia per le frigorie estive che per ciò che attiene il risparmio di energia elettrica per l'illuminazione, tramite l'adozione di lampade a tecnologia led, ed il ricambio di aria primaria.

b. Ricerche di mercato per la locazione dei locali sfitti.

Nella seduta del 21 settembre 2016, il Consiglio regionale, con 32 voti a favore e un'astensione, ha approvato la proposta di atto amministrativo che contiene modifiche ai criteri per l'insediamento di imprese presso gli edifici 'Serpentone', 'Direzionale', 'Modulo di raccordo' e 'Torre della comunicazione', in località Autoporto nei comuni di Pollein e Brissogne.

L'atto recepisce la necessità avanzata dalla Società Autoporto Valle d'Aosta di modificare l'attuale sistema di individuazione delle attività insediabili nell'area, in funzione del raggiungimento di un livello di popolamento prossimo alla saturazione degli spazi disponibili negli edifici 'Serpentone', 'Direzionale' e 'Modulo di raccordo', nonché alla rinnovata attenzione e richiesta di spazi da locare da parte di una crescente e diversificata tipologia di imprenditori.

In particolare, è prevista:

- a) l'abolizione di tutti i limiti percentuali di superficie di insediabilità approvati nel 1995;
- b) l'insediabilità nella galleria 'botteghe artigiane' anche di imprese non iscritte all'Albo artigiani, prevedendo che le attività artigianali abbiano comunque la priorità, a parità di punteggio, nella scelta dei locali rispetto alle altre tipologie;
- c) l'insediabilità in tutti gli edifici anche delle attività non previste dalle deliberazioni consiliari precedenti, sempreché non producano significative esternalità negative nei confronti delle altre attività e non siano suscettibili di impattare negativamente sul bilancio della Autoporto Valle d'Aosta SpA.

Con le modifiche dei criteri per l'insediamento di imprese di cui sopra ci si augura di poter aumentare la percentuale di saturazione dei locali affittati; ad inizio ottobre 2016 i locali sfitti rappresentano circa il 5% della superficie locabile totale degli edifici nell'area di Pollein.

Si sta inoltre valutando di trasformare aree verdi vicino alla Torre della comunicazione in piazzali che porterebbero ad una decongestione delle aree posteggio lato Dora, oggi occupate per la maggior parte dai TIR, permettendo alle attività che si affacciano da detto piazzale una migliore fruibilità. L'intenzione è di coinvolgere le società SAV e TMB e SITRASB per la realizzazione del

nuovo piazzale, in quanto è di interesse di entrambe decongestionare il traffico e la fermata degli autocarri sia in salita che in discesa sull'asse Traforo-Torino/Milano.

c. Ripristino asfalti.

E' in programma il ripristino dell'asfalto nella zona autoportuale. Dopo l'esecuzione di una prima tranche di lavori da realizzarsi entro la fine del 2016, nel corso del 2017 ne è prevista una seconda, in modo da completare l'intera area.

d. Adeguamento impianti di raffrescamento, sostituzione gruppi frigo albergo-bar-ristorante.

I gruppi frigo, a servizio dell'albergo e del bar ristorante, ormai vetusti in quanto installati nel 1994 andavano sostituiti poiché i costi di manutenzione sono troppo esosi; la proposta è di verificare con il tecnico se possibile installare due gruppi frigo distinti per migliorare il funzionamento della macchina che oggi è a servizio di due utenze (albergo e autogrill) che ne fanno un uso continuo.

L'ufficio Tecnico in collaborazione con il Gestore Impianti, dovrebbe completare lo studio entro fine febbraio 2017, mentre i lavori dovrebbero essere svolti nel periodo marzo-maggio 2017.

e. Studio per gli adeguamenti previsti dalle norme relative alla messa in sicurezza degli edifici.

E' stato eseguito da parte dell'Ufficio Tecnico, nel periodo giugno-agosto 2016, un monitoraggio della situazione esistente al fine di verificare la necessità di adeguare alle norme gli attuali edifici.

A seguito delle risultanze emerse si prevede di procedere entro l'autunno 2016 con l'affidamento dell'incarico di esame-progetto, ad un professionista esterno, con la previsione che una prima bozza di progetto potrà essere presentata per il mese di marzo 2017.

Lo studio prevede la revisione delle SCIA da presentare ai VV.FF per giungere all'ottenimento di una CPI (certificato prevenzione incendi) Globale per tutti gli edifici di proprietà.

Presuntivamente il budget economico per la prima fase di progettazione è stimato in 50.000 euro (cinquantamila), che troveranno copertura finanziaria con fondi propri.

f. Acquisizione del piazzale di proprietà dell'Agenzia del Demanio.

La possibile acquisizione del piazzale di proprietà dell'Agenzia del Demanio è ipotizzabile nell'anno 2017.

g. Valutazione studio messa a reddito spazi usufruibili Edificio Torre della Comunicazione

Nel corso del 2017 saranno fatte tutte le valutazioni per verificare la redditività di tale operazione.

I costi derivanti da tale operazione troveranno copertura finanziaria nelle risorse societarie o attingendo a finanziamenti bancari.

2017-2018-2019

9

1.4 ANALISI FINANZIARIA

RENDICONTO ED ANALISI FINANZIARIA ANNO 2017	
DESCRIZIONE	2017
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	
Utile (perdita) dell'esercizio	€ 14.747
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	
Accantonamento TFR	€ 38.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 785.000
Flusso finanziario prima delle variazione del ccn	€ 837.747
Variazioni del capitale circolante netto	
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	€ 100.000
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-€ 100.000
Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	€ -
Flusso finanziario della gestione reddituale	€ 837.747
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento	
Investimenti in immobilizzazioni materiali	-€ 1.160.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento	
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi di terzi	
Rimborso finanziamenti	-€ 80.000
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (a+/-b+/-c)	-€ 402.253
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2017	€ 650.000
Disponibilità liquide al 31 Dicembre 2017	€ 247.747

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali sono sostanzialmente rappresentati:

- 1) Dall'eventuale acquisto del terreno di proprietà dell'Agenzia del Demanio.
- 2) Dalla realizzazione delle opere di messa a norma degli immobili di proprietà.

Si evidenzia che, nel caso in cui le trattative attualmente in corso con la SAV SpA per la cessione dei terreni e delle infrastrutture relative agli accessi autostradali dovessero perfezionarsi nel corso del 2017, il conto economico dell'esercizio ne verrà influenzato.

Comunque detta cessione, determinerà benefici anche negli esercizi successivi dovuti alla riduzione delle spese di manutenzione.

1.5 Piano delle assunzioni

Per il 2017 non si prevedono assunzioni, ma si presume la variazione da tempo parziale a tempo pieno di un impiegato di 3° livello.

2. ESERCIZIO 2018

2.1 Ipotesi di budget economico 2018

Ipotesi di budget economico già riportato per l'esercizio 2017, il criterio adottato per la stima della prestazione del budget 2018 si pone come obiettivo di tenere conto delle variazioni di ricavo, riconducibili alle azioni poste in essere, senza trascurare i costi funzionali

BUDGET ECONOMICO	
DESCRIZIONE CONTI	Esercizio 2018
A) Valore della produzione	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 2.380.000
5) Altri ricavi e proventi	€ -
Contributi in conto esercizio	€ -
Altri	€ 500.000
Totale altri ricavi e proventi	€ -
Totale valore della produzione	€ 2.880.000
B) Costi della produzione	
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	€ 20.000
7) per servizi	€ 850.000
8) per godimento di beni di terzi	€ 65.000
9) per il personale	
a) Salari e stipendi	€ 427.000
b) Oneri sociali	€ 155.000
c) Trattamento di fine rapporto	€ 38.000
Totale costi per il personale	€ 620.000
10) Ammortamenti e svalutazioni	
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 5.000
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 785.000
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	€ 30.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	€ 820.000
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	€ -
14) Oneri diversi di gestione	€ 370.000
Totale costi della produzione	€ 2.745.000
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	€ 135.000
C) Proventi e oneri finanziari	
16) Altri proventi finanziari	€ 150
Totale altri proventi finanziari	€ 150
17) Interessi ed oneri finanziari	-€ 22.000
Totale interessi ed oneri finanziari	-€ 22.000
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+17-bis)	-€ 21.850
E) Proventi e oneri straordinari	
20) Proventi	
Altri	€ -
Totale proventi	€ -
21) Oneri	€ -
Altri	€ -
Totale oneri	€ -
Totale delle partite straordinarie (20-21)	€ -
Risultato prima delle imposte (A-B+C-D-E)	€ 113.150
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	
Imposte correnti	
Imposte differite	
Imposte anticipate	
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-€ 98.440
Utile (perdita) dell'esercizio	€ 14.710

2.2 Interventi previsti nell'esercizio 2018

Allo stato attuale non sono previsti interventi da avviare nell'esercizio 2018, mentre proseguiranno gli interventi già avviati e lo svolgimento dell'ordinaria attività societaria.

2.3 Analisi finanziaria

RENDICONTO ED ANALISI FINANZIARIA ANNO 2018	
DESCRIZIONE	2018
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	
Utile (perdita) dell'esercizio	€ 14.710
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	
Accantonamento TFR	€ 38.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 785.000
Flusso finanziario prima delle variazione del ccn	€ 837.710
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>	
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	€ -
Incremento/(decremento) dei crediti verso fornitori	-€ 100.000
Flusso finanziario dopo le variazione del ccn	-€ 100.000
Flusso finanziario della gestione reddituale	€ 737.710
B) Flussi finanziari dervanti dall'attività di investimento	
Investimenti in immobilizzazioni materiali	-€ 50.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento	
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi di terzi	
Rimborso finanziamenti	-€ 86.400
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (a+/-b+/-c)	€ 601.310
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2018	€ 247.747
Disponibilità liquide al 31 Dicembre 2018	€ 849.057

3. ESERCIZIO 2019

3.1 Ipotesi di budget economico 2019

Coerentemente con quanto già riportato per l'esercizio 2018, il criterio adottato per la stima della previsione di budget 2019 tiene conto delle variazioni di ricavo, riconducendoli alle azioni dei costi funzionali.

BUDGET ECONOMICO	
DESCRIZIONE CONTI	Esercizio 2019
A) Valore della produzione	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 2.380.000
5) Altri ricavi e proventi	€ -
Contributi in conto esercizio	€ -
Altri	€ 500.000
Totale altri ricavi e proventi	€ -
Totale valore della produzione	€ 2.880.000
B) Costi della produzione	
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	€ 20.000
7) per servizi	€ 850.000
8) per godimento di beni di terzi	€ 65.000
9) per il personale	
a) Salari e stipendi	€ 410.000
b) Oneri sociali	€ 150.000
c) Trattamento di fine rapporto	€ 33.000
Totale costi per il personale	€ 593.000
10) Ammortamenti e svalutazioni	
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 5.000
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 785.000
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	€ 20.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	€ 810.000
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	€ -
14) Oneri diversi di gestione	€ 370.000
Totale costi della produzione	€ 2.708.000
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	€ 172.000
C) Proventi e oneri finanziari	
16) Altri proventi finanziari	€ 150
Totale altri proventi finanziari	€ 150
17) Interessi ed oneri finanziari	-€ 22.000
Totale interessi ed oneri finanziari	-€ 22.000
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17 -bis)	-€ 21.850
E) Proventi e oneri straordinari	
20) Proventi	
Altri	€ -
Totale proventi	€ -
21) Oneri	€ -
Altri	€ -
Totale oneri	€ -
Totale delle partite straordinarie (20-21)	€ -
Risultato prima delle imposte (A-B+C-D-E)	€ 150.150
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	
Imposte correnti	
Imposte differite	
Imposte anticipate	
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-€ 130.630
Utile (perdita) dell'esercizio	€ 19.520

3.2 Interventi previsti nell'esercizio 2019

EDIFICI	INTERVENTO	Importo €	FINANZIAMENTO
<u>Distributore Autostradale</u>	Eliminazione pompa fronte negozi	150.000	PROPRIO

3.3 Obiettivi dell'azione societaria

Le attività previste possono essere raggruppate per macro-obiettivi connessi agli indirizzi statuari.

Macro-obiettivi.

a) Distributore Autostradale

<u>ATTIVITA'</u>	<u>PERIODO</u>		<u>Riferimento Macroobiettivo</u>
Descrizione	Inizio	Fine	
Distributore Autostradale	2019	2019	a)

a. Distributore Autostradale.

Terminata la gestione, l'ENI, oltre all'obbligo di restituire l'area previa caratterizzazione per inquinamento del sito realizzando se del caso le relative bonifiche, ha anche l'obbligo di restituire le pensiline con gli erogatori come allo stato attuale. Terminata questa operazione la priorità di Autoporto sarà quella di eliminare le pompe fronte negozi per portare il traffico di sosta e rifornimento verso l'asse autostradale e avere il fronte edificio direzionale autogrill e negozi con più possibilità di posteggi. Sarà prioritario prevedere la possibilità di mantenere o sostituire la pensilina attuale per ottemperare alle direttive del Concessionario Autostradale che prevede la dotazione di alcuni posti auto coperti. Tutto questo comporterà dismissione delle pompe e delle cisterne, rifacimento dell'area con manto bituminoso, eventuale nuova pensilina, per un costo presunto di 150.000 Euro. Questa attività è prevista nel 2019 in quanto si potrà procedere solo dopo il completamento dei lavori da parte di ENI e la riconsegna ufficiale dell'area in oggetto.

3.4 Analisi finanziaria

RENDICONTO ED ANALISI FINANZIARIA ANNO 2019	
DESCRIZIONE	2019
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	
Utile (perdita) dell'esercizio	€ 19.520
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	
Erogazione TFR	-€ 40.000
Accantonamento TFR	€ 33.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 785.000
Flusso finanziario prima delle variazione del ccn	€ 797.520
Variazioni del capitale circolante netto	
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	€ -
Incremento/(decremento) dei crediti verso fornitori	-€ 100.000
Flusso finanziario dopo le variazione del ccn	-€ 100.000
Flusso finanziario della gestione reddituale	€ 697.520
B) Flussi finanziari dervanti dall'attività di investimento	
Investimenti in immobilizzazioni materiali	-€ 200.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento	
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi di terzi	
Rimborso finanziamenti	-€ 86.400
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (a+/-b+/-c)	€ 411.120
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2019	€ 849.057
Disponibilità liquide al 31 Dicembre 2019	€ 1.260.177

Si fa notare che l'importo della potenziale liquidità generata nel triennio di riferimento, considerata la vetustà degli immobili di proprietà potrà essere negativamente influenzata da urgenti necessità di straordinari interventi manutentivi di importo significativo oppure per finanziare nuovi progetti di investimento che garantiscano un ritorno economico per la società.

CONCLUSIONI

L'esecuzione del POST troverà applicazione più approfondita con l'esplicitazione e l'esecuzione del Piano Esecutivo Annuale fermo restando che, qualora si rendessero necessari interventi di rilevante urgenza, si riserveranno le risorse per questi ultimi.

In conclusione si ritiene di realizzare quanto descritto compatibilmente alle risorse finanziarie, strumentali ed organizzative disponibili.



Società Autoporto Valle d'Aosta S.p.A.

Loc. Autoporto, 33/e – 11020 Pollein (AO)

PROGRAMMA ESECUTIVO ANNUALE

– P.E.A. –

Pollein, 12 Dicembre 2016

Sommario

1	Premessa	3
2	Budget economico esercizio 2017 e relazione sulla gestione	3
2.1	Nota sintetica sui risultati di bilancio	3
2.2	Ipotesi budget economico 2017	4
2.3	Linee generali di gestione per l'esercizio 2017	6
3	Attività previste e tempi per l'esecuzione	7
3.1	Obiettivi dell'azione societaria	7
3.2	Investimenti previsti nell'esercizio 2017	11
3.3	Studio messa a reddito spazi usufruibili Edificio Torre della Comunicazione	12
4	Analisi finanziaria	12
5	Piano annuale delle assunzioni	13

1. PREMESSA

Il presente Programma Esecutivo Annuale (PEA) è stato redatto in base a quanto previsto dall'art. 31 della Legge regionale 8 aprile 2013, n. 8, e tratta i contenuti richiesti dalla D.G.R. n. 364 del 13 marzo 2015.

Il Programma Esecutivo Annuale (PEA) declina nel dettaglio le azioni concrete da svolgere nell'ambito di ciascun obiettivo contenuto nel Programma Operativo Strategico Triennale (POST).

2. BUDGET ECONOMICO ESERCIZIO 2017 E RELAZIONE SULLA GESTIONE

2.1 Nota sintetica sui risultati di bilancio.

La definizione delle azioni da porre in essere sulle future attività sociali si è basata sull'evoluzione dei principali dati economici che hanno caratterizzato i precedenti esercizi.

La perdita di gestione nel 2014 di € – 125.791 è stata nell'esercizio del 2015 recuperata portando l'utile a € + 10.952. Ciò grazie alla riduzione dei costi della produzione, dovuto ad esempio alla riduzione delle manutenzioni e dei costi del personale, grazie al pensionamento di due impiegate e alle dimissioni di un operaio.

Per quanto riguarda il 2016 il budget complessivo approvato lo scorso anno dal CdA, prevedeva un risultato in perdita ma con una contrazione rispetto al 2014.

Grazie alla mancata riduzione dei ricavi, prevista del 30%, l'esercizio 2015 si chiudeva con un utile di € 10.952 con la prospettiva per il 2016 di una contrazione dei ricavi non oltre il 10%. Le voci di costo per servizi nel 2015 si sono ridotte e nel 2016 subiranno un'ulteriore riduzione i costi per le manutenzioni, le consulenze e gli interessi passivi.

Le voci di costo di maggior rilievo oltre al personale sono rappresentate dall'imposta sugli immobili (IMU) e altri tributi che ammontano a circa € 310.000 pari a circa il 10% totale dei costi.

Gli ammortamenti risultano sostanzialmente stabili intorno a circa € 770.000 i quali rappresentano il 28% del totale dei costi della produzione. Dopo l'incidenza notevole dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti nel 2015, nel 2016 è prevedibile un minor accantonamento; pertanto è possibile stimare un miglioramento delle previsioni dovuto alla contrazione dei costi prevedendo così una chiusura positiva al 31 Dicembre 2016.

2.2 Ipotesi di budget economico 2017.

Il budget previsionale per il 2017 non si discosta significativamente dai valori che hanno caratterizzato gli esercizi precedenti che prevedono una leggera contrazione dei ricavi dovuta agli adeguamenti dei canoni e di contraltare la necessità di eseguire manutenzioni ordinarie e straordinarie accompagnate dall'obiettivo di ottimizzazione dei costi di gestione dei singoli edifici, porteranno complessivamente ad una leggera riduzione dei costi per servizi. E' previsto un aumento anche per i costi del personale dovuto alla variazione da tempo parziale a tempo pieno di un impiegato. Gli ammortamenti subiranno un innalzamento dovuto alla realizzazione dei lavori per le opere di messa a norma degli immobili di proprietà e la possibile acquisizione di un piazzale di proprietà del Demanio in uso alla Dogana.

Inoltre, si è ipotizzata una ulteriore riduzione degli interessi passivi e una stabilizzazione degli accantonamenti per il fondo svalutazione crediti. A tal proposito, si è pensato di mantenere invariato il valore dell'importo del fondo vista la previsione di conclusione delle pratiche legali nel corso dell'anno.

Di seguito si illustra una stima dei valori attesi:

BUDGET ECONOMICO		
DESCRIZIONE CONTI	Preconsuntivo al 31/12/2016	Previsionale al 31/12/2017
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 2.397.154	€ 2.376.000
5) Altri ricavi e proventi	€ -	€ -
Contributi in conto esercizio	€ -	€ -
Altri	€ 488.426	€ 500.000
Totale altri ricavi e proventi	€ -	€ -
Totale valore della produzione	€ 2.885.580	€ 2.876.000
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	€ 20.000	€ 20.000
7) per servizi	€ 880.000	€ 850.000
8) per godimento di beni di terzi	€ 100.000	€ 65.000
9) per il personale		
a) Salari e stipendi	€ 413.910	€ 427.000
b) Oneri sociali	€ 145.360	€ 155.000
c) Trattamento di fine rapporto	€ 36.000	€ 38.000
Totale costi per il personale	€ 595.270	€ 620.000
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 4.930	€ 5.000
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 769.830	€ 785.716
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	€ 27.776	€ 25.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	€ 802.536	€ 815.716
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	€ -	€ -
14) Oneri diversi di gestione	€ 370.000	€ 370.000
Totale costi della produzione	€ 2.767.806	€ 2.740.716
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	€ 117.774	€ 135.284
C) Proventi e oneri finanziari		
16) Altri proventi finanziari	€ 50	€ 150
Totale altri proventi finanziari	€ 50	€ 150
17) Interessi ed altri oneri finanziari	-€ 34.931	-€ 22.000
Totale interessi ed altri oneri finanziari	-€ 34.931	-€ 22.000
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+17-bis)	-€ 34.881	-€ 21.850
E) Proventi e oneri straordinari		
20) Proventi		
Altri	€ -	€ -
Totale proventi	€ -	€ -
21) Oneri		
Altri	€ -	€ -
Totale oneri	€ -	€ -
Totale delle partite straordinarie (20-21)	€ -	€ -
Risultato prima delle imposte (A-B+C-D-E)	€ 82.893	€ 113.434
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	€ -	€ -
Imposte differite	€ -	€ -
Imposte anticipate	€ -	€ -
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-€ 72.116	-€ 98.687
Utile (perdita) dell'esercizio	€ 10.827	€ 14.747

2.3 Linee generali di gestione per l'esercizio 2017.

Si ritiene che la gestione possa essere migliorata incidendo maggiormente nell'aumento della competitività dell'offerta immobiliare e nella compressione dei costi.

L'azione societaria è rivolta a massimizzare l'aderenza tra i ricavi e l'effettiva sostenibilità finanziaria della gestione. Tant'è che lo studio del MOL ha evidenziato positività negli ultimi esercizi.

MARGINE OPERATIVO LORDO		
(RICAVI-COSTI MATERIE PRIME-COSTI PER SERVIZI-COSTI PER PERSONALE-ONERI DIVERSI DI GESTIONE)		
2015	2016	2017
€	€	€
1.132.339	1.020.310	1.016.000

La politica di miglioramento dovrà passare nell'adeguamento dei parametri di competitività della società, che dovrà essere capace di adattare continuamente le proprie azioni alle esigenze del mercato immobiliare in continuo mutamento. La Società dovrà cercare di mantenere la redditività su livelli adeguati.

REDDITIVITA'		
2015		
Immobilizzazioni	Fatturato	Indice
€	€	%
40.326.663	3.199.043	7,93
2016		
Immobilizzazioni	Fatturato	Indice
€	€	%
40.381.000	2.886.000	7,14

3. ATTIVITA' PREVISTE E TEMPI DI ESECUZIONE

3.1 Obiettivi dell'azione societaria.

Le attività previste possono essere raggruppate per macro-obiettivi connessi agli indirizzi statuari.

Macro-obiettivi.

- a) Riduzione dei costi
- b) Espansione dei ricavi da locazione
- c) Ripristino asfalti
- d) Adeguamento impianti di raffrescamento
- e) Opere di messa a norma degli immobili di proprietà
- f) Acquisizione piazzale dogana

<u>ATTIVITA'</u>	<u>PERIODO</u>		<u>Riferimento</u> <u>Macroobiettivo</u>
Descrizione	Inizio	Fine	
Rivisitazione dei contratti di manutenzione	2016	Gennaio 2017	a)
Ricerche di mercato per la locazione dei locali sfitti	2016	Dicembre 2017	b)
Ripristino asfalti	Luglio 2017	Ottobre 2017	c)
Sostituzione blocco frigo albergo-bar-ristorante	Marzo 2017	Aprile 2017	d)
Opere di messa a norma degli immobili di proprietà	Gennaio 2017	Dicembre 2017	e)
Acquisizione piazzale dogana	Gennaio 2017	Dicembre 2017	f)

a. Riduzione ed ottimizzazione della situazione dei costi gestionali e manutentivi dei singoli edifici.

Si prevede di proseguire nell'ottimizzazione dei costi di gestione dei singoli edifici alla luce delle analisi di performance energetica di ognuno di essi.

Tale processo prevede di ridurre l'eccessivo consumo sia in approvvigionamento di calore, sia per le frigorie estive che per ciò che attiene il risparmio di energia elettrica per l'illuminazione, tramite l'adozione di lampade a tecnologia led, ed il ricambio di aria primaria.

b. Ricerche di mercato per la locazione dei locali sfitti.

Nella seduta del 21 settembre 2016, il Consiglio regionale, con 32 voti a favore e un'astensione, ha approvato la proposta di atto amministrativo che contiene modifiche ai criteri per l'insediamento di imprese presso gli edifici 'Serpentone', 'Direzionale', 'Modulo di raccordo' e 'Torre della comunicazione', in località Autoporto nei comuni di Pollein e Brissogne.

L'atto recepisce la necessità avanzata dalla Società Autoporto Valle d'Aosta di modificare l'attuale sistema di individuazione delle attività insediabili nell'area, in funzione del raggiungimento di un livello di popolamento prossimo alla saturazione degli spazi disponibili negli edifici 'Serpentone', 'Direzionale' e 'Modulo di raccordo', nonché alla rinnovata attenzione e richiesta di spazi da locare da parte di una crescente e diversificata tipologia di imprenditori.

In particolare, è prevista:

- a) l'abolizione di tutti i limiti percentuali di superficie di insediabilità approvati nel 1995;
- b) l'insediabilità nella galleria 'botteghe artigiane' anche di imprese non iscritte all'Albo artigiani, prevedendo che le attività artigianali abbiano comunque la priorità, a parità di punteggio, nella scelta dei locali rispetto alle altre tipologie;
- c) l'insediabilità in tutti gli edifici anche delle attività non previste dalle deliberazioni consiliari precedenti, sempreché non producano significative esternalità negative nei confronti delle altre attività e non siano suscettibili di impattare negativamente sul bilancio della Autoporto Valle d'Aosta SpA.

Con le modifiche dei criteri per l'insediamento di imprese di cui sopra ci si augura di poter aumentare la percentuale di saturazione dei locali affittati; ad inizio ottobre 2016 i locali sfitti rappresentano circa il 5% della superficie locabile totale degli edifici nell'area di Pollein.

c. Ripristino asfalti.

E' in programma il ripristino dell'asfalto nella zona autoportuale. Dopo l'esecuzione di una prima tranche di lavori da realizzarsi entro la fine del 2016 nel corso del 2017 ne è prevista una seconda, in modo da completare l'intera area.

d. Adeguamento impianti di raffrescamento, sostituzione gruppi frigo albergo-bar-ristorante.

I gruppi frigo, a servizio dell'albergo e del bar ristorante, ormai vetusti in quanto installati nel 1994 vanno sostituiti; sono in corso verifiche per valutare possibili soluzioni.

L'ufficio Tecnico dovrebbe completare lo studio entro fine febbraio 2017, mentre i lavori dovrebbero essere svolti nel periodo marzo-maggio 2017.

e. Studio per gli adeguamenti previsti dalle norme relative alla messa in sicurezza degli edifici.

E' stato eseguito da parte dell'Ufficio Tecnico, nel periodo giugno-agosto 2016, un monitoraggio della situazione esistente al fine di verificare la necessità di adeguare alle norme gli attuali edifici.

A seguito delle risultanze emerse si prevede di procedere entro l'autunno 2016 con l'affidamento dell'incarico di esame-progetto, ad un professionista esterno, con la previsione che una prima bozza di progetto potrà essere presentata per il mese di marzo 2017.

Lo studio prevede la revisione delle SCIA da presentare ai VV.FF per giungere all'ottenimento di una CPI (certificato prevenzione incendi) Globale per tutti gli edifici di proprietà.

Presuntivamente il budget economico per la prima fase di progettazione è stimato in 50.000 euro (cinquantamila) da finanziarsi con risorse proprie.

f. Acquisizione del piazzale di proprietà dell'Agenzia del Demanio.

La possibile acquisizione del piazzale di proprietà dell'Agenzia del Demanio è ipotizzabile nell'anno 2017.

I costi derivanti da tale operazione troveranno copertura finanziaria nelle risorse societarie o attingendo a finanziamenti bancari.

PROGETTAZIONI (INTERNE O ESTERNE), LAVORI E RELATIVE FASI DI APPALTO-AFFIDAMENTO																			
ID, Imm.		Descrizione intervento	Importo previsto	Fonte di finanziamento	Scad. impegni	Scad. pagam.	2017												
							Gen	Feb	Mar	Apr	Mai	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	
Legenda <																			

3.2 Investimenti previsti nell'esercizio 2017

Segue tabella sintetica con indicazioni dei principali investimenti di cui è previsto l'avvio/esecuzione nel corso del 2017.

EDIFICI	INTERVENTO	Importo €	FINANZIAMENTO
<u>Serpentone 1° stralcio</u> <u>Modulo di Raccordo</u> <u>Botteghe Artigiane</u> <u>Direzionale</u> <u>Serpentone</u> <u>Torre della</u> <u>Comunicazione</u>	Opere di messa a norma degli immobili di proprietà	770.000	PROPRIO
<u>Piazzale</u>	Acquisizione del Piazzale Dogana	230.000	PROPRIO
	Spese adeguamento Piazzale Dogana	60.000	PROPRIO
<u>Direzionale</u>	Sostituzione blocco frigo albergo-bar-ristorante	100.000	PROPRIO

3.3 Studio messa a reddito spazi usufruibili Edificio Torre della Comunicazione.

Lo studio eseguito nel 2016 verrà valutato nel corso dell'anno 2017 per assumere le decisioni dovute.

4. ANALISI FINANZIARIA

RENDICONTO ED ANALISI FINANZIARIA ANNO 2017	
DESCRIZIONE	2017
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	
Utile (perdita) dell'esercizio	€ 14.747
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	
<i>Accantonamento TFR</i>	€ 38.000
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni</i>	€ 785.000
Flusso finanziario prima delle variazione del ccn	€ 837.747
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>	
<i>Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti</i>	€ 100.000
<i>Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori</i>	-€ 100.000
Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	€ -
Flusso finanziario della gestione reddituale	€ 837.747
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento	
<i>Investimenti in immobilizzazioni materiali</i>	-€ 1.160.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento	
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
<i>Mezzi di terzi</i>	
<i>Rimborso finanziamenti</i>	-€ 80.000
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	
<i>Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (a+/-b+/-c)</i>	-€ 402.253
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2017	€ 650.000
Disponibilità liquide al 31 Dicembre 2017	€ 247.747

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali sono sostanzialmente rappresentati:

- 1) Dall'eventuale acquisto del terreno di proprietà dell'Agenzia del Demanio.
- 2) Dalla realizzazione delle opere di messa a norma degli immobili di proprietà.

Si evidenzia che, nel caso in cui le trattative attualmente in corso con la SAV S.p.A. per la cessione dei terreni e delle infrastrutture relative agli accessi autostradali, dovessero perfezionarsi nel corso del 2017, il conto economico dell'esercizio ne verrà influenzato.

Comunque detta cessione determinerà benefici anche negli esercizi successivi dovuti alla riduzione delle spese di manutenzione.

5. PIANO ANNUALE DELLE ASSUNZIONI

Per il 2017 non si prevedono assunzioni, ma si presume la variazione da tempo parziale a tempo pieno di un impiegato di 3° livello.



*Società Autoporto Valle d'Aosta S.p.A.
Loc. Autoporto, 33/e – 11020 Pollein (AO)*

RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2016

Pollein, 12 Dicembre 2016

Sommario

Relazione semestrale al 30 giugno 2016

1	Gestione del patrimonio immobiliare	3
2	Analisi del conto economico al 30 giugno 2016	5
3	Principali eventi del primo semestre 2016	7
4	Manutenzioni e migliorie	7
5	Nuovi insediamenti	7
6	Azioni per il recupero del credito	9

1. Gestione del patrimonio immobiliare

Particolare attenzione bisogna porre nell'analisi della gestione in quanto non è quantificabile ad una data fissa ma va legata alla variante del periodo di locazione che ogni utente adotta. Sebbene i contratti siano principalmente contratti di locazione commerciale stipulati con la validità minima prevista dal codice civile, anni sei+sei, le cessazioni (disdette o risoluzioni per morosità) in corso d'anno e le nuove stipule, possono incidere pesantemente sull'andamento dell'occupazione degli immobili e conseguentemente su entrambe le voci di bilancio, con una riduzione dei ricavi ed un incremento dei costi.

Gli edifici situati nel territorio del comune di Pollein sono divisi in Serpentone I° stralcio, Serpentone II° stralcio, Galleria Botteghe, Modulo di Raccordo e Direzionale.

➔ **Il Serpentone I° stralcio**, che ospita l'ipermercato, la centrale termica, alcuni depositi e alcuni uffici di piccola metratura ha un ottimo grado di riempimento.

➔ **Il Serpentone II° stralcio** ospita una serie di depositi di grandi dimensioni con metratura media di 450 mq. e altezza di 10,00 mt. e di uffici, non serviti da ascensore, con pezzature medio grandi (150-250 mq.).

➔ **La Galleria Botteghe Artigiane**, è anche l'ingresso principale dell'ipermercato e si presenta come la "classica galleria commerciale" adiacente ad un ipermercato.

I clienti, per accedere all'ipermercato, devono obbligatoriamente transitare nella galleria stessa. Questa situazione "privilegiata" degli spazi da locare è stata finora fortemente penalizzata dal vincolo di destinazione previsto per l'80% delle attività insediabili, che devono essere di tipo artigianale. Questa limitazione ha finora, nel medio periodo, portato ad una progressiva riduzione delle superfici locate (sono in fase di "rilascio/forte sofferenza" quattro locali sui 13 disponibili) oltre che diminuire significativamente l'appeal della galleria e la sua redditività. Un discorso a parte merita il primo piano della galleria che non beneficiando del passaggio obbligato è ulteriormente penalizzato.

➔ **L'edificio Modulo di raccordo**, che di fatto è uno dei due ingressi dell'ipermercato (ingresso meno importante che vede il transito di circa il 10% dei clienti dell'ipermercato stesso) e può essere assimilato ad una Galleria commerciale.

➔ **L'edificio Direzionale**, che si caratterizza per il doppio affaccio, da un lato direttamente sulla viabilità autostradale dall'altro sulla viabilità interna (ordinaria) ospita uffici, attività commerciali, un albergo e un bar ristorante con funzioni di autogrill. L'edificio ha una normale redditività potenziale (inferiore a quella del modulo e del serpentone ma superiore a quella della Galleria Botteghe Artigiane), ha un ottimo grado di riempimento, tranne che per i locali con destinazione d'uso ufficio.

Autoporto S.p.A. ha anche delle proprietà nel territorio del Comune di Brissogne dove sorge l'edificio denominato "Torre della Comunicazione".

➔ **La Torre della Comunicazione**, ubicata sul comune di Brissogne, ospita un'azienda di ristorazione (affitto di ramo d'azienda) e uffici di attività istituzionali o di società pubbliche. Questo edificio si caratterizza per una "redditività" notevolmente inferiore a quella degli altri edifici in quanto ha una destinazione quasi esclusivamente ad uffici. Questo edificio è fortemente penalizzato dalla mancata ultimazione e quindi dall'impossibilità di mettere a reddito una parte dell'immobile stesso per una superficie pari a circa il 23% (escluso seminterrato) del totale.

Di seguito si evidenziano le percentuali di occupazioni suddivise per singolo edificio:

- Percentuale di occupazione locali -	
EDIFICIO MODULO DI RACCORDO (Gall. Comm.) - MQ TOTALI 1.903 di cui 63 MQ non locati	
Percentuale di occupazione 96,7%	
Locali non locati	
PIANO PRIMO:	
• LOCALE DA 63 MQ ad uso negozio	
EDIFICIO SERPENTONE (1 stralcio, 2 stralcio Blocchi - GB e HI)	
MQ TOTALI 23.935 di cui 1.052 MQ non locati - Percentuale di occupazione 95,6%	
Locali non locati	
PRIMO PIANO:	
• LOCALE DA 170 MQ ad uso ufficio	
PIANO SECONDO:	
• LOCALE DA 239 MQ ad uso ufficio • LOCALE DA 245 MQ ad uso ufficio • LOCALE DA 245 MQ ad uso ufficio • LOCALE DA 88 MQ ad uso ufficio • LOCALE DA 65 MQ ad uso ufficio	
EDIFICIO SERPENTONE BLOCCO F (Gall. Botteghe) - MQ TOTALI 2.069 di cui 387 MQ non locati	
Percentuale di occupazione 81,3%	
Locali non locati	
PRIMO PIANO:	
• LOCALE DA 282 MQ ad uso negozio • LOCALE DA 105 MQ ad uso negozio	
EDIFICIO DIREZIONALE - MQ TOTALI 8.022 di cui 365 MQ non locati	
Percentuale di occupazione 95,4%	
Locali non locati	
PRIMO TERRA:	
• LOCALE DA 98 MQ ad uso ufficio	
PIANO PRIMO:	
• LOCALE DA 100 MQ ad uso ufficio • LOCALE DA 70 MQ ad uso ufficio • LOCALE DA 97 MQ ad uso ufficio	
EDIFICIO TORRE DELLA COMUNICAZIONE - Percentuale di occupazione 23% (esclusi seminterrati)	
Questo edificio si caratterizza per una "redditività" notevolmente inferiore a quella degli altri edifici in quanto ha una destinazione quasi esclusivamente ad uffici	

2. Analisi del conto economico al 30 giugno 2016

L'andamento economico della Società per il primo semestre 2016 si caratterizza per una contrazione del totale valore della produzione (Euro 1.931.721) rispetto al valore registrato nel primo semestre 2015 (Euro 2.024.108), tuttavia rimane allineato al valore registrato nel primo semestre 2014 (Euro 1.933.478).

Per quanto concerne il totale costi della produzione viene confermata la ricerca di maggior efficienza voluta dalla direzione della società, infatti il totale costi della produzione del primo semestre si attesta su Euro 1.264.682 con una riduzione di costi rispetto al primo semestre 2015 di oltre 13.000 Euro e rispetto al primo semestre 2014 di oltre 120.000 Euro.

Di rilievo anche la riduzione degli interessi ed altri oneri finanziari con una diminuzione di circa il 29% (- 9.728 Euro) e 48% (- 22.143 Euro) in confronto rispettivamente al primo semestre 2015 e 2014.

BUDGET ECONOMICO			
DESCRIZIONE CONTI	Situazione al 30/06/2014	Situazione al 30/06/2015	Situazione al 30/06/2016
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 1.672.623	€ 1.681.713	€ 1.597.000
5) Altri ricavi e proventi			
Contributi in conto esercizio	€ -	€ -	€ -
Altri	€ 260.855	€ 342.395	€ 334.721
Totale altri ricavi e proventi	€ -	€ -	€ -
Totale valore della produzione	€ 1.933.478	€ 2.024.108	€ 1.931.721
B) Costi della produzione			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	€ 16.627	€ 7.497	€ 10.253
7) per servizi	€ 485.374	€ 394.342	€ 395.335
8) per godimento di beni di terzi	€ -	€ -	€ -
9) per il personale	€ -	€ -	€ -
a) Salari e stipendi	€ 233.136	€ 225.486	€ 206.955
b) Oneri sociali	€ 78.549	€ 80.224	€ 72.681
c) Trattamento di fine rapporto	€ 500	€ 2.700	€ 5.035
10) Ammortamenti e svalutazioni	€ 382.000	€ 385.000	€ 387.000
14) Oneri diversi di gestione	€ 188.935	€ 182.759	€ 187.423
Totale costi della produzione	€ 1.385.121	€ 1.278.008	€ 1.264.682
17) Interessi ed altri oneri finanziari	€ 46.244	€ 33.829	€ 24.101
18) Saldo finale (A-B-interessi)	€ 502.113	€ 712.271	€ 642.938

3. Principali eventi del primo semestre 2016

La convenzione tra la SAV Società Autostrade Valdostane S.p.A., l'AUTOPORTO Valle d'Aosta S.p.A. e l'ENI S.p.A. del 25 ottobre 2006 scaduta il 31 dicembre 2014 è stata, con successivi atti, prorogata in linea tecnica fino al 31 dicembre 2016; di conseguenza anche il contratto di cessione gratuita dell'uso degli apparecchi e attrezzature di prodotti petroliferi stipulato con l'Autoservizi Mont Blanc s.r.l. è stato prorogato alla medesima data.

E' in corso la valutazione della cessione dei beni di proprietà alla società SAV Società Autostrade Valdostane S.p.A. che gestisce parte dell'autostrada A5. Ragionevolmente la cessione di tali beni alla SAV S.p.A. potrebbe avvenire nel corso del 2017.

Sono stati inoltre effettuati investimenti per quanto attiene la comunicazione mediante:

- vetrinette di esposizione per gli inquilini della Galleria Commerciale al fine di dare loro maggiore visibilità anche nella Galleria Botteghe;
- aggiornamento dei contenuti grafici del pannello pubblicitario che viene realizzato in accordo con il Forte di Bard ed ubicato presso il medesimo;
- installazione, in accordo con l'ipermercato, di due monitor su cui vengono presentate le attività insediate/nostri locali da affittare nell'area autoportuale.

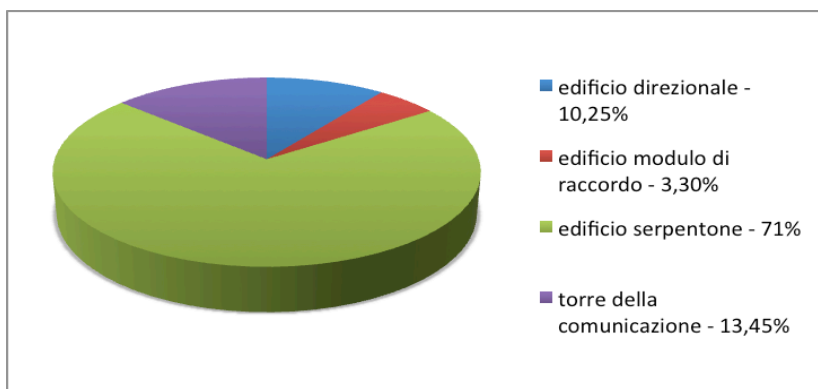
4. Manutenzioni e migliorie

Per ciò che attiene le migliorie, si è proseguito con l'ottimizzazione degli impianti di illuminazione in tutta l'area, andando a sostituire le lampadine tradizionali con quelle a tecnologia led, al fine di ridurre i costi di gestione per l'illuminazione notturna.

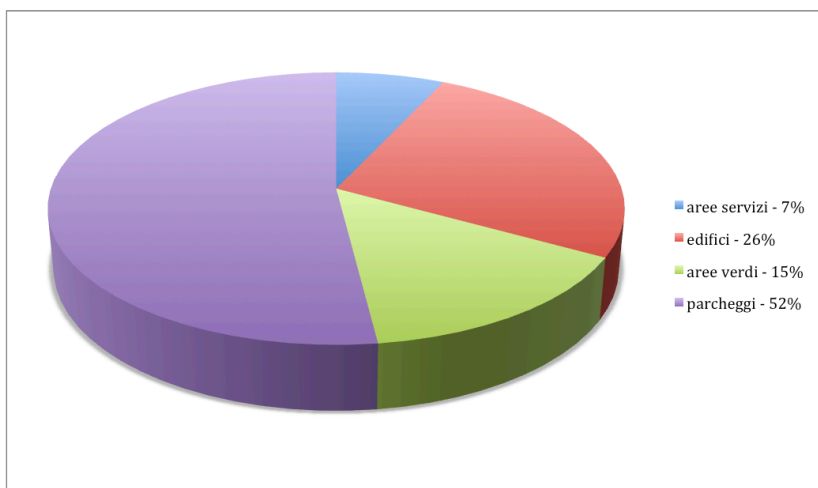
5. Nuovi insediamenti

Il perdurare della crisi economica sta determinando una crescente difficoltà a locare gli spazi adibiti ad ufficio. Tuttavia nel corso del primo semestre 2016 sono state presentate disdette per una attività insediata, mentre le nuove attività commerciali insediate sono state pari a sei.

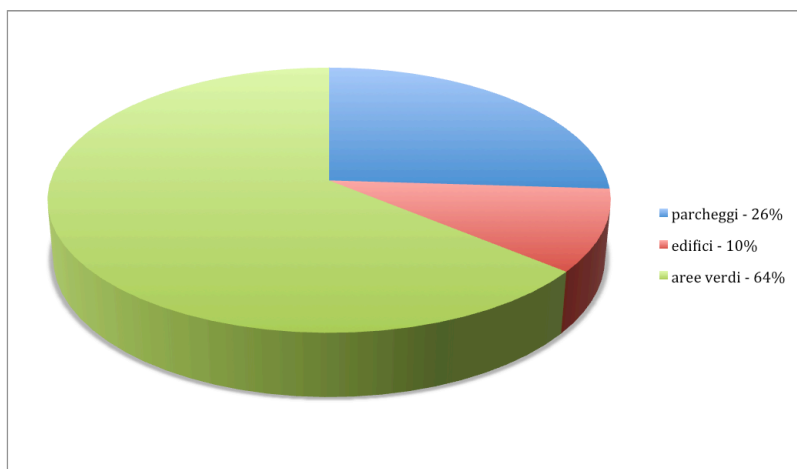
SUDDIVISIONE COPERTURA TOTALE



SUDDIVISIONE SUPERFICIE DI POLLEIN



SUDDIVISIONE SUPERFICIE DI BRISSOGNE



6. Azioni per il recupero credito

La situazione debitoria degli inquilini continua ad incidere anche se in misura leggermente inferiore sui flussi di cassa della Società; nel corso del primo semestre 2016 è leggermente migliorata, passando da circa 681.000 euro del mese di gennaio a circa 563.000 euro del mese di giugno.

Al fine di arginare tale situazione, la Società ha introdotto dal gennaio 2015 il pagamento dei canoni e delle spese accessorie utilizzando il metodo SEPA, di pagamento elettronico, ponendolo come clausola contrattuale per tutti i contratti stipulati. L'adozione del SEPA che sta dando buoni risultati, abbinato ad un accurato e costante monitoraggio del credito, sta garantendo una liquidità in entrata alle casse sociali con un flusso regolare e costante, ha contribuito a ridurre la situazione debitoria degli inquilini di cui sopra.