



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

PROGRAMMA ESECUTIVO ANNUALE

– P.E.A. –

Pollein, 25 Novembre 2015

Sommario

Premessa	3
Applicazione	4
1. Studio per gli adeguamenti previsti dalle norme relative alla messa in sicurezza degli edifici.	4
2. Riduzione ed ottimizzazione della situazione dei costi gestionali e manutentivi dei singoli edifici.	4
3. Riduzione ed ottimizzazione dei costi di gestione delle aree esterne.	5
4. Razionalizzazione del personale dipendente per una gestione amministrativa più efficace.	5
5. Studio per la messa a reddito degli spazi usufruibili dell'edificio della Torre della comunicazione.	6
6. Esame della proposta di acquisto di parte del piazzale di proprietà dell'Agenzia delle Dogane.	6

PREMESSA

In ottemperanza alla D.G.R. n. 364 del 13 marzo 2015 la Società Autoporto Valle d'Aosta S.p.A., redige il suo primo Programma Esecutivo Annuale (PEA).

Il programma esecutivo annuale (PEA) traduce in maniera più approfondita ed operativa quanto esplicitato nel programma strategico triennale (POST).

Le strategie proposte nel PEA, a parte quelle che vedono coinvolta la riorganizzazione del modello amministrativo e gestionale degli uffici che non prevedono impegno finanziario, potranno trovare applicazione con l'utilizzo di parte della riscossione dei canoni per ciò che attiene la riduzione e l'ottimizzazione dei costi di gestione delle aree esterne.

Nel corso del 2016 si arriverà alla conclusione del passaggio di proprietà del peduncolo di svincolo autostradale alla SAV.

L'operazione, a conclusione delle valutazioni da parte del perito nominato da entrambe le parti, porta ad un valore atteso di 1.700.000 euro. Tale importo potrebbe ancora essere decurtato di circa 100.000 euro a seguito di piccoli aggiustamenti nelle definizioni finali.

A tale somma, dovranno essere dedotte le tasse e le spese notarili e in via prioritaria il saldo del debito da parte della Società Autoporto Valle d'Aosta SpA verso SAV portando la cifra in entrata ad assestarsi attorno a 900.000 - 1.000.000 di euro.

In seconda battuta, come specificato nel programma strategico triennale, la rimanenza dovrà coprire la spesa per la messa in sicurezza degli edifici di proprietà che stando alle stime degli uffici dovrebbe ammontare a circa 160.000 euro per gli edifici insistenti sul territorio di Pollein e di circa 450.000 euro per l'edificio insistente sul territorio del comune di Brissogne.

Si dovrà poi valutare la necessità di ridurre l'esposizione finanziaria derivante dall'operazione "acquisto centrale termica" che sta gravando pesantemente sul bilancio della società.

Per porre in essere le altre attività previste l'alternativa potrebbe essere quella di ricorrere a forme di finanziamento per eseguire le opere più urgenti soprattutto in materia di sicurezza degli edifici.

RELAZIONE DELLE ATTIVITA' DA SVOLGERE NEL PERIODO, TEMPI DI ESECUZIONE E PROGRAMMA DEGLI INVESTIMENTI UNITAMENTE AI RELATIVI STRUMENTI DI FINANZIAMENTO.

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

Lo studio prevede la revisione delle SCIA da presentare ai VV.FF. attraverso l'affidamento di un incarico a professionista con abilitazione che dovrà revisionare quanto esistente e produrre la documentazione progettuale entro febbraio 2017.

L'Ufficio Tecnico, nel periodo giugno-agosto 2016, eseguirà un monitoraggio dell'esistente verificando la necessità di adeguare alle norme gli attuali edifici.

Verificate le necessità si affiderà un incarico ad un professionista esterno con la previsione che una prima bozza di progetto potrà essere presentata per il mese di dicembre 2016.

Presuntivamente il budget economico per la progettazione è stimato in 50.000 euro (cinquantamila).

La Società potrà fare fronte alle spese di progettazione con fondi propri derivanti dall'incasso degli affitti e dei canoni.

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

Studio da parte del nostro ufficio per l'ottimizzazione dei costi di gestione dei singoli edifici alla luce delle analisi di performance energetica di ognuno di essi.

La decisione di introdurre significative misure che consentano di ottimizzare la gestione degli immobili e ridurre l'eccessivo consumo sia in approvvigionamento di calore, sia per le frigoriferie estive che per ciò che attiene il risparmio di energia elettrica per l'illuminazione ed il ricambio di aria primaria.

La fase successiva verrà valutata nel corso del 2017, anche in seguito alla predisposizioni di una analisi costi/benefici.

3. Riduzione ed ottimizzazione dei costi di gestione delle aree esterne.

La relazione dell'Ufficio Tecnico dovrà essere prodotta entro il mese di maggio 2016, tenuto conto delle migliorie apportate negli anni dal contratto di manutenzione in global service per ciò che attiene l'illuminazione e l'impianto antincendio e il contratto di pulizie delle parti comuni, affinché entro fine anno trovi applicazione la razionalizzazione dei costi inerenti la gestione e la manutenzione delle aree esterne e la conseguente riduzione degli oneri agli inquilini nell'anno successivo (2017).

4. Razionalizzazione del personale dipendente per una gestione amministrativa più efficace.

Al fine di una maggiore diffusione della conoscenza delle prassi operative interne di ogni singolo ufficio, in modo che vi sia una maggiore "intercambiabilità" dei ruoli e delle attività svolte, occorre procedere verso una redistribuzione orizzontale delle conoscenze e delle competenze nei singoli uffici, in modo da poter implementare progressivamente quanto sopra esposto.

Anche l'articolazione degli orari potrà essere valutata attentamente ed eventualmente aggiornata in modo da garantire un'ottimizzazione dell'operatività e della produttività degli uffici riorganizzati in seguito alla riduzione del personale ed alle nuove incombenze, dei servizi offerti e dell'applicazione delle nuove normative.

5. Studio per la messa a reddito degli spazi usufruibili dell'edificio della Torre della Comunicazione.

La necessità di procedere alla messa a reddito degli spazi attualmente non fruibili dell'edificio denominato "Torre delle Comunicazioni" deriva dall'esigenza di migliorare la redditività dell'edificio stesso, mettendo a reddito la maggior superficie possibile, per avere un introito maggiore e diminuire contestualmente gli oneri di gestione e di manutenzione che ad oggi sono in capo alla Società.

Nel secondo semestre del 2016 l'Ufficio Tecnico provvederà all'individuazione degli spazi che potranno essere messi a reddito, iniziando una analisi più approfondita con le unità che richiedono un minor costo di investimento rapportato al costo di canone e al costo delle spese di gestione al fine di poter, in seguito, fare una analisi costi/benefici finalizzata all'adozione delle iniziative e degli interventi che consentano la progressiva utilizzazione dell'intero edificio ed il miglioramento della sua redditività.

Lo studio dovrà essere completato nell'arco del secondo semestre cioè entro dicembre 2016.

Si prevede di avere una incidenza dei costi a partire dal 2017 con l'affidamento degli eventuali incarichi di progettazione.

6. Esame della proposta di acquisto di parte del piazzale di proprietà dell'Agenzia del Demanio.

Con il supporto dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio Espropriazioni e Valorizzazione del patrimonio della Regione nel corso dei primi mesi dell'anno si potrà avere la definizione del costo parametrico dell'area del Demanio già oggetto di frazionamento.

Il Consiglio di Amministrazione della Società potrà così valutare in merito alle necessità/opportunità di perfezionare tale operazione.

I costi derivanti da tale operazione troveranno la copertura finanziaria nelle risorse societarie attingendo dalla possibile vendita delle infrastrutture alla società S.A.V. S.p.A., mediante l'esposizione finanziaria o con un intervento della Proprietà.

PROGETTAZIONI (INTERNE O ESTERNE), LAVORI E RELATIVE FASI DI APPALTO-AFFIDAMENTO																	
ID Imm.	Descrizione intervento	Importo previsto	Fonte di finanziamento	Scad. impegni	Scad. pagam.	2016											
						Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
1	messa in sicurezza edifici verifica da parte del responsabile interno affidamento a professionista verifica delle proposte e programmazione interventi Approvazione fase progettuale CDA PROGETTAZIONE Esecutiva VALIDAZIONE Affidamento Lavori	€ 610.000	900.000 vendita SAV	...	...	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
2	riduzione ottimizzazione costi gestionali studio interno sui singoli edifici collaborazione con responsabile esterno progettazione approvazione CDA Lavori	€ 1	ricavo vendita beni	...	...	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
3	aree esterne studio interno Lavori	€ 1	--	...	...	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
4	riorganizzazione del lavoro amministrativo e applica riorganizzazione interna all'ufficio approvazione ed applicazione	€ 1	--	...	...	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
5	Manutenzione straordinaria edificio Torre delle Comunicazioni studio interno Approvazione fase progettuale Approvazione PROGETTAZIONE Esecutiva VALIDAZIONE Affidamento Lavori Lavori	€ 150.000	900.000 cessione SAV	...	...	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
6	acquisto piazzali Studio di fattibilità - analisi esistente VALIDAZIONE Affidamento Lavori affo	€ 200.000	mutuo	...	...	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic

Legenda

- = Ufficio Tecnico
- = Organo Amministrativo Competente
- = Profless. esterni o Direz. tecnica
- = Ufficio Amministrazione
- = inizio lavori
- = collaudo

In ottemperanza a quanto richiesto dalla D.G.R. n. 364 13.03.2015 si allegano al programma le seguenti relazioni:

- Budget economico e relazione sulla gestione;
- Rendimento finanziario e analisi finanziaria della Società;
- Il programma degli investimenti.

BUDGET ECONOMICO

BUDGET ECONOMICO			
DESCRIZIONE CONTI	2014 definitivo	Previsionale al 31/12/15	Previsionale al 31/12/16
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 2.574.737	€ 2.461.387	€ 2.400.000
5) Altri ricavi e proventi	€ -	€ -	€ -
Contributi in conto esercizio	€ -	€ 7.000	€ -
Altri	€ 652.822	€ 537.512	€ -
Totale altri ricavi e proventi	€ 652.822	€ 544.512	€ 540.000
Totale valore della produzione	€ 3.227.559	€ 3.005.899	€ 2.940.000
B) Costi della produzione			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	€ 27.245	€ 16.300	€ 17.000
7) per servizi	€ 1.121.613	€ 977.400	€ 1.030.000
8) per godimento di beni di terzi	€ 107.168	€ 101.000	€ 100.000
9) per il personale	€ -	€ -	€ -
a) Salari e stipendi	€ 500.995	€ 444.138	€ 435.300
b) Oneri sociali	€ 168.792	€ 136.874	€ 137.500
c) Trattamento di fine rapporto	€ 37.203	€ 40.644	€ 38.200
Totale costi per il personale	€ 706.990	€ 621.656	€ 611.000
10) Ammortamenti e svalutazioni	€ -	€ -	€ -
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 5.151	€ 3.850	€ 4.000
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 763.732	€ 768.802	€ 770.000
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	€ 42.774	€ 8.575	€ 35.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	€ 811.657	€ 781.227	€ 809.000
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	€ 293	€ -	€ -
14) Oneri diversi di gestione	€ 418.321	€ 370.000	€ 370.000
Totale costi della produzione	€ 3.193.287	€ 2.867.583	€ 2.937.000
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	€ 34.272	€ 138.316	€ 3.000
c) Proventi e oneri finanziari			
16) Altri proventi finanziari	€ -	€ -	€ -
Totale altri proventi finanziari	€ 947	€ 100	€ 100
17) Interessi ed altri oneri finanziari	€ -	€ -	€ -
altri	€ 94.092	€ 70.735	€ 60.000
Totale interessi ed altri oneri finanziari	€ 94.092	€ 70.735	€ 60.000
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)	-€ 93.145	-€ 70.635	-€ 59.900
Proventi e oneri straordinari			
20) Proventi			
Altri	€ -	€ -	€ -
Totale proventi	€ -	€ -	€ -
21) Oneri			
Altri	€ 1	€ -	€ -
Totale oneri	€ 1	€ -	€ -
Totale delle partite straordinarie (20-21)	-€ 1	€ -	€ -
Risultato prima delle imposte (A-B+C-D-E)	-€ 58.874	€ 67.581	-€ 57.000
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
Imposte correnti	€ 81.034	€ 103.000	€ 45.000
Imposte differite	-€ 5.561	€ -	€ -
Imposte anticipate	€ 8.556	€ -	€ -
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	€ 66.917	€ 103.000	€ 45.000
Utile (perdita) dell'esercizio	-€ 125.791	-€ 35.419	-€ 102.000

RENDIMENTO FINANZIARIO

RENDICONTO ED ANALISI FINANZIARIA ANNO 2016	
DESCRIZIONE	2016
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	
Utile (perdita) dell'esercizio	-102.000,00
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	
<i>Accantonamento TFR</i>	38.000,00
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni</i>	774.000,00
Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	710.000,00
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>	
<i>Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti</i>	-20.000,00
<i>Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori</i>	-500.000,00
Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	190.000,00
Flusso finanziario della gestione reddituale	190.000,00
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento	
<i>Investimenti in immobilizzazioni materiali</i>	-210.000,00
Flusso finanziario dell'attività di investimento	-210.000,00
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
<i>Mezzi di terzi</i>	
<i>Rimborso finanziamenti</i>	-75.000,00
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	-75.000,00
<i>Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (a+/-b+/-c)</i>	-95.000,00
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2016	60.000,00
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2016	-35.000,00

Dall'analisi dei flussi finanziari emerge che la gestione reddituale pur evidenziando un risultato economico complessivo negativo, è in grado di produrre un flusso finanziario della gestione reddituale positivo in quanto gli ammortamenti incidono in misura rilevante sul conto economico. Le risorse finanziarie generate dall'attività reddituale verranno assorbite principalmente dalle variazioni del capitale circolante netto in quanto è stato ipotizzato il pagamento di posizioni scadute verso fornitori ed in misura minore dal rimborso della quota capitale del finanziamento bancario a lungo termine in essere. Gli investimenti in immobilizzazioni materiali sono sostanzialmente rappresentati dall'eventuale acquisto del terreno di proprietà dell'agenzia delle dogane. Si evidenzia che nel caso in cui le trattative attualmente in corso con la SAV per la cessione dei terreni e delle infrastrutture relative agli accessi autostradali dovessero perfezionarsi entro il 31,12,2016 il conto economico dell'esercizio evidenzierebbe un risultato positivo e si renderebbero disponibili nuove risorse finanziarie da destinare alle opere di messa a norma degli immobili di proprietà. Tale cessione oltre alla plusvalenza nell'esercizio di realizzo determinerà benefici a livello di conto economico negli esercizi successivi in quanto non si dovranno più sostenere le spese di manutenzione della struttura.



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

PROGRAMMA OPERATIVO STRATEGICO TRIENNALE

– P.O.S.T. –

2016 – 2017 – 2018

Pollein, 25 Novembre 2015

Sommario

Premessa **3**

Obiettivi societari **3**

1. Valutazione degli interventi di adeguamento previsti dalle norme relative alla messa in sicurezza degli edifici. **3**
2. Riduzione ed ottimizzazione della situazione dei costi gestionali e manutentivi dei singoli edifici. **3**
3. Riduzione ed ottimizzazione dei costi di gestione delle aree esterne. **4**
4. Razionalizzazione del personale dipendente per una gestione amministrativa più efficace. **4**
5. Valutazione per la messa a reddito degli spazi usufruibili dell'edificio della Torre della Comunicazione. **4**
6. Esame della proposta di acquisto di parte del piazzale di proprietà dell'Agenzia del Demanio. **4**

Tempi di realizzazione **5**

Conclusioni **8**

PREMESSA

In ottemperanza alla D.G.R. n. 364 del 13 marzo 2015 la Società Autoporto S.p.A., redige il suo primo Piano Operativo Triennale Strategico (POST).

La Società non avendo l'obbligo di predisporre un bilancio di previsione monitorava l'andamento gestionale con il bilancio annuale e con un bilancio interno di prechiusura redatto dopo il primo semestre che dava indicazioni in proiezione al 31 dicembre di ogni anno.

OBIETTIVI SOCIETARI

Gli obiettivi della Società Autoporto per il triennio in esame, sono:

1. Valutazione degli interventi di adeguamento previsti dalle norme relative alla messa in sicurezza degli edifici.

Utilizzando sia risorse interne che esterne specialistiche per verificare il rispetto di tutte le normative con particolare riferimento alla sicurezza.

In base all'esito delle verifiche predisposizione di un piano di razionalizzazione ed ottimizzazione degli edifici e degli interventi di messa a norma.

Calendarizzazione degli interventi necessari per il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra compatibilmente con le disponibilità finanziarie disponibili, considerando anche la possibilità di un eventuale ricorso all'indebitamento per fare fronte alle situazioni più urgenti.

2. Riduzione ed ottimizzazione dei costi gestionali e manutentivi dei singoli edifici.

Analisi delle performance energetiche e delle attività di manutenzione sia con risorse interne che con risorse esterne specialistiche predisponendo, sulla base dei risultati, un piano di interventi specifici.

Abbattimento dei costi gestionali e di manutenzione degli edifici facendo ricorso a nuove tecnologie con conseguente beneficio in capo sia alla proprietà che agli inquilini. Il costo di tali attività dovrebbe trovare copertura nell'autofinanziamento generato dall'attività gestionale della società.

3. Riduzione ed ottimizzazione dei costi di gestione delle aree esterne.

Verifica della possibilità di ridurre i costi gestionali delle aree esterne con la predisposizione di un piano manutentivo meno oneroso, anche in conseguenza della possibile dismissione di alcune aree, non venendo comunque meno al rispetto delle norme Comunali sulle percentuali a verde e delle periodicità delle lavorazioni.

4. Razionalizzazione del personale dipendente per una gestione amministrativa più efficace.

Razionalizzazione della gestione amministrativa e contabile della società, con una razionalizzazione dei flussi di cassa e delle procedure amministrative e contabili.

Rafforzamento del monitoraggio della gestione finanziaria ed implementazione delle misure atte a favorire un più rapido controllo delle situazioni creditorie.

Miglioramento del sistema di incasso delle fatture con conseguente diminuzione delle sofferenze creditorie implementando il sistema di incasso già messo in atto.

5. Valutazione per la messa a reddito degli spazi usufruibili dell'edificio della Torre delle Comunicazioni.

Stante una redditività molto bassa per l'edificio denominato "Torre delle comunicazioni", valutazione della possibilità di modificare le originarie destinazioni di alcuni spazi che potrebbero, dopo opportuni investimenti, avere una fruibilità per attività varie.

Alla fase di studio seguirà la redazione delle varianti necessarie al fine di ottenere gli atti amministrativi di agibilità e conformità per consentire la locazione di tali spazi.

6. Esame della proposta di acquisto di parte del piazzale in uso all'Agenzia delle Dogane.

La proposta di acquisto è nata in seguito alle trattative già avviate nel 2013 stante la necessità, oggi non più attuale, di acquisire le aree necessarie alla corretta gestione dell'ipotizzato "Palaexpo".

Se la disponibilità alla vendita/permuta di acquisto sarà riconfermata da parte dell'Agenzia del Demanio, si dovrà procedere con una quantificazione del valore d'acquisto in contraddittorio con l'Agenzia, al fine di valutare l'opportunità di una futura acquisizione.

TEMPI DI REALIZZAZIONE

I tempi di realizzazione degli obiettivi prefissati saranno strettamente correlati con le disponibilità finanziarie societarie.

La Società ha in corso trattative per la vendita di alcune infrastrutture che, se concretizzate, dovrebbero portare respiro a lungo termine alla situazione finanziaria, atteso che nei prossimi anni è presumibile una contrazione dei ricavi in seguito alla riduzione dei canoni d'affitto che si andrà ad applicare per sopperire ad un momento delicato per il settore delle attività commerciali.

ANALISI DEL BUDGET ECONOMICO E DEL RENDICONTO FINANZIARIO 2016-2017-2018

BUDGET ECONOMICO			
DESCRIZIONE CONTI	Previsionale al 31/12/2016	Previsionale al 31/12/17	Previsionale al 31/12/18
A) Valore della produzione			
ricavi delle vendite e delle prestazioni		2.410.000	2.440.000
altri ricavi e proventi		450.000	420.000
Totale valore della produzione	€ 2.940.000	2.860.000	2.860.000
B) Costi della produzione			
Totale costi per il personale	€ 611.000	615.000	615.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	€ 809.000	810.000	810.000
Altri costi della produzione °	€ 1.517.000	1.367.000	1.300.000
Totale costi della produzione +	€ 2.937.000	2.792.000	2.725.000
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	€ 3.000	68.000	135.000
C) Proventi e oneri finanziari			
Totale interessi ed altri oneri finanziari *	€ 60.000	50.000	40.000
Risultato prima delle imposte	-€ 57.000	18.000	95.000
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
Imposte correnti	€ 45.000	69.000	93.000
Imposte differite			
Imposte anticipate			
Utile (perdita) dell'esercizio	-€ 102.000	-€ 51.000	2.000

La riduzione degli altri costi della produzione degli esercizi 2017 e 2018 rispetto al 2016 presuppone l'azzeramento del canone SAV per Euro 100.000 e la riduzione delle spese condominiali di Euro 150.000 con un impatto netto sul conto economico di Euro 100.000, considerata la conseguente riduzione dei proventi per i costi ribaltati agli inquilini.

Nei piani previsionali 2016/2017/2018 non è stata considerata l'operazione straordinaria di cessione della pista di arroccamento a SAV.

RENDICONTO ED ANALISI FINANZIARIA ANNO 2017	
DESCRIZIONE	2017
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	
Utile (perdita) dell'esercizio	-51.000,00
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	
<i>Accantonamento TFR</i>	38.000,00
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni</i>	810.000,00
Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	797.000,00
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>	
<i>Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti</i>	20.000,00
<i>Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori</i>	-150.000,00
Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	667.000,00
Flusso finanziario della gestione reddituale	667.000,00
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento	
<i>Investimenti in immobilizzazioni materiali e immateriali</i>	-350.000,00
Flusso finanziario dell'attività di investimento	-350.000,00
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
<i>Mezzi di terzi</i>	
<i>Rimborso finanziamenti</i>	-80.000,00
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	-80.000,00
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (a+/-b+/-c)	237.000,00
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2017	-35.000,00
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2017	202.000,00

RENDICONTO ED ANALISI FINANZIARIA ANNO 2018	
<i>DESCRIZIONE</i>	2018
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	
Utile (perdita) dell'esercizio	2.000,00
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	
<i>Accantonamento TFR</i>	38.000,00
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni</i>	810.000,00
Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	850.000,00
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>	
<i>Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti</i>	-
<i>Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori</i>	-
Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	850.000,00
Flusso finanziario della gestione reddituale	850.000,00
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento	
<i>Investimenti in immobilizzazioni materiali</i>	-450.000,00
Flusso finanziario dell'attività di investimento	-450.000,00
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
<i>Mezzi di terzi</i>	
<i>Rimborso finanziamenti</i>	-85.000,00
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	-85.000,00
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (a+/-b+/-c)	315.000,00
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2018	202.000,00
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2018	517.000,00

Occorre osservare che l'importo della potenziale liquidità generata nel triennio di riferimento, considerata la vetustà del complesso immobiliare di proprietà, potrà essere negativamente influenzata da eventuali necessità di intervenire per esigenze di manutenzioni straordinarie di importo significativo o, in alternativa, per finanziare nuovi progetti di investimento di importo non rilevante, a condizione che essi siano in grado di garantire un ritorno economico per la società.



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

RELAZIONE ATTIVITA' SOCIETARIA

Risultati economici 2014
e principali attività svolte nel primo semestre 2015

Pollein, 26 ottobre 2015

Sommario

1.	Risultati economici della gestione del patrimonio conferito nel 2014	3
1.1	Andamento economico della gestione 2014	3
2	Andamento del primo semestre 2015	4
2.1	Gestione del patrimonio immobiliare	4
2.2	Analisi dell'andamento economico	6
2.3	Principali eventi avvenuti nel primo semestre 2015	15
2.4	Manutenzioni, migliorie e ampliamenti	15
2.5	Nuovi insediamenti	15
2.6	Azioni legali intraprese	20

1. Risultati economici della gestione del patrimonio conferito nel 2014

Sintetica presentazione della società Autoporto Valle d'Aosta S.p.A. finalizzata alla predisposizione della documentazione prevista dalla delibera della Giunta regionale della Regione Autonoma Valle d'Aosta n. 364 del 13 marzo 2015, finalizzata all'esercizio del controllo analogo da parte della Controllante Finaosta S.p.A..

La relazione ha lo scopo di evidenziare:

- il generale andamento della gestione;
- la situazione economico-finanziaria della società.

1.1 Andamento economico della gestione 2014

L'esercizio 2014 si è chiuso con un risultato negativo per 125.791 Euro; al 31 dicembre 2013 si era rilevata una positività per 2.399 Euro e al 31 dicembre 2012 si era rilevata una positività per 9.538 Euro.

Nell'esercizio 2014 si è evidenziato l'incremento dei costi gestionali ed il conseguente risultato di esercizio con una perdita, derivante sia dall'aumento delle tasse comunali, quali IMU, TASI, TARES, che dall'esigenza contingente di procedere all'assunzione a tempo determinato di n. 2 unità lavorative per il settore manutentivo generale, oltre che per la scelta prudenziale di innalzare significativamente il fondo svalutazione crediti.

Si evidenzia inoltre che il mancato equilibrio tra il valore della produzione ed i costi che tale produzione comporta, è un effetto derivante anche dalla negativa congiuntura economica attuale che rende difficile l'accrescimento dei ricavi e fa emergere situazioni di inesigibilità dei crediti da locazione.

Nell'esercizio 2014, il Valore della Produzione ammonta a 3.227.559 Euro, con un decremento di 39.796 Euro rispetto all'esercizio precedente e un decremento di 32.841 Euro rispetto al 2012.

I Costi della Produzione al 31 dicembre 2014 ammontano a 3.193.288 Euro, con un incremento di 66.726 Euro rispetto all'esercizio precedente e di 132.787 Euro rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.

Gli interessi passivi bancari sono saliti a 92.804 Euro per il 2014 rispetto ai 62.771 Euro del 2013.

Le imposte di competenza dell'esercizio 2014 ammontano a 66.917 Euro rispetto ai 73.191 Euro dell'esercizio precedente.

2. Andamento del primo semestre 2015

2.1 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 due uffici di piccola metratura ha un ottimo grado di riempimento (attualmente il 100% della superficie locabile), un buon rapporto tra i costi gestionali, ammortamento e i canoni percepiti. Questa struttura si caratterizza per la presenza dell'ipermercato (vero motore trainante dell'intero settore commerciale dell'area) e del parcheggio coperto a servizio dell'intera area. Le altre superfici locabili, uffici, depositi e alcune attività commerciali sono caratterizzate da una bassa interdipendenza e quindi una eventuale superficie non locata è sostanzialmente ininfluenza nei confronti dell'appetibilità degli altri locali dell'immobile stesso. L'edificio è inoltre caratterizzato da costi "condominiali" relativamente bassi, ne consegue che eventuali locali vuoti, avrebbero una incidenza sul bilancio della Società, quasi esclusivamente, riferibile al mancato introito del canone di locazione. Va peraltro evidenziato che l'ipermercato ha una sua valenza ed una sua importanza determinante non solo per questo edificio ma per l'intera area.

➔ **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.). Questo edificio è caratterizzato da un buon rapporto tra i costi gestionali, l'ammortamento ed i potenziali canoni percepiti oltre che da una bassa incidenza delle spese "condominiali". I locali sono sostanzialmente indipendenti (la mancata locazione di uno dei locali è ininfluenza per l'appetibilità degli altri). Nel dettaglio, tutti i locali con destinazione d'uso magazzino sono locati, mentre si riscontra una crescente difficoltà alla locazione degli uffici che, oltre alla difficile situazione locativa contingente, risultano penalizzati anche dalle metrature elevate e dalla mancanza dell'ascensore e, per molti, dell'impianto di climatizzazione. Per questo edificio va segnalata una riduzione del grado di riempimento, derivante dalla rescissione di contratti di locazione relativi ad uffici.

➔ **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 comunque fortemente penalizzata dal vincolo di destinazione previsto per l'80% delle attività insediabili, che devono essere di tipo artigianale. Questa limitazione rischia, nel medio periodo, di portare 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 stessa che non beneficia del "passaggio obbligato" dei clienti dell'adiacente ipermercato. Quasi tutte le attività, anche commerciali, presenti su questo piano soffrono di una mancanza di "frequentazione" derivanti dal fatto che non ci sono le classiche vetrine delle attività commerciali, che esercitano una sinergica capacità di attrazione sui potenziali clienti. Di fatto l'intero primo piano si caratterizza per una bassa frequentazione, parzialmente compensata da una discreta visibilità delle attività da parte dei clienti dell'ipermercato e dalla "gradevolezza", peraltro unanimemente riconosciuta, della galleria stessa.

I gestori delle attività collocate al primo piano lamentano inoltre la mancanza di un collegamento verticale, percorribile con i carrelli e dai portatori di handicap, tra il primo piano ed il piano che ospita l'ipermercato.

Il primo piano è raggiungibile, con i carrelli e dai portatori di handicap, esclusivamente dal piano terra per mezzo di ascensori, che non sono collegati con il livello che ospita l'ipermercato.

Per questi locali, l'incidenza delle spese condominiali è significativa, anche se inferiore a quella della galleria commerciale.

➔ **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, si contraddistingue per forte interdipendenza delle superfici locabili, in quanto le singole unità, caratterizzate da una spiccata vocazione commerciale, sono fortemente influenzate dal numero di attività presenti nella struttura stessa.

Altra peculiarità di questo edificio è la significativa incidenza delle spese "condominiali" sia in rapporto al canone di locazione che in valore assoluto al mq.. Queste caratteristiche determinano una forte riduzione dell'appetibilità delle superfici locabili e della "redditività" dell'edificio nei confronti del suo grado di saturazione. Bastano infatti pochi locali vuoti per ridurre significativamente l'appeal dell'intero edificio e per produrre una sensibile riduzione della redditività dell'edificio, a causa, anche, della forte incidenza delle spese condominiali dei locali vuoti, che restano a carico della locatrice. Altra peculiarità di questo edificio, è la concessione di una serie di riduzioni del canone "a regime" che hanno contraddistinto gli ultimi 10 anni. In merito va evidenziato che i contratti di locazione in vigore prevedono un aumento, a fine 2015 (per la cessazione della riduzione temporanea) di circa il 30% del canone attualmente previsto. Questo significativo aumento del canone, in

unica soluzione, rischia concretamente di causare uno spopolamento dell'edificio, con le sopracitate conseguenze sull'appetibilità dello stesso e sulla sua redditività.

→ **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.

Questi ultimi sono tutti climatizzati e serviti da ascensore, con pezzature medie (70-140 mq.) ma risentono del difficile momento congiunturale delle locazioni di superfici destinate ad ospitare uffici. Un caso isolato di spazio da locare ubicato al piano terra, deriva dalla mancata definizione della convenzione con la SAV, per l'accesso alla viabilità autostradale (scadenza - 31 dicembre 2014). Quest'ultima situazione di fatto limita notevolmente le attività, al momento insediabili in questa porzione di fabbricato. L'incidenza delle spese condominiali (che sono fortemente influenzate dalla elevata incidenza del canone di accesso autostradale), sia nel rapporto con i mq. che con i canoni di locazione sono da considerarsi nella media, comunque significativamente inferiore a quella dell'edificio modulo di raccordo ma superiore a quella dell'edificio serpentone secondo stralcio.

Autoporto S.p.A. ha anche delle proprietà nel territorio del Comune di Brissogne dove sorge l'edificio denominato "Torre della Comunicazione" che vede al suo interno insediate oltre ad un'azienda di ristorazione (affitto di ramo d'azienda), esclusivamente uffici di attività istituzionali o di società pubbliche.

→ **La Torre della Comunicazione**, ubicata sul comune di Brissogne ed 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 e da 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. Anche senza considerare le parti non ultimate, l'edificio si caratterizzerebbe comunque per una redditività che risulta essere la più bassa redditività potenziale (anche con un ipotetico riempimento del 100% della superficie locabile) tra tutti gli edifici di proprietà di Autoporto S.p.A. e per la più elevata incidenza delle spese condominiali.

2.2 Analisi dell'andamento economico

L'andamento economico della Società per il primo semestre si caratterizza per un maggiore valore della produzione, che si attesta su 2.024.108 euro con contemporanea diminuzione dei costi della produzione che sono attestati a 1.278.008 euro, confrontando con i dati del primo semestre 2014, il valore della produzione è cresciuto di 90.631 euro e costi della produzione sono diminuiti di 107.113 euro; si deduce un netto miglioramento del conto economico.

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

Per meglio evidenziare l'andamento economico del primo semestre del 2015 della "gestione immobili" sono indicati nella tabelle che seguono, i ricavi annuali maturati, i costi annuali di gestione e i costi di manutenzione direttamente imputabili ai diversi immobili.

I ricavi per le locazioni espongono gli affitti maturati nell'esercizio per i contratti di locazione in essere e per le rivalse di spese sopportate dalla Società e addebitate ai conduttori.

SERPENTONE 1° stralcio										
	sup.	canonem ²	canone mensile	ascens ore	clima	mesi locati	locazione annua	spese accessorie mensili (condom, aree est, ass.) stimate sulla base dei dati del 2014	Destinazione d'uso	Note
1	11618	3,4888	40533	si	si	12	486396	8014	commerciale	locato
							12			
3	485	3,1959	1550	no	no	12	18600	42	SNR	locato
							12			
6	70	3,9429	276	no	no	12	3312	18	SNC	locato
							12			
7	227	4,4053	1000	no	no	12	12000	51	SNC	locato
							12			
8	172	7,093	1220	no	no	12	14640	46	SNC	locato
							12			
9				no	no	12		0	SNC-Off. Autoporto	
							12			
10	663	0,9804	650	no	no	12	7800	0	SNC	locato
							12			
12	53	0,9434	50	no	no	12	600	0	SNC	locato
							12			
13	173			no	no	12		0	Dep.-Autoporto	
							12			
14	65	6	390	si	si	12	4680	10	ufficio	disdettato
							12			
15	65	5,2308	340	no	si	12	4080	10	ufficio	da locare
							12			
n.d.	12	20,833	250	si	no	12	3000	0		locato
n.d.	20	15	300	si	no	12	3600	0		locao
tot	13623	0	46559					8191		
							558708			

- Relazione attività societaria -
Risultati economici 2014 e principali attività svolte nel primo semestre 2015

SERPENTONE 2° Stralcio										
	sup.	canone m ²	canone mensile	ascensore/s ervoscala	clima	mesi locati	locazione annua	spese accessorie mensili (condom, aree est, ass.) stimate sulla base dei dati del 2014	Destinazione d'uso	Note
8	146	5,21	760	no	no	12	9120	83	commerciale	locato
9	1367	3,47	4750	no	no	12	57000	585	commerciale	locato
							0			
10 c	234	4,10	960	no	no	12	11520	47	commerciale	locato
							0			
10 e	211	4,11	868	no	no	12	10416	38	commerciale	locato
							0			
10 f	104	3,51	365	no	no	12	4380	21	commerciale	locato
							0			
10 g	104	3,75	390	no	no	12	4680	21	commerciale	locato
							0			
10 h	100	3,50	350	no	no	12	4200	20	commerciale	locato
							0			
11	937	3,31	3100	no	no	12	37200	274	commerciale	locato
							0			
12 (6a)	1228	3,38	4.150	no	no	12	49800	389	commerciale	locato
							0			
12 (6b)	654	3,29	2150	no	no	12	25800	199	commerciale	locato
							0			
13	937	3,31	3100	no	no	12	37200	274	commerciale	locato
							0			
14	937	3,81	3570	no	no	12	42840	398	commerciale	locato
							0			
15	169	6,51	1100	no	no	12	13200	123	ufficio	locato
							0			
16 (21a)	215	4,65	1000	no	no	12	12000	176	commerciale	locato
							0			
16 (21b)	130	3,38	440	no	no	12	5280	76	commerciale	locato
							0			
17	86	3,72	320	no	no	12	3840	34	commerciale	locato
							0			
18	169	6,92	1170	no	no	12	14040	160	ufficio	locato
							0			
19	170	6,87	1168	no	no	12	14016	117	commerciale	locato
							0			
20	170	5,53	940	no	no	12	11280	71	ufficio	locato
							0			
21	170	4,88	830	no	no	12	9960	77	commerciale	locato
							0			
22	23			no	no	12	0	4	commerciale	da locare
							0			
23	170	5,00	850	no	no	12	10200	79	commerciale	locato
							0			
24	170	3,82	650	no	si	12	7800	76	commerciale	locato
				no	si					
25	170	6,82	1160	si	no	12	13920	53	ufficio	locato
							0			
32	239	5,86	1400	no	no	12	16800	147	ufficio	da locare
							0			
33	239	5,02	1200	no	no	12	14400	158	ufficio	in parte da locare(88 mq)
							0	108		
34	245	5,92	1450	no	no	12	17400	167	ufficio	locato
							0			
35	245	5,35	1311	no	no	12	15732	123	commerciale	locato
							0			
36	245	4,29	1050	no	no	12	12600	102	impianti sportivi	da locare
							0			
37	23			no	no	12	0	20	SNR	da locare
							0			
38	245	6,19	1516	no	si	12	18192	79	ricettivo	disdettato
				no	no		0			
39	245	6,33	1550	no	si	12	18600	95	ricettivo	locato
				no	no		0			
40	237	6,33	1500	no	si	12	18000	160	ricettivo	locato
				no	no					
tot	10734	4,2033	45118				532296	4471		

SERPENTONE BLOCCHI 2°STRALCIO - piano interrato

	sup.	canoni 2015 m ²	canone 2015	clima	spese accessorie (condom + aree est.+ assic)	mesi locati	locazione annua anno....	note
J	141	0,00	90	no		12	1680	
		0,00						
N	141	0,00	53	no		12	1680	
		0,00						
O	141	0,00	53	no		12	1680	
		0,00						
R	141	0,99	140	no		12	1.680,00	
		0,99						
S	141	0,76	107	no		12	1.680,00	
		0,76						
V	141	0,00	140	no		12	1.680,00	
		0,00						
AC	27	2,15	58	no		12	600,00	
		2,15						
AD	111	0,45	50	no		12	720,00	
		0,45	70				600,00	
tot	984	0,00	761,00	no			12000	
		0,77						

- Relazione attività societaria -
Risultati economici 2014 e principali attività svolte nel primo semestre 2015

GALLERIA BOTTEGHE ARTIGIANE									
	sup.	canone mensile al mq	canone	clima	mesi locati	locazione annua	spese accessori mensili (condom + aree est.+ assic) stimate sulla base dei dati del 2014	Destinazione d'uso	Note
1	129	7,75	1.000,00	no	12	12.000,00	194	artigianale	locato
2	130	8,46	1.100,00	no	12	13.200,00	206	artigianale	locato
3	178	8,88	1.580,00	no	12	18.960,00	274	artigianale	locato
4	178	8,88	1.580,00	no	12	18.960,00	274	artigianale	disdettato
5	130	8,08	1.050,00	no	12	12.600,00	201	artigianale	locato
6	70	8,74	612,00	no	12	7.344,00	107	artigianale	locato
7	19	8,63	164,00	no	12	1.968,00	27	commerciale	locato
26	282	9,04	2.550,00	no	12	30.600,00	395	commerciale	disdettato
27	105	7,71	810,00	si	12	9.720,00	145	artigianale	locato
28	134	7,34	984,00	no	12	11.808,00	187	artigianale	sfratto
29	134	7,28	975,00	raff	12	11.700,00	182	artigianale	disdettato
30	105	7,62	800,00	no	12	9.600,00	149	artigianale	disdettato
31	475	9,05	4.300,00	si	12	51.600,00	688	commerciale	locato
tot	2069	8,46	17.505,00			210060	3029		

- Relazione attività societaria -
Risultati economici 2014 e principali attività svolte nel primo semestre 2015

GALLERIA COMMERCIALE										
sono esclusi i canoni dei depositi										
	sup.	canone al mq (a regime)	canone mensile 2015	canone a regime da contratto	canone in vigore	mesi locati	locazione anua anno 2015	spese accessorie mensili (condom + aree est.+ assic) stimate sulla base dei dati del 2014	Destinazione d'uso	Note
1	71		490		490	12	5880			
		8,87		630		12	0	208	commerciale	sfratto
						12	0			
2	233		1340		1340	12	16080			
		8,28		1930		12	0	606	commerciale	locato
						12	0			
3	140		220	640	410	12	4920			
		9,00	190	620		12	0	364	commerciale	locato
						12	0			
4	102		690		690	12	8280			
		9,61		980		12	0	260	commerciale	locato
						12	0			
5	56		280		280	12	3360			
		6,96		390		12	0	145	ufficio	disdettato
						12	0			
6	199		1565		1565	12	18780			
		10,18		2025		12	0	538	commerciale	locato
						12	0			
7	125		580		590	12	7080			
		6,64		830		12	0	154	commerciale	locato
						12	0			
8	154		1175		1200	12	14400			
		11,10		1710		12	0	416	commerciale	locato
						12	0			
12	185		1230		1260	12	15120			
		10,27		1900		12	0	490	commerciale	locato
						12	0			
11	73		470		470	12	5640			
		8,90		650		12	0	190	commerciale/uffici	locato
						12	0			
10 (19)	253		1420		1420	12	17040			
		8,74		2210		12	0	656	commerciale	locato
						12	0			
9	70		380		380	12	4560			
		8,00		560		12	0	182	commerciale	da locare
						12	0			
17	46		270		270	12	3240			
		8,37		385		12	0	124	commerciale	locato
						12	0			
18	63		390		390	12	4680			
		8,41		530		12	0	164	commerciale	da locare
						12	0			
16	51		290		290	12	3480			
		8,24		420		12	0	135	commerciale	locato
						12	0			
15	73		400		460	12	5520			
		7,95		580		12	0	192	commerciale	locato
						12	0			
14	72		400		400	12	4800			
		8,19		590		12	0	188	commerciale	da locare
						12	0			
totale	1966	8,94	11780	17580	11905	12		5012		
							142860			

- Relazione attività societaria -
Risultati economici 2014 e principali attività svolte nel primo semestre 2015

GALLERIA COMMERCIALE - piano interrato						
	sup.	canone in vigore	mesi locati	locazione anua anno...	spese accessorie (condom + aree est.+ assie)	note
A	31			0		
				0		
		60	12	720	14	
B	30			0		
				0		
		60	12	720	14	
C	30			0		
				0		
		60	12	720	14	
D	30			0		
				0		
		60	12	720	14	
E	30			0		
				0		
		60	12	720	14	
F	30			0		
				0		
		60	12	720	14	
F	30			0		
				0		
		60	12	720	14	
G	30			0		
				0		
		60	12	720	14	
H	30			0		
				0		
		60	12	720	14	
I	31			0		
				0		
		60	12	720	14	
L	15			0		
				0		
		40	12	480	7	
M	16			0		
				0		
		40	12	480	7	
N	17			0		
				0		
			12	0	8	
P	25			0		
				0		
		50	12	600	12	
Q	16			0		
				0		
		40	12	480	7	
R	59			0		
				0		
		100	12	1200	28	
S	31			0		
				0		
		60	12	720	14	
T	30			0		
				0		
		60	12	720	14	
U	30			0		
				0		
		60	12	720	14	
V	30			0		
				0		
		60	12	720	14	
W	30			0		
				0		
		60	12	720	14	
Y	30			0		
				0		
		60	12	720	14	
X	28			0		
				0		
		60	12	720	14	
Z	33			0		
				0		
		60	12	720	15	
AE	3			0		
				0		
			12	0		
totale	695			16200	322	

- Relazione attività societaria -
Risultati economici 2014 e principali attività svolte nel primo semestre 2015

EDIFICIO DIREZIONALE									
	sup.	canone m ²	canone mensile	mesi locati	locazione annua	canoni locali affittati	spese accessorie mensili(condom + aree est.+ assic) stimate sulla base dei dati 2014	Destinazione d'uso	Note
1	700	9,29	6503	12	78036 0	6503	764,3	commerciale	locato
2	464	9,2931034	4312	12	51744 0	4312	454,4	commerciale	locato
3	411	23,965937	9850	12	118200 0	9850	2034,88	ricettivi	affittato
4	268	8,58	2300	12	27600 0	2300	258,56	ufficio	locato
5	98	8,67	850	12	10200 0	850	198	ricettivi	da locare
6	51	0,98	50	12	600 0	50		ufficio	locato
7	264	2,18	576	12	6912 0	576	587,89	attività di servizio	locato
8	145	7,09	1028	12	12336 0	1028	172,29	commerciale	locato
9	346	8,13	2812	12	33744 0	2812	518,84	impianti sportivi	locato
10	637	13,02	8293	12	99516 0	8293	3145,49	ricettivi	affittato
11	78	7,95	620	12	7440 0	620	86,35	ufficio	locato
12	97	7,73	750	12	9000 0	750	109,92	ufficio	disdettato
13	70	7,86	550	12	6600 0	550	79,32	ufficio	da locare
14	100	7,50	750	12	9000 0	750	113,31	ufficio	da locare
15	1463	2,50	3659	12	43908	3659	1640,83	ricettivo	locato
	380	5,26	2000	12	24000	2000	363,24	?	locato
	136	5,81	790	12	9480	790	143,76	ufficio	
16	80	7,63	610	12	7320 0	610	97	ufficio	da locare
17	82	7,44	610	12	7320 0	610	99	ufficio	da locare
18	70	7,43	520	12	6240 0	520	85	ufficio	locato
19	92	7,50	690	12	8280 0	690	111,38	ufficio	da locare
20	1408	2,50	3521	12	42252 0	3521	1640,83	ricettivo	locato
21	490		0		0			ufficio	Uff. Autoporto
					0				
totale	7930	6,5124842	51644		541692		12704,59		

- Relazione attività societaria -
Risultati economici 2014 e principali attività svolte nel primo semestre 2015

Torre Della Comunicazione														
	sup parti comuni	sup.ravda	sup inva	sup. autop	sup. bar	canone m ²	canone INVA	CANONE RAVA	Canone BAR	spese accessorie (condom + aree est.+ assic) stimate sulla base dei dati 2014	mesi locati	locazione annua anno....	Destinazione d'uso	Note
1	464													
2		200				2,21		442		140977	12	5.304,00		
3		280				2,21		620		(INVA)	12	7440		
4	148										12	-		
5			430			4,50	1.937,00				12	23.244,00		
6					190				1440		12	17.280,00		
7				600										
8	510										12	-		
9		180				2,21		398		31394	12	4.776,00		
10		470				2,21		1040		(RAVA)	12	12.480,00		
11			540			4,50	2.432,00				12	29.184,00		
12					12						12	-		
13				700							12			
14	336													
15			270			4,50	1.216,00			3155	12	14.592,00		
16			390			4,50	1.756,00			BAR	12	21072		
17			36			4,50	162,00				12	1.944,00		
18			516			4,50	2.323,00				12	27.876,00		
19				72										
20				140							12			
21	248									52952				
22			296			4,50	1.333,00			Autop	12	15.996,00		
23			256			4,50	1.153,00				12	13.836,00		
24			297			4,50	1.337,00				12	16.044,00		
25				118							12			
26			80			4,50	360,00				12	4.320,00		
27	108										12			
28			152			4,50	684,00				12	8.208,00		
29			188			4,50	846,00				12	10.152,00		
30			147			4,50	662,00				12	7.944,00		
tot	1814	1130	3598	1630	202	4,50	16.201,00		1.440,00	228452		241.692,00		
tot gen			8374			2,21		2500						

Torre della comunicazione - interrati							
	sup.	canone20 15 m ²	ascens ore	clima	mesi locati	locazione annua anno.....	note
	702	0,972	si	no	12	8400	
	156	1,0256		no	12	1920	
	491	0	si	no	12	0	
tot	1349	0,6375				10320	

2.3 Principali eventi del primo semestre 2015

Nel corso del primo semestre 2015 si è proceduto con l'incarico ad un perito per la stesura della perizia di valutazione dei beni di proprietà da porre in vendita alla società SAV S.p.A. che gestisce parte dell'autostrada A5.

E' stata prorogata la convenzione con l'ENI S.p.A. scaduta il 31.12.2014 e di conseguenza il contratto di cessione gratuita dell'uso degli apparecchi e attrezzature di prodotti petroliferi stipulato con l'Autoservizi Mont Blanc s.r.l., avente la stessa validità.

Si è chiusa la fase dei lavori inerenti la costruzione di un punto di ricarica per auto elettriche da parte della società TESLA MOTORS che ha così garantito la manutenzione straordinaria di una consistente parte di aree verdi di proprietà, nonché della costruzione di un marciapiedi antistante il piazzale di sosta per i transiti autostradali in direzione Monte Bianco.

2.4 Manutenzioni e migliorie

Per ciò che attiene le migliorie, oltre al già citato intervento sulla sicurezza dei piazzali lato autostrada, si segnala l'integrazione e l'ottimizzazione degli impianti di illuminazione e di climatizzazione alimentati con fonti da energia rinnovabile presenti per la Galleria Botteghe Artigiane, con gli impianti esistenti.

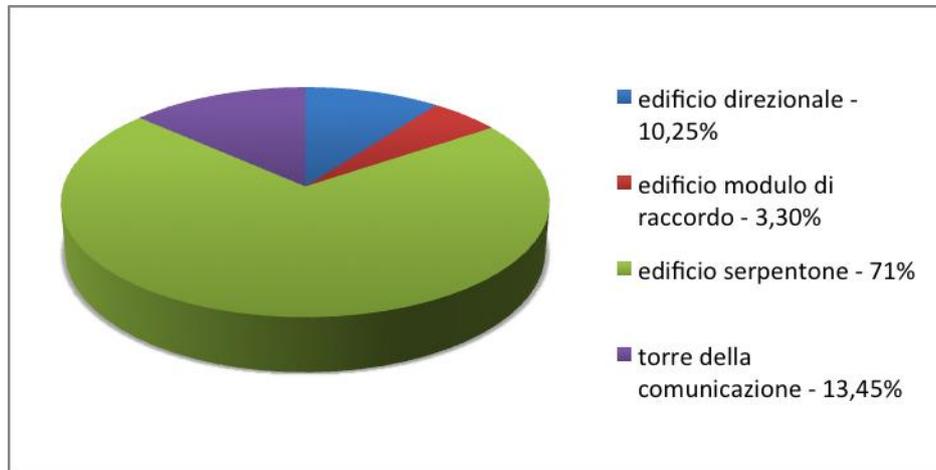
2.5 Nuovi insediamenti

La situazione del perdurare della crisi economica, ha avuto un impatto relativo sul grado di riempimento degli edifici dell'area, se da una parte ha visto disdette nel corso del primo semestre 2015 per 7 attività insediate, dall'altra si sono insediate 7 nuove attività.

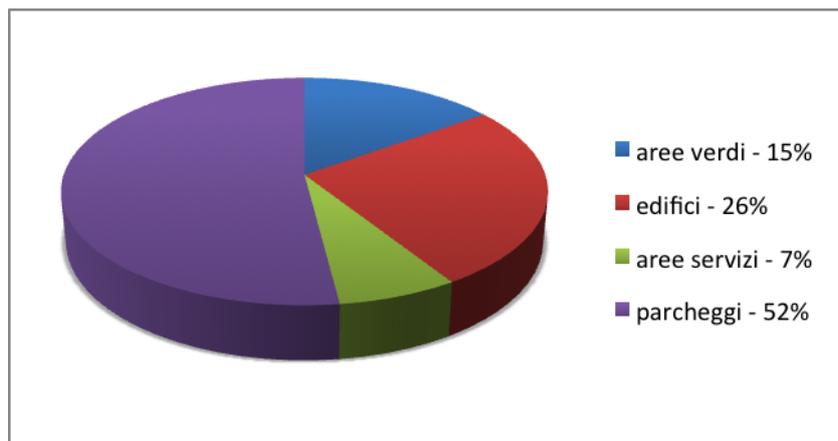
Il tasso di riempimento perciò non ha subito grandi variazioni, se non per una piccola differenza in negativo della superficie locata. Per contro si deve notare che l'ingessatura rigida della percentuale di attività artigianali da inserire nella Galleria delle Botteghe Artigiane porta ad una minore appetibilità della stessa e ad una potenziale riduzione delle superfici locare.

Si deve altresì sottolineare una crescente difficoltà a locare gli spazi adibiti ad ufficio.

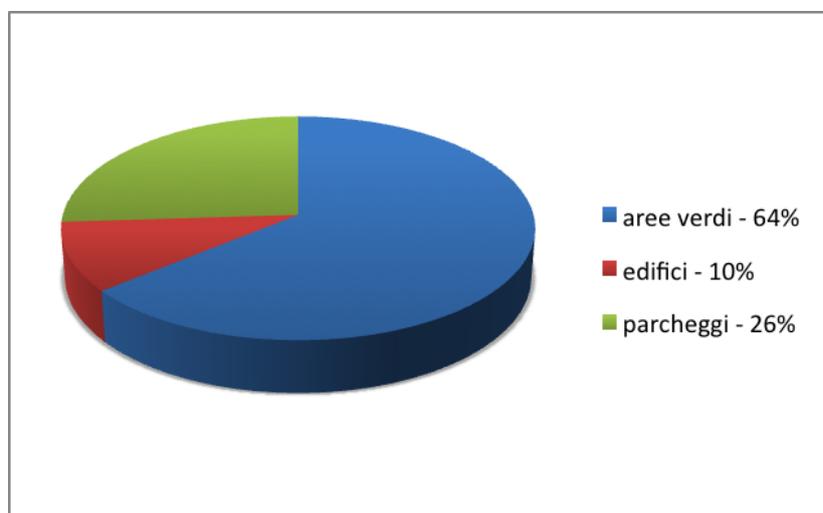
SUDDIVISIONE COPERTURA TOTALE



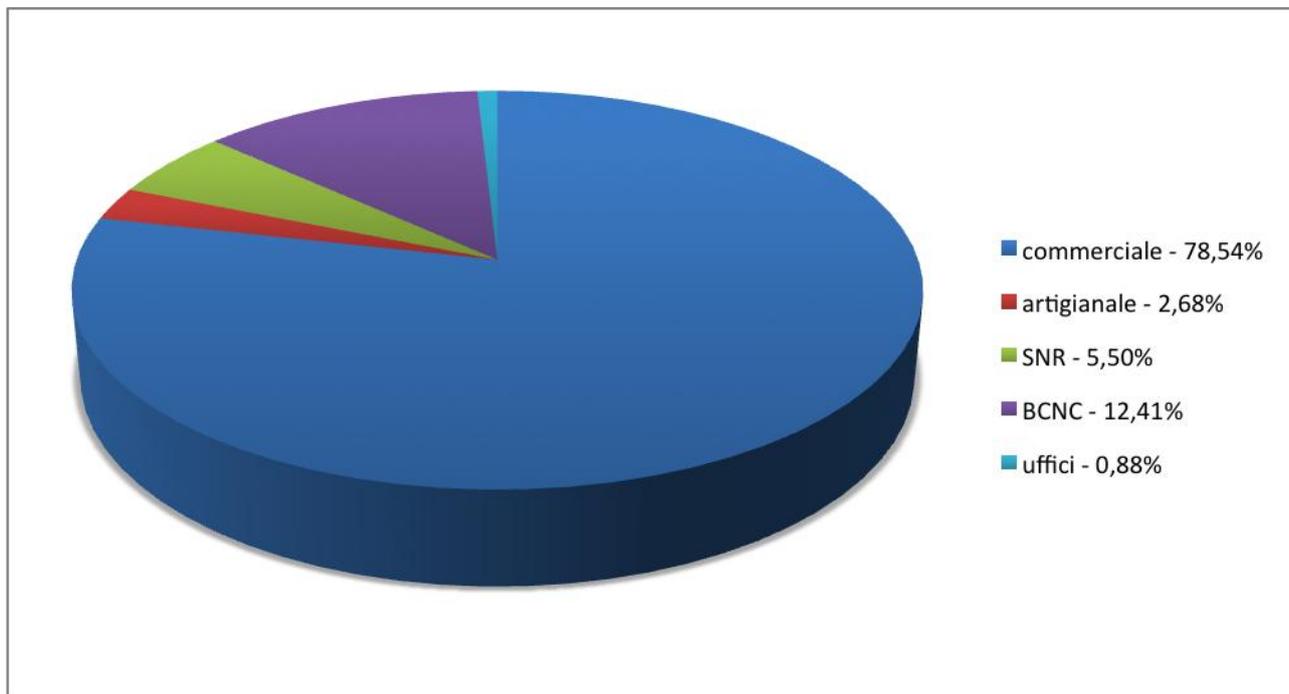
SUDDIVISIONE SUPERFICIE DI POLLEIN



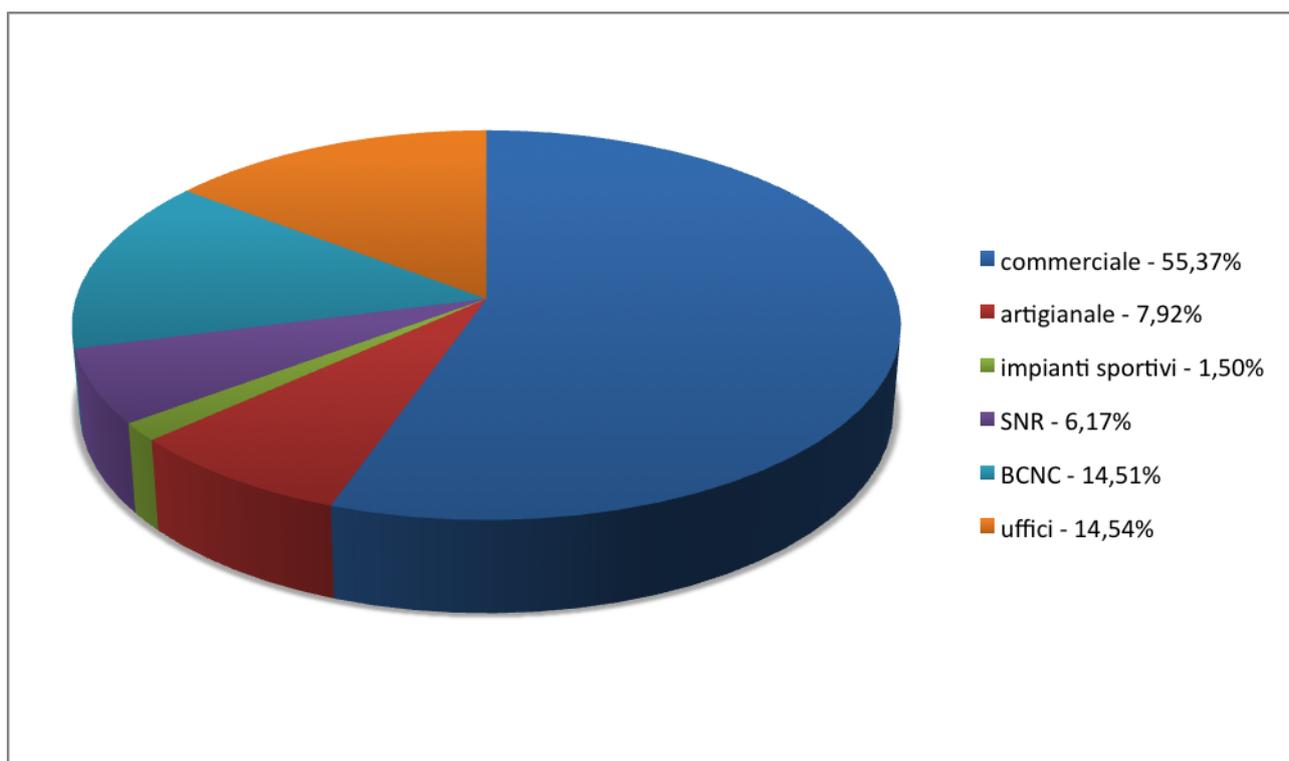
SUDDIVISIONE SUPERFICIE DI BRISSOGNE



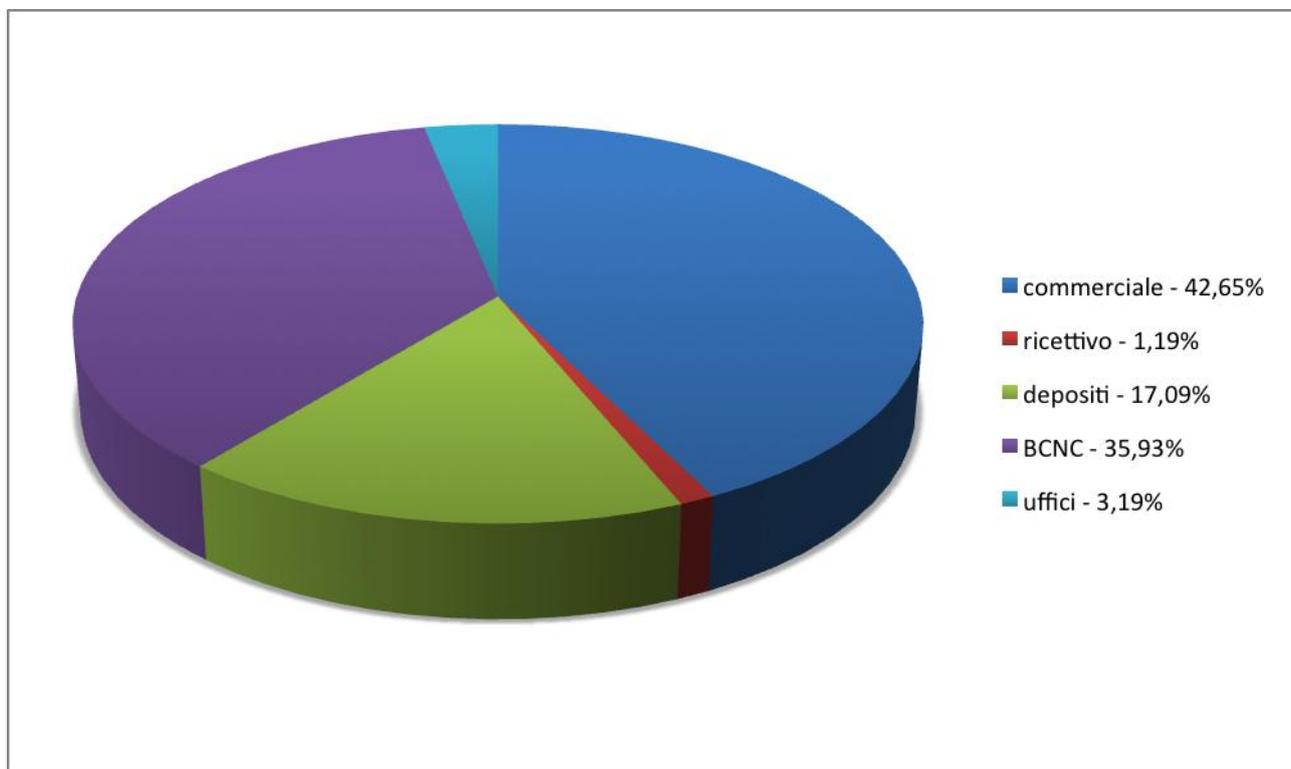
SERPENTONE I° STRALCIO



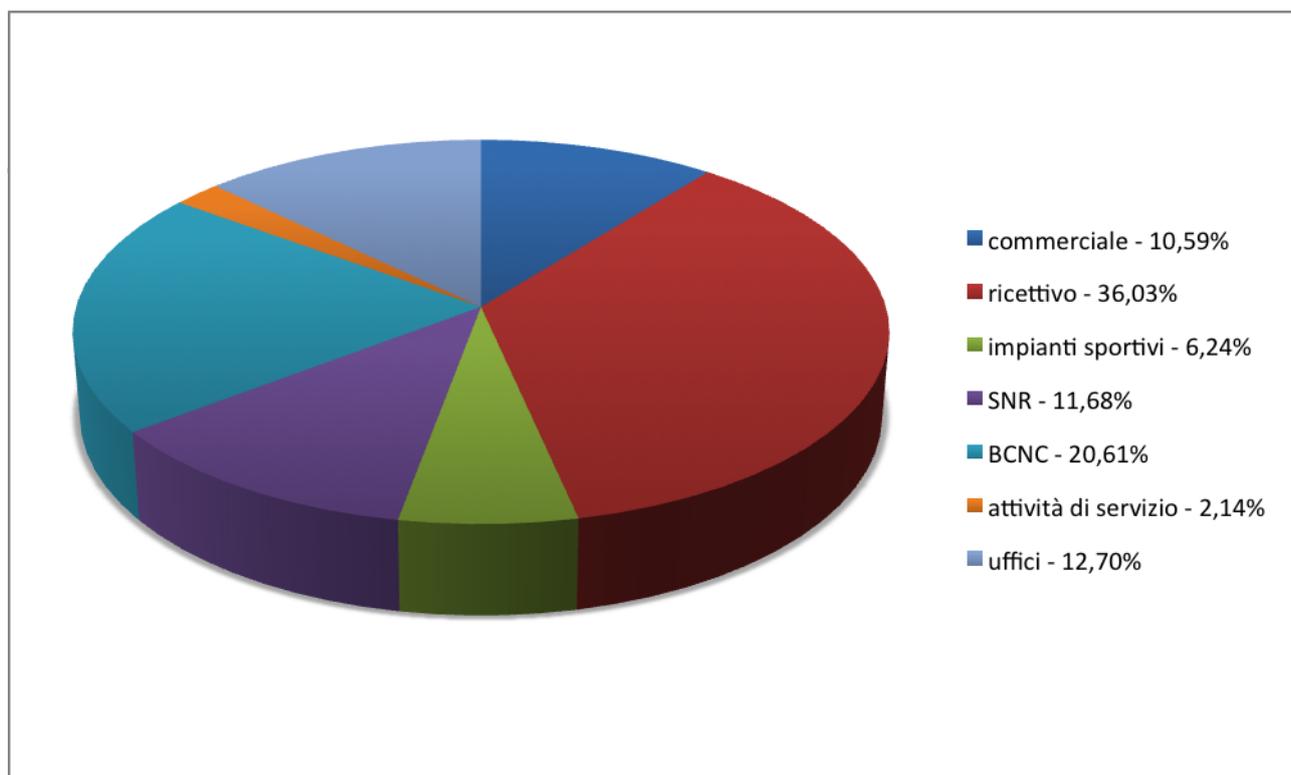
GALLERIA BOTTEGHE ARTIGIANE E SERPENTONE BLOCCHI



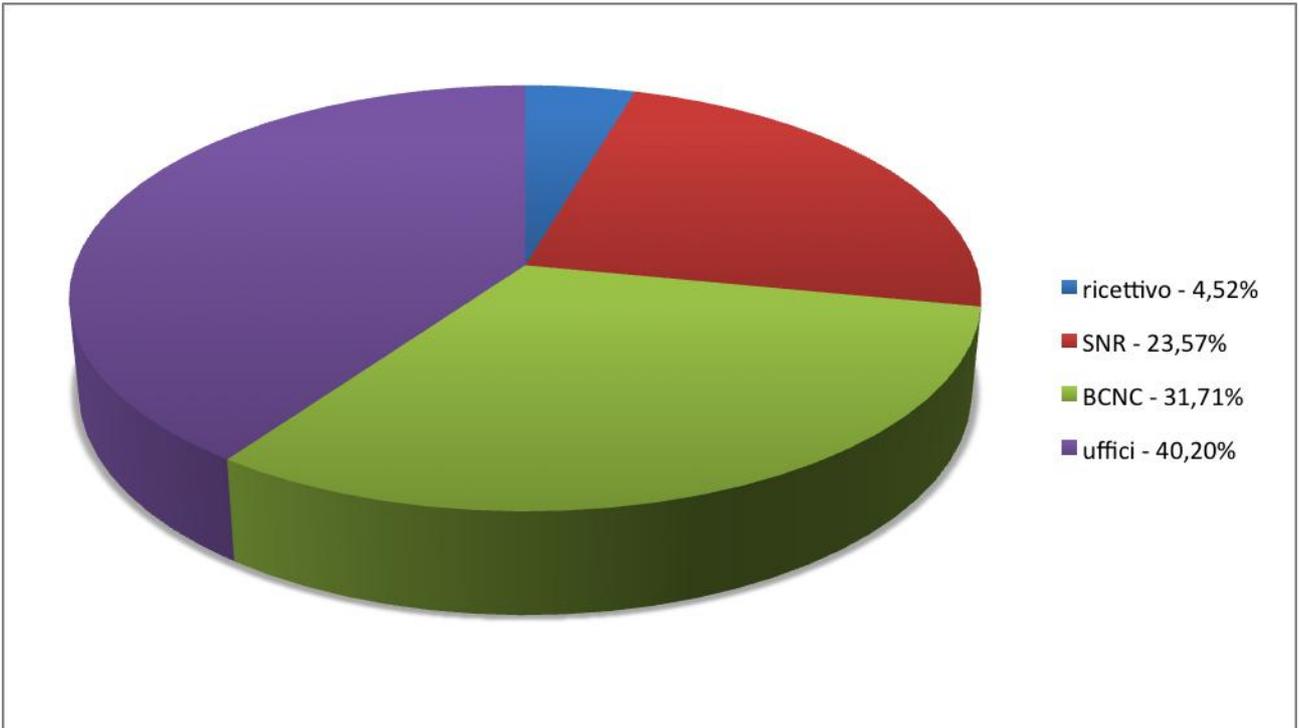
EDIFICIO MODULO DI RACCORDO



EDIFICIO DIREZIONALE



- Relazione attività societaria -
Risultati economici 2014 e principali attività svolte nel primo semestre 2015



2.6 Azioni legali intraprese

La situazione debitoria degli inquilini, che incide sempre maggiormente sui flussi di cassa della Società, nel corso del primo semestre 2015 è passata da 530.000,00 euro del mese di gennaio a 730.000,00 euro del mese di giugno.

Per cercare 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 futuri. A regime, si presuppone nel corso del secondo semestre 2015 che questo metodo di incasso possa portare un maggiore controllo delle situazioni debitorie.

Per evitare un'ulteriore esposizione, anche fiscale della Società, si è proceduto, nel contempo, all'emissione di fatture proforma ai soggetti in stato debitorio.

La necessità di recuperare i crediti vantati trova sempre più spesso sbocco nell'affidamento ad uno studio legale per l'attivazione delle pratiche di recupero del credito.