



**VALLÉE D'AOSTE STRUCTURE S.À.R.L.**

STRUTTURA VALLE D'AOSTA S.R.L.

**PROGRAMMA ESECUTIVO ANNUALE**

**P.E.A.**

di cui alla D.G.R. n°364 del 2015

**2016**

Ottobre 2015

## Sommario

<b>1. Premessa</b>	<b>2</b>
<b>2. Budget economico e relazione sulla gestione</b>	<b>3</b>
2.1 Nota sintetica sui più recenti risultati di bilancio	3
2.2 Nota generale di sintesi sui principali costi operativi	5
2.3 Nota generale di sintesi sulla valorizzazione degli assets	7
2.4 Ipotesi di budget economico per l'anno 2016	10
2.5 Linee generali di gestione per l'esercizio 2016	13
<b>3. Attività previste e tempi per l'esecuzione</b>	<b>14</b>
3.1 Obiettivi dell'azione societaria	14
3.2 Indirizzi operativi per il 2016	16
3.3 Investimenti previsti nell'esercizio 2016	17
3.4 Attività relative all'area Innovazione e Pépinières	18
<b>4. Analisi finanziaria</b>	<b>22</b>
4.1 Premessa	22
4.2 Sintesi disponibilità finanziarie	24
4.3 Effetti finanziari derivanti dal risanamento delle situazioni creditorie rilevanti	24
4.4 Uscite monetarie rilevanti per IMU	25
4.5 Variazione condizioni contratto SIMA SpA	26
4.6 Impatto finanziario del conferimento dei beni immobili rurali	26
4.7 Azioni puntuali previste	27
4.8 Effetti finanziari per ricavi attesi da nuovi contratti	28
<b>5. Analisi incarichi professionali</b>	<b>29</b>
5.1 Esigenze di supporto professionale tipiche della Società	29
5.2 Analisi incarichi e relativi costi	30
<b>6. Piano annuale delle assunzioni</b>	<b>31</b>
<b>7. Programma degli investimenti e fonti di finanziamento</b>	<b>32</b>
<b>8. Specifiche misure di riduzione del costo del personale</b>	<b>33</b>

## **1. Premessa**

Il presente Programma Esecutivo è strutturato secondo le indicazioni di cui all'art. 31 della L.R. n°8 del 2013 e, più in particolare, si propone di trattare puntualmente i contenuti indicati dalla Deliberazione di Giunta Regionale n°364 del 13 marzo 2015.

## **2. Budget economico e relazione sulla gestione**

### **2.1 Nota sintetica sui più recenti risultati di bilancio**

La definizione delle azioni da porre in essere per incidere sull'attività sociale si è basata, tra gli altri, sull'esame degli elementi distintivi "strutturali" della Società, sullo studio delle caratteristiche del mercato di riferimento e sull'analisi delle specifiche mutazioni di questi fattori nel tempo (sia contemporanee che attese nel medio periodo).

Solo a valle di dette valutazioni si sono potuti determinare gli indirizzi operativi finalizzati a definire il futuro management. In prima battuta si ritiene quindi utile rappresentare le basi su cui è stata impostata l'ipotesi di gestione futura; a tal fine occorre riepilogare sommariamente l'evoluzione dei principali dati economici che hanno caratterizzato gli anni più recenti.

La perdita di gestione del recente passato si è sempre attestata, al netto di particolari partite straordinarie (quali ad esempio sono i ricavi da alienazione), su valori pari o superiori ai 2,1-2,5 Mln € (2011 perdita di 3.258.951 € mitigata da ricavi per vendite per circa 290.000 €, 2012 perdita di 2.957.634 €, 2013 perdita di 1.694.293 € mitigata da ricavi per vendite per circa 431.000 €). Tali risultati sono caratterizzati dalla presenza costante di specifiche voci di costo connesse al modello di gestione adottato; su tali centri si è dunque operata un'analisi specifica volta a strutturare in maniera più efficace il management futuro. Da segnalare poi che dal 2012 il passaggio da ICI ad IMU ha ulteriormente gravato sui risultati.

La Società ha chiuso il bilancio 2014 con un risultato negativo di 2.418.535 €. Nell'esercizio, il Valore della Produzione è risultato pari a 4.789.078 € mentre i Costi della Produzione si sono attestati a 7.302.175 €.

Tra le principali voci operative di Costo si evidenziano, sempre per il 2014, le spese per servizi, pari a 1.037.650 €, i costi per il personale, 1.631.035 €, ed infine gli ammortamenti di beni strumentali e le svalutazioni per diminuita esigibilità di crediti commerciali, che ammontano a ben 2.895.033 € (di cui ben 603.536 € relativi al fondo di svalutazione dei crediti). Nell'esercizio non si sono avuti ricavi da vendite/alienazioni di beni immobili.

La differenza tra Valore e Costi della Produzione esprime il risultato della gestione caratteristica e conferma un saldo marcatamente negativo. Corre tuttavia l'obbligo di segnalare che l'EBITDA dell'esercizio 2014, espressione della redditività caratteristica al netto della gestione finanziaria, straordinaria e tributaria, pur contraendosi rispetto all'esercizio precedente, risulta ancora positivo per 381.938 €. Si vedrà meglio in seguito che, infatti, il peso di ammortamenti ed imposte risulta decisivo per costituire il risultato negativo.

Per quanto riguarda il 2015, il budget complessivo approvato ad inizio esercizio dal CdA prevedeva un risultato in perdita per 2.319.889 € con una prospettiva di contrazione del disavanzo, rispetto all'esercizio precedente, del 4% circa. Tale stima preliminare teneva conto delle principali modifiche agli indirizzi di gestione adottate nei mesi precedenti; in linea generale e non esaustiva consistenti in: una naturale riduzione dei costi del personale legata al pensionamento di una delle due figure dirigenziali in forza alla società (con conseguente ottimizzazione e redistribuzione delle competenze), una revisione dei canoni volta ad aumentare la competitività dell'offerta immobiliare, una moderata contrazione del fondo di svalutazione dei crediti verso clienti (valutata sulla scorta delle prime attività poste in essere nella fase di chiusura dell'esercizio precedente) ed un efficientamento strutturale delle procedure di incasso.

Le voci di costo di maggior rilevanza si confermano, nelle previsioni di inizio 2015, gli ammortamenti e svalutazioni (2.617.000 €) che si riducono comunque del 10% circa rispetto al 2014 (anno in cui il solo fondo di svalutazione crediti ha inciso per ben l'8,27% del totale dei costi societari), le imposte sugli immobili (IMU) ed i tributi che sostanzialmente costanti (complessivamente 1.296.200 €), il costo connesso al personale (stimato in 1.425.928 €) in flessione del 12% circa rispetto al 2014, le

spese per servizi di approvvigionamento di energia elettrica (previsti 245.000 €; si noti che al 2014 la sola fornitura di energia elettrica era pari al 25,63% del totale dei costi per servizi con un importo di circa 266.000 € tale da giustificare la valutazione di investimenti per l'efficientamento energetico).

E' possibile stimare, a metà del mese di ottobre 2015, un leggero miglioramento delle previsioni di inizio esercizio dovuto alla particolare efficacia delle azioni poste in essere per aumentare la competitività dell'offerta e ridurre i costi non monetari di CE, oltre che al risanamento ed efficientamento della gestione finanziaria (per questo aspetto si rimanda al capitolo specifico).

## 2.2 Nota generale di sintesi sui principali costi operativi

I costi operativi di SVdA si sono attestati, negli ultimi esercizi, nell'intorno dei 7.000.000 €. Risulta utile, per l'individuazione dei nuclei di costo critici per la gestione caratteristica, procedere ad una sommaria suddivisione (dati bilancio 31/12/2014):

Suddivisione Costi Operativi		
Costi (€)	Incidenza %	Descrizione
≈ 7.302.000 €	100,00%	Totale Costi Operativi
≈ 2.895.000 €	<b>39,65%</b>	Ammort. Fabbricati e Fondo Sv. Crediti
≈ 1.631.000 €	22,34 %	Personale dipendente
≈ 1.224.000 €	<b>16,76%</b>	IMU
≈ 222.000 €	3,04%	Prestazioni Professionali
≈ 195.000 €	2,67%	Assicurazioni
≈ 1.135.000 €	15,54%	Somma altri costi minori

L'elevata incidenza delle somme destinate all'ammortamento dei beni ed al fondo di svalutazione dei crediti (circa 40% dei costi totali) impone un'attenta riflessione.

In particolare si segnalano due criticità:

- il valore degli ammortamenti è funzione del valore di conferimento degli immobili. Pertanto, in considerazione di questa elevata incidenza, è necessario che i futuri cespiti societari (per conferimento) vengano valutati con estrema oggettività ed accortezza e, soprattutto, con riferimento alle dinamiche dello specifico mercato cui il bene stesso fa riferimento;
- la posta relativa al fondo di svalutazione dei crediti è tanto più elevata quanto meno è efficace il processo di incasso dei canoni. La metodologia operativa di incasso (ed eventualmente recupero) dei crediti è stata resa più efficace con la procedura adottata nella primavera 2014 dal CdA allora in carica; l'applicazione di tale linea consentirà di evitare situazioni debitorie di entità rilevante con vantaggi sensibili per la Società ed i conduttori.

La somma destinata annualmente alla costituzione del fondo di svalutazione dei crediti risulta eccessivamente elevata. La necessità di un così forte accantonamento (circa 500.000 € per il solo 2013, circa 600.000 € per il 2014) pare, come detto, imputabile alle poco efficaci modalità di incasso/recupero dei canoni che hanno caratterizzato gli esercizi antecedenti l'adozione della nuova procedura.

L'efficientamento di tali modalità consentirà una sensibile compressione degli importi da accantonare. Lo sfavore derivante dalle situazioni debitorie è infatti duplice: in primis l'aspetto economico di cui si ha evidenza in bilancio ed in secondo luogo l'impatto finanziario sulla cassa della Società. Risulta dunque strategico porre immediatamente in essere il sistema di incasso maggiormente efficace; obiettivi principali della nuova amministrazione sono il raggiungimento di valori positivi per il saldo della gestione finanziaria (ancora negativo nel 2014 per 46.245 €) e consolidare il valore positivo di Margine Operativo Lordo risultante da conto economico.

Una sommaria analisi dei principali dati di bilancio e della documentazione prodotta dalle precedenti gestioni consente rilevare che il margine operativo lordo (MOL) è stabile nell'intorno del pareggio (risultando talvolta "debolmente" positivo).

Sebbene poco rilevante ai fini della valutazione pratica dell'effettiva qualità del management aziendale, la valutazione dell'indicatore "MOL" consente di evidenziare una peculiarità strutturale di SVdA. Emerge in effetti con chiarezza il peso delle voci di deprezzamento di beni ed ammortamenti e della gestione fiscale (in particolare IMU). Tale aspetto è stato evidenziato in alcuni documenti di

relazione al Consiglio Regionale prodotti negli anni passati da VdA Structure; il tutto a conferma di quanto sopra esposto.

In termini, infine, di analisi delle voci di costo maggiormente strategiche, va evidenziato che tra i costi per servizi non sono presenti al 2014 somme per marketing/pubblicità e promoting. Tale situazione, di sensibile rilevanza se si considera la vocazione spiccatamente commerciale di Structure, verrà modificata con l'attuazione di un Piano organico di Comunicazione finalizzato a posizionare in maniera adeguata la Società sul mercato regionale/nazionale (in linea con gli indirizzi riportati nella Relazione sugli Obiettivi Strategici già approvata dal CdA della Società nella primavera 2014).

### 2.3 Nota generale di sintesi sulla valorizzazione degli assets

Una Società caratterizzata da una forte patrimonializzazione come Vallée d'Aoste Structure può essere sinteticamente presentata attraverso le stime del suo patrimonio immobiliare, la cui valorizzazione rappresenta di fatto il principale scopo sociale. Analogamente, la qualità della gestione e la performance dell'attività sociale può (sempre in via molto sintetica) essere valutata attraverso l'osservazione degli indici di rendimento di tale patrimonio e l'analisi del rapporto tra i costi operativi (in conto economico) ed i suddetti rendimenti (sostanzialmente coincidenti con i ricavi della gestione caratteristica).

Per maggiore chiarezza, si farà riferimento a due valutazioni peritali distinte del patrimonio aziendale: la prima (perizia PRAXI del gennaio 2014) finalizzata alla definizione del valore di ricostruzione a nuovo dell'intero patrimonio, la seconda (perizia REAG dicembre 2011 – aprile 2012) volta ad individuare il valore di mercato degli stessi beni.

Si richiamano le valutazioni peritali sopra citate:

Perizia PRAXI (gen. 2014)		
Valore di ricostruzione a nuovo		
Valore (€)	Incidenza %	Descrizione quota patrimonio
503.476.000 €	100,00%	Totale ASSETS
266.528.000 €	<b>52,94%</b>	Solo ASSETS locati a C.A.S.

Tab. 1

Perizia REAG (dic. 2011 – apr. 2012)		
Valore di mercato		
Valore (€)	Incidenza %	Descrizione quota patrimonio
214.669.100 €	100,00%	Totale ASSETS valorizzabili
91.552.000 €	<b>42,65%</b>	Solo ASSETS locati a C.A.S.
24.486.000 €	11,41 %	ASSETS area ex-CAS (include aree a verde)
13.640.000 €	6,35%	ASSETS via Paravera/V.Valdostane
67.665.100 €	31,52%	Fabbricati ind. e terreni in tutta la Regione

Tab. 2

Le tabelle risultano redatte in modo da rendere immediatamente e chiaramente leggibile la rilevanza della quota di patrimonio locata alla Cogne Acciai Speciali SpA (in seguito CAS). La Tabella 2 – riferita ai valori di mercato del patrimonio aziendale – è stata per chiarezza volutamente circoscritta a quella quota di patrimonio effettivamente valorizzabile ed a quelle infrastrutture direttamente asservite ai beni valorizzabili (ovvero con valenza commerciale sensibile nel quadro dell'attività societaria); il valore di stima "Totale degli ASSETS valorizzabili" riportato in Tabella 2 risulta di circa 10Mln€ inferiore rispetto alla stima complessiva ed omnicomprensiva del valore di mercato del patrimonio di SVdA riportato in perizia REAG (scostamento per difetto del 4% circa).

Senza entrare nel merito del dettaglio delle superfici locabili, è ancora utile – al fine di ben chiarire i criteri di analisi – evidenziare che quota parte di alcuni stabili non è valorizzabile in quanto occupata da attività/funzioni direttamente connesse a SVdA (ad es.: sede, officina ecc.). Nel dettaglio, il 2,23% circa del patrimonio complessivo (rappresentato dall'Edificio "Aosta- D" valutato 4.870.000 € su mercato) risulta non valorizzabile per una quota del 25% circa a causa delle suddette esigenze aziendali (in sintesi, dunque, la quota di patrimonio da dedurre al "Totale ASSETS valorizzabili" per esigenze aziendali vale lo 0,56% del Totale. Tale dato rappresenta la sostanziale interezza dei beni assorbiti da SVdA per il proprio funzionamento ed è, nella situazione odierna, di rilevanza risibile se rapportato al totale delle superfici disponibili per il mercato).



In somma sintesi, essendo il principale scopo di SVdA quello di conservare e valorizzare il proprio patrimonio immobiliare, i valori di riferimento da assumere per un'analisi più rappresentativa delle performances di gestione sono quelli riferiti alle stime di mercato dei beni. E' infatti con la domanda di questi beni sul mercato immobiliare del settore artigianale/industriale che, ogni anno e giorno per giorno, la Società deve confrontarsi ed è con le variazioni di tale domanda che SVdA deve correttamente rapportarsi per poter massimizzare il valore della propria produzione (generata sostanzialmente dalla locazione del patrimonio).

Assunto quanto precede, è possibile operare una sintetica (ma assai indicativa) valutazione del rendimento del patrimonio immobiliare e, dunque, della sua gestione.

La "Relazione sull'Attività Societaria" e l'analisi dei dati di bilancio mostrano che, negli ultimi esercizi, il valore dei costi annui di gestione si è attestato nell'intorno dei 7Mln€.

Banalmente, se si volessero compensare i **costi operativi** con il **valore della produzione** (rendimento lordo del patrimonio per locazione), gli immobili dovrebbero essere messi in condizione di rendere 7,3Mln€, ovvero:

$$V \cdot R = C = 215.000.000\text{€} \cdot R = 7.300.000\text{€}$$

dove:

**V** è il valore del patrimonio immobiliare;

**R** è l'indice annuo con cui esso viene valorizzato;

**C** sono i costi di gestione annui.

Per un pareggio si ricava che l'indice di rendimento medio annuo R deve essere pari a:

$$R = \frac{C}{V} = \frac{7.300.000\text{€}}{215.000.000\text{€}} \cong 3,4\%$$

Va sottolineato che tale indice rappresenta un valore medio puramente teorico, ovvero rappresenta il rendimento medio annuo che, se applicato a TUTTO il patrimonio (quindi con TUTTI gli stabili locati), consente di pareggiare i costi operativi di gestione. Un simile rendimento risulta un valore plausibile (e perfino assai competitivo) se associato ad una logica imprenditoriale privatistica di valorizzazione degli investimenti. Si tenga infatti presente che i valori medi dei rendimenti lordi per locazione di stabili industriali in realtà analoghe alla nostra possono essere stimati anche nell'intorno del 5% (fonte: Stima prof. Franchi 2014 da dati NOMISMA – TecnoCasa). Non è poi possibile trascurare le sensibili variazioni di domanda, dovute principalmente alle congiunture economiche nazionali, che hanno caratterizzato il mercato di riferimento negli ultimi anni.

Dal dato emerge la potenzialità, in condizioni di massima disponibilità di beni locabili, di sopperire ai costi di esercizio.

La Società deve dunque essere orientata a massimizzare le superfici locate (tra quelle disponibili) così da trovarsi nella condizione di poter applicare canoni concorrenziali ed in linea con il mercato; sarebbe infatti controproducente perseguire l'applicazione di canoni più elevati su quote minori di patrimonio al fine di sopperire alla mancata valorizzazione di altri beni. Gli studi del settore immobiliare (ed in particolare di quello avocazione produttiva) dimostrano la necessità di un'altissima flessibilità e competitività dell'offerta immobiliare.

Va inoltre evidenziato che una parte consistente del patrimonio richiede interventi di manutenzione straordinaria per poter essere efficacemente collocata sul mercato.

In considerazione della rilevanza percentuale sul patrimonio da valorizzare, si ritiene infine utile indicare l'entità della valorizzazione dei beni locati al conduttore Cogne Acciai Speciali.

In tabella è sintetizzata una sommaria analisi delle condizioni contrattuali:

Analisi patrimonio locato a C.A.S.		
<b>Valore di mercato assets CAS (€)</b>	<b>Canone di locazione annuo (€)</b>	<b>Rendimento annuo lordo</b>
91.552.000 €	~700.000 €	<b>0,76%</b>

Il dato mostra l'enorme differenza tra il rendimento generato dalla locazione a CAS ed i valori medi comunemente assunti per la valorizzazione dei beni (si consideri che, come detto, gli immobili locati a CAS rappresentano oltre il 42% del patrimonio totale). L'incidenza dei ricavi dalla gestione CAS sfiora appena il 15% dell'intero valore della produzione della Società, a fronte dell'impegno di ben il 42% del patrimonio.

L'attività locatrice di Vallée d'Aoste Structure, dunque, risulta ad oggi distinta in due indirizzi di politica imprenditoriale: quelli concernenti gli immobili locati a CAS (circa 42% del patrimonio) e quelli relativi alla gestione degli altri immobili (circa 58% del patrimonio).

#### 2.4 Ipotesi di budget economico per l'anno 2016

Il budget previsto per l'anno 2016 non si discosta significativamente dai valori che hanno caratterizzato gli ultimi due esercizi fatta salva una contenuta compressione dei costi derivanti da affidamenti per servizi di consulenza legale che hanno visto nel 2015 un leggero incremento a seguito dell'adozione di politiche di risanamento della situazione creditoria della società.

Viene illustrata nel dettaglio una stima preliminare dei valori attesi.

		<i>COSTI</i>	<i>RICAVI</i>
<b>AREA APPALTI - ACQUISTI</b>	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	0
	ACQUISTO MATERIALI	12.000 €	0
	SERVIZI / LAVORI	40.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	170.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	0	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	6.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	0	0
		<b>TOT. COSTI</b> <b>228.000 €</b>	<b>TOT. RICAVI</b> <b>0</b>

		<i>COSTI</i>	<i>RICAVI</i>
<b>AREA AMM.NE</b>	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	83.000 €
	ACQUISTO MATERIALI	0	0
	SERVIZI / LAVORI	60.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	225.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	3.100.000 €	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.390.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	165.000 €	210.000 €
		<b>TOT. COSTI</b> <b>4.940.000 €</b>	<b>TOT. RICAVI</b> <b>293.000 €</b>

		<i>COSTI</i>	<i>RICAVI</i>
<b>AREA DIREZIONE</b>	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	90.000 €
	ACQUISTO MATERIALI	0	0
	SERVIZI / LAVORI	650.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	295.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	0	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	55.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	0	0
		<b>TOT. COSTI</b> <b>1.000.000 €</b>	<b>TOT. RICAVI</b> <b>90.000 €</b>

		<b>COSTI</b>	<b>RICAVI</b>
<b>AREA INNOVAZIONE PEPINIERES</b>	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	270.000 €
	ACQUISTO MATERIALI	5.000 €	0
	SERVIZI / LAVORI	90.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	285.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	0	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	0	0
		<b>TOT. COSTI</b> <b>382.000 €</b>	<b>TOT. RICAVI</b> <b>270.000 €</b>

		<b>COSTI</b>	<b>RICAVI</b>
<b>AREA TECNICA</b>	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	5.050.000 €
	ACQUISTO MATERIALI	100.000 €	0
	SERVIZI / LAVORI	590.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	430.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	0	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	5.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	0	0
		<b>TOT. COSTI</b> <b>1.125.000 €</b>	<b>TOT. RICAVI</b> <b>5.050.000 €</b>

<b>BUDGET COMPLESSIVO VdA STRUCTURE</b>	<b>TOTALE COSTI</b> <b><u>7.675.000 €</u></b>	<b>TOTALE RICAVI</b> <b><u>5.703.000 €</u></b>
	<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b> <b><u>(1.972.000 €)</u></b>	

Nella lettura delle tabelle precedenti, si deve tenere conto dell'impatto sull'attività sociale di alcuni eventi rilevanti occorsi nel presente esercizio. In primo luogo è previsto, entro il dicembre 2015, il conferimento di 27 immobili da parte dell'Ass.to all'Agricoltura che produrrà un costo non monetario aggiuntivo per ammortamenti stimabile in circa 550.000 €; nel dicembre 2014 inoltre si è verificata una compressione dei costi del personale legata al pensionamento di una figura dirigenziale.

Il conferimento, oltre a determinare un'esplosione dei costi non monetari per ammortamento dei beni conferiti, consente di ipotizzare una valorizzazione dei beni che va ad incrementare il valore della produzione dell'attività societaria.

La dinamica di leggero incremento dei ricavi derivanti da locazioni è principalmente imputabile ai nuovi contratti siglati nel corso del 2015 ed alle attese basate su richieste di insediamento in fase di valutazione dagli organi competenti.

Inoltre si è mirato ad una riduzione di quei costi “comprimibili” che incidono sensibilmente sul bilancio di SVdA quali il fondo di svalutazione dei crediti. A tal proposito, rispetto al fondo di svalutazione del 2015 (circa 500.000 €) e del 2014 (circa 600.000 €) le azioni di risanamento poste in essere consentono di comprimere tale voce di costo a circa 250.000€, con una riduzione di circa il 50% rispetto all’anno precedente (sebbene tale previsione potrebbe subire un’ulteriore revisione a ribasso a seguito dello sviluppo di alcune azioni attualmente in corso); risultato ottenuto anche attraverso l’acquisizione di forme di garanzia più efficaci.

E’ poi necessario rilevare un aumento dei costi per servizi legati alla promozione/marketing comprendenti anche spese per acquisto di spazi su quotidiani nazionali di settore, onere non presente nei bilanci precedenti. Per questi servizi è ipotizzabile un impegno costante per il 2016 ed il 2017 al fine di porre in essere un’efficace campagna comunicativa volta alla valorizzazione dell’attività di Structure sul mercato locale e nazionale.

## **2.5 Linee generali di gestione per l'esercizio 2016**

In generale è utile evidenziare come il modello di gestione precedentemente assunto portasse ad un risultato in perdita stabilmente compreso nell'intorno dei 2.100.000-2.500.000€ con oscillazioni significative solo in presenza di attività straordinarie (ricavi da alienazioni, vendite straordinarie ecc).

Come già detto, si ritiene che la gestione possa, in termini strutturali, venire modificata incidendo su 3 temi rilevanti: l'aumento della competitività dell'offerta immobiliare (che passa anche da una più appetibile offerta di servizi rivolta agli insediati), un più efficiente sistema di incasso dei canoni e la compressione dei costi connessi alle imposte per proprietà.

Risulta infatti evidente che una società dall'ingente patrimonializzazione come SVdA presenta un limite fisiologico alla compressione delle voci di costo. Tale limite è chiaramente imputabile alla posta di ammortamento del patrimonio ed alla voce relativa alle imposte derivanti dalla proprietà dei beni immobili.

Data per scontata la ricerca di una maggiore efficienza nella compressione delle altre voci suscettibili di riduzione quali l'esternalizzazione dei servizi professionali, l'efficientamento energetico e la contestuale riduzione dei costi per approvvigionamento energetico (elettrico), si evidenzia ancora come una maggiore efficienza nella gestione dei crediti e del sistema di incasso dei ricavi derivanti dalla locazione/valorizzazione degli immobili abbia un sensibile impatto sia sul CE che sulla cassa della Società.

L'azione societaria sarà rivolta a massimizzare l'aderenza tra i ricavi di competenza e l'effettiva sostenibilità finanziaria della gestione caratteristica.

Lo studio del MOL (positivo negli ultimi esercizi) ha infatti evidenziato che, fatte salve le partite incompressibili e per le quali potranno aversi risultati migliorativi significativi solo con maggior tempo, la società ha margine per operare positivamente.

La chiusura del 31/12/2014 ha mostrato valori di MOL positivi e prossimi ai 400.000 €. Tuttavia, per maggior chiarezza, è utile evidenziare come la gestione del sistema di incasso (sia dell'attività contemporanea che dei crediti maturati negli esercizi passati) incida sensibilmente sulla salubrità sociale. A valori di MOL espressamente positivi si sono infatti costantemente affiancati dati finanziari che, fatte salve le partite straordinarie, evidenziavano un'erosione della cassa.

La politica di miglioramento passerà anche da un continuo adeguamento dei parametri di competitività della società, che dovrà dimostrarsi capace di adattare costantemente la propria azione alle mutabili esigenze del mercato immobiliare a vocazione produttiva, così da poter ampliare la platea della domanda.

In tale ambito un grande lavoro sarà predisposto congiuntamente all'Ass.to Attività Produttive per un aggiornamento/revisione dei criteri di insediamento anche alla luce degli indirizzi strategici della RIS3.

Va inoltre evidenziata la rilevanza delle azioni volte a prevenire la nascita di situazioni debitorie. Tale obiettivo viene raggiunto in primis con l'applicazione di canoni sostenibili ed in linea con il mercato, poi attraverso l'acquisizione di idonee garanzie (e conseguente minore necessità di accantonamento dei fondi societari), infine con modalità di incasso più efficaci (trimestre anticipato ecc).

Infine, la gestione 2016 sarà caratterizzata da attività di analisi/revisione di determinate rendite catastali che paiono al momento sovrastimate.

### 3. Attività previste e tempi per l'esecuzione

#### 3.1 Obiettivi dell'azione societaria

Le attività da svolgere possono essere sommariamente raggruppate per macro-obiettivi connessi allo specifico ambito in cui opera la Società, in particolare:

##### MACRO OBIETTIVI

- a) Compressione costi monetari
- b) Espansione ricavi da locazione ed ampliamento dell'offerta immobiliare
- c) Efficientamento procedure interne e produttività
- d) Potenziamento promozione e marketing
- e) Risanamento e consolidamento finanziario
- f) Valorizzazione e conservazione del patrimonio
- g) Rispondenza indirizzi coordinati RIS3
- h) Ampliamento dell'offerta di servizi

Le singole attività ed i relativi tempi di esecuzione (riferiti al 2016) sono sintetizzati nel quadro seguente:

ATTIVITA' <i>descrizione</i>	PERIODO		MACRO OBIETTIVO
	<i>inizio</i>	<i>fine</i>	
Azioni per l'adeguamento dei canoni al mercato	2015	mar 2016	b), e)
Nuove attività di servizi rivolte agli insediati (*)	2015	dic 2016	h), b), d)
Impostazione linee guida per aggiornamento e modifica criteri di insediamento	2015	apr 2016	b), c), g)
Miglioramento procedure di incasso canoni e soluzione situazioni debitorie (*)	2015	mar 2016	c), e)
Valutazioni tecniche di dettaglio per la revisione delle rendite catastali di specifici immobili (*)	2015	giu 2016	a), e)
Valutazioni tecniche specifiche per una riduzione dei costi di approvvigionamento dell'energia elettrica dei fabbricati D e delle Pèpinières	2015	mag 2016	a), e), f)
Avvio progettazione interventi di cui alla DGR393/2010 per l'efficientamento energetico Pèpinière di Aosta e punti ricarica auto elettriche	gen 2016	apr 2016	a), f)
Avvio lavori progetto "Cogne 2016" (**)	giu 2016	dic 2016	f)
Impostazione ed avvio sistema informativo interno per l'efficiente gestione dei dati degli immobili	2015	sett 2016	c), d), f)
Esplorazione di partenariati privati per la valorizzazione di beni immobili non locati	tutto il 2016		b), d), f)
Investimenti per nuove infrastrutture e ristrutturazione stabili (**)	tutto il 2016		b), f)
Avvio Piano di Comunicazione e Marketing mirato a specifici settori del mercato nazionale	2015	feb 2016	d), b)
Riorganizzazione personale e redistribuzione competenze	2015	feb 2016	a), c)
Interventi generali di manutenzione straordinaria sui beni anche derivanti da obbligazioni	tutto il 2016		b), f)

contrattuali			
Avvio di social network marketing	feb 2016	lug 2016	b), d)
Rinnovo e potenziamento sito web aziendale	2015	feb 2016	b), c), d)

Per quanto attiene le attività contrassegnate con (\*) si rimanda ai paragrafo seguenti, mentre si faccia riferimento ai crono-programmi ALLEGATI per quanto attiene le attività indicate con (\*\*) ed in generale per le manutenzioni straordinarie.



### **3.2 Indirizzi operativi per il 2016**

Vengono sintetizzate le principali linee di indirizzo per il prossimo esercizio:

- azioni atte a verificare la congruenza rispetto al mercato attuale dei canoni di locazione applicati ed a rendere più efficace e competitiva l'offerta della Società per gli stabili ancora non locati;
- attività prodromiche alla definizione di una proposta di modifica della DGR 922/2011 che consenta, sempre nel rispetto degli indirizzi strategici, maggiore apertura dell'offerta anche ad operatori non contemplati dagli attuali criteri di insediamento;
- azioni volte al rafforzamento dell'attività di recupero crediti. Avvio, nei confronti delle aziende maggiormente esposte, di una sistematica revisione delle garanzie prestate finalizzata a mitigare l'effetto negativo prodotto dalla costituzione di fondi di svalutazione dei crediti sui risultati di bilancio;
- implementazione dei servizi offerti alle Imprese insediate (sia negli stabili produttivi che nelle Pépinières) con, tra gli altri, convenzioni vantaggiose per corsi di formazione ed aggiornamento e supporto di alto profilo inquadrato nelle attività di collaborazione con gli enti universitari;
- ridistribuzione delle competenze all'interno dell'organigramma societario ed ottimizzazione dei costi del personale con la soppressione, a far data dal 01 gennaio 2015, di una delle due figure dirigenziali;
- studio di un "social media marketing" finalizzato all'impostazione di attività promozionali specifiche e strutturate (applicazione attesa per settembre 2015), valutazioni preliminari all'impostazione di una campagna marketing di livello extra-regionale/nazionale finalizzata al potenziamento della capacità attrattiva della Società (in linea con quanto fatto dai principali competitors);
- ristrutturazione del sito web aziendale con ampliamento della funzionalità e miglioramento della fruibilità per i visitatori;
- esplorazione di soluzioni di investimento partecipate da privati (PPP); si ritiene infatti che la partecipazione ad investimenti con stakeholders di settore garantisca una maggiore efficacia e finalizzazione della fase di gestione, con evidenti benefici per la valorizzazione del bene e del contesto circostante;
- nel quadro delle azioni di marketing territoriale e promozione di PPP (Partenariato Pubblico Privato) ricerca di soggetti idonei a condividere lo sviluppo e la valorizzazione dei parchi industriali. Nello specifico sono in corso trattative con conduttori operanti nel settore TLC per l'attivazione di iniziative formative/informative periodiche di interesse generale, valutazioni per l'insediamento di soggetti "non economici" (di natura associativa) dal grande valore tecnologico per il contesto (FabLab VdA, ecc.) con i quali potenziare le attività di Animazione Territoriale;
- istituzione di protocolli d'intesa con i soggetti accademici di rilievo sul territorio (in fase avanzata di definizione il protocollo con UniVdA per stages e tesi in materia di Marketing e Gestione aziendale). Tali iniziative sono finalizzate ad avvicinare i Conduttori degli stabili di SVdA al mondo accademico e valorizzare quindi il ruolo della Società di tramite tra comparto produttivo ed Università;
- attivazione di sinergie con altre società del gruppo FinAosta (in particolare Aosta Factor) volte a favorire la competitività complessiva dell'offerta di Structure rispetto alle complesse esigenze degli operatori economici.

### 3.3 Investimenti previsti nell'esercizio 2016

Segue tabella sintetica con l'indicazione dei principali investimenti di cui è prevista l'avvio/esecuzione nel corso del 2016:

Id. Edificio (Conducente)	Intervento	Importo	Finanziamento
AO.CAS (CAS)	Interventi migliorativi e di ristrutturazione all'interno dello stabilimento	€ 1.000.000,00	DGR Progetto Cogne 2016
ARN.01 (Tecnomec)	Manutenzione straordinaria della copertura. Opere varie di adeguamento e completamento	€ 40.000,00	Convenzione L.R. 10 /2004
ARN.08 (Sicpa)	Sostituzioni parti ammalorate e rifacimento delle coperture in lose, manutenzioni coperture in lamiera e faldali; progettazione e direzione lavori. Allacciamenti acqua potabile.	€ 450.000,00	Convenzione L.R. 10 /2004
VRY.01 (Grivel)	Rifacimento delle coperture della palazzina della direzione e miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato (portoni , cappotto palazzina direzione e centrale termica a metano).	€ 450.000,00	Convenzione L.R. 10 /2004
VRS.06 (Lavazza)	Rifacimento muro di confine con edificio scolastico adiacente	€ 30.000,00	Convenzione L.R. 10 /2004
PSM.02- Torre piezometrica	Manutenzione straordinaria della torre piezometrica causa dissesti	€ 78.000,00	Convenzione P.O.R.
PSM.07	Riconversione spazi rilasciati da Xerox	€ 900.000,00	Convenzione P.O.R.
AOS.EA PSM.02	Illuminazione pubblica, videosorveglianza, antincendio, telegestione reti e antincendio PSM – esclusa rete idrica antincendio e telegestione Espace Aosta	€ 1.450.000,00	Convenzione P.O.R.
GRS.01	Lavori di straordinaria manutenzione del manto di copertura	€ 50.000,00	Convenzione L.R. 10 /2004
AOS.EA.	Lavori di completamento e finitura parco Espace Aosta e pista ciclo pedonale	€ 300.000,00	Convenzione P.O.R.
AOS.PEP	Interventi efficientamento energetico – mobilità elettrica	€ 1.000.000,00	DGR393/2010

Per un maggior dettaglio si rimanda al capitolo specifico del presente documento.

### 3.4 Attività relative all'area Innovazione e Pépinières

#### La Gestione delle Pépinières d'Entreprises di Aosta e di Pont-Saint-Martin

In coerenza con le attuali tendenze di mercato e con riferimento alle linee di indirizzo dell'Amministrazione Regionale, pur mantenendo invariate la *mission* e la natura delle Pépinière d'Entreprises, si prevede una progressiva, ma sostanziale, revisione del modello di insediamento e di gestione delle Pépinières d'Entreprises, con l'introduzione di: criteri di insediamento più snelli, ampliamento dei soggetti insediabili, attivazione di nuovi servizi innovativi e ad elevato valore aggiunto, possibile specializzazione degli ambiti.

#### L'ampliamento dei servizi

Al fine di migliorare ed ampliare la gamma dei servizi offerti, sia per quanto riguarda le soluzioni immobiliari, ma anche e soprattutto con riferimento ai servizi innovativi ed ai servizi specialistici ad alto valore aggiunto, la Società intende attivare dei nuovi servizi. In particolare:

- presso le Pépinières d'Entreprise: il *coworking space*, i lotti ad uso esclusivo, i servizi di base e il Programma di Tutoraggio Aziendale obbligatorio, saranno rivolti esclusivamente ai soggetti insediati;
- i restanti servizi, opzionali e a pagamento, oltre ad essere rivolti ai soggetti insediati presso le Pépinières, saranno estesi alle aziende insediate nelle aree industriali e negli altri immobili di VDA Structure, e più in generale, a tutti gli altri utenti delle Pépinières: aziende, enti, associazioni, libero di professionisti, persone fisiche ed altri soggetti operanti in ambiti innovativi.

Al fine di meglio orientare l'erogazione dei propri servizi e rispondere in modo puntuale alle esigenze delle imprese insediate, la Società intende mettere a punto un questionario di analisi dei fabbisogni a tutti i propri conduttori: *start-up* insediate nelle Pépinières, imprese industriali ed artigiane insediate nelle aree industriali e negli altri immobili della Società.

L'indagine, condotta da personale interno, consisterà nella somministrazione di un breve questionario online, assistita telefonicamente. L'azienda è invitata ad esprimere l'interesse verso un elenco dettagliato di possibili servizi, alcuni gratuiti ed altri a pagamento, con l'indicazione della priorità di interesse e del grado di interesse (da 0 a 5).

A seguito dell'indagine, la Società, di concerto con la Regione, e tenuto conto della sostenibilità economica dell'iniziativa, potrà gradualmente attivare i diversi servizi. Inoltre, per garantire servizi efficienti e di qualità, periodicamente, attraverso semplici strumenti di *customer satisfaction*, verrà rilevato ed analizzato il grado di soddisfazione dei clienti.

#### Le attività di Animazione Territoriale di Carattere Economico

Parallelamente alla gestione delle Pépinières d'Entreprises, dal 2010 VDA Structure promuove alle imprese, alle istituzioni ed ai giovani del territorio i temi della Ricerca, dell'Innovazione e dell'Imprenditorialità. In particolare le principali azioni del progetto si riferiscono a:

- La Start Cup Piemonte Valle d'Aosta**: competizione interregionale che premia le migliori idee imprenditoriali, con l'obiettivo di sostenere la nascita di imprese ad alto contenuto di conoscenza e promuovere lo sviluppo economico del territorio.
- Impresa in Azione**: un'esperienza formativa di imprenditorialità per promuovere la creatività, la motivazione e il talento degli studenti.
- Il programma di pre-incubazione **Espace Innovation**, proposto presso la Pépinière di Aosta per tutti coloro che hanno una buona idea e che vogliono gettare le basi per l'avviamento del loro nuovo progetto imprenditoriale, attraverso un percorso strutturato ed assistito.

***E' in corso la predisposizione della nuova convenzione con la Regione per le attività di Animazione Territoriale di Carattere Economico che saranno, presumibilmente, finanziate nell'ambito della nuova programmazione POR FSE 2014/20 con un contributo, per il triennio 2016-2018, pari a Euro 220.000.***

### **Lavori di realizzazione dei nuovi Sistemi di Illuminazione, Videosorveglianza e Tele-gestione nelle aree industriali Espace Aosta e ex Ilssa Viola di Pont-Saint-Martin**

Nell'ambito degli interventi programmati POR FESR 2007/13, si prevede la realizzazione e la conclusione dei lavori entro il 31/12/2016, in particolare sulla base del bando, appalto integrato già aggiudicato, si prevede:

-il servizio di progettazione esecutiva

-l'esecuzione delle seguenti opere:

- la realizzazione illuminazione esterna dell'area industriale Espace Aosta;
- la realizzazione nuova rete idrica antincendio e sistema di tele-gestione dell'area industriale ex-Ilssa Viola di Pont-Saint-Martin;
- la realizzazione infrastrutture in fibra ottica nell'area industriale ex-Ilssa Viola di Pont-Saint-Martin e nell'area industriale Espace Aosta, incluso il cunicolo con la Pépinière di Aosta;
- la realizzazione sistemi di videosorveglianza nell'area industriale ex-Ilssa Viola di Pont-Saint-Martin e nell'area industriale Espace Aosta.

L'importo totale delle opere ammonta a Euro 1.444.247,37 iva esclusa.

### **Le attività di promozione e la gestione del sito internet della Società**

Nell'ambito e in accordo con il più ampio programma di promozione del territorio, di competenza della Regione, la promozione delle aree e degli immobili industriali risulta fondamentale per il perseguimento degli obiettivi societari. Il programma di azioni promozionali già avviato nel 2015, con lo scopo di rendere l'offerta immobiliare della Società corrispondente alle attese e alle esigenze proprie di potenziali investitori, in particolare di:

-mantenere il tessuto di imprese (industriali e di servizi) già insediate o presenti sul territorio, rafforzando la convenienza di stanzialità;

-attrarre nuovi investimenti;

-costruire una immagine favorevole della società e delle "aree industriali"

troverà la sua completa attuazione nell'arco del 2016, attraverso:

-la definizione e la programmazione di un piano di marketing e comunicazione;

-la conclusione e la messa online della revisione del sito internet della Società;

-la ridefinizione del logo e dell'immagine della Società;

-la prosecuzione nell'organizzazione di eventi promozionali, quali: mostre, workshop, seminari, eventi ludici, ecc. volti alla valorizzazione del patrimonio immobiliare ed al miglioramento dell'immagine della Società.

### **Networking e Cooperazione**

Di fondamentale importanza risulteranno le azioni di cooperazione e di networking con altri attori istituzionali e non, in tal senso la Società potrà avvalersi dell'ampio e variegato network di partner i con i quali collabora da anni. Le modalità di collaborazione potranno essere regolamentate attraverso appositi formali accordi. I soggetti istituzionali con cui la Società, ha già avviato, o intende attivare rapporti di collaborazione, sono:

**-FinAosta**

-Chambre valdôtaine des entreprises et des activités libérales

-Associazioni di categoria locali (Confindustria, Confartigianato, CNA, Adava, Coldiretti, Confcommercio)

-Aostafactor

- TOP-IX, TORino Piemonte Internet eXchange
- Università della Valle d'Aosta
- Politecnico di Torino
- Politecnico di Milano
- I3P, incubatore di imprese del Politecnico di Torino
- 2i3T, incubatore di imprese dell'Università di Torino
- Enne3, incubatore di imprese dell'Università del Piemonte Orientale
- SellaLab, acceleratore di imprese ed incubatore di Banca Sella
- Polihub, incubatore di imprese del Politecnico di Milano
- OpenDot Fablab Milano
- FabLab VDA
- Tecnogranda SpA, ente gestore del Polo di Innovazione Agroalimentare del Piemonte
- Bioindustry Park Silvano Fumero SpA, ente gestore di BiopMed, Polo di Innovazione Biotecnologie e Biomedicale del Piemonte
- Consorzio Proplast, ente gestore di Innomat, Polo di Innovazione per i nuovi materiali del Piemonte
- Environment Park SpA, ente gestore di Polight, Polo di Innovazione per l'Architettura sostenibile e Idrogeno del Piemonte
- Fondazione Torino Wireless, ente gestore del Polo di Innovazione Information & Communication Technology del Piemonte
- Centro Servizi Industrie Srl, ente gestore di Mesap Polo di Innovazione della Meccatronica e Sistemi Avanzati di Produzione del Piemonte
- BCC Valdostana
- Unicredit
- Intesa Sanpaolo
- Confidi
- Sitrab
- GEIE Monte Bianco
- IAG Italian Angels for Growth, associazione di investitori informali
- REP Réseau Entreprendre Piemonte associazione a supporto delle start-up

L'obiettivo è quello di costruire nel tempo una reputazione di eccellenza delle aree industriali e delle Pèpinières, al fine di implementare il network di contatti con altre imprese, potenziali clienti e finanziatori. Il servizio di *networking*, infatti, sembra essere uno dei servizi a valore aggiunto più importanti per le imprese innovative che investono in capitale umano e Ricerca & Sviluppo Tecnologico.

### **La Gestione delle Sale Server**

Le Pèpinières dispongono di infrastrutture tecnologiche all'avanguardia in grado di garantire elevati livelli di efficienza e di affidabilità. La rete locale si estende attraverso dorsali in fibra ottica che collegano i due data center con i singoli lotti, consentendo l'erogazione di servizi professionali direttamente alle aziende insediate.

Apparati di networking (Core Switch, Border Router, Voice Gateway), server (Web, Mail, DNS, altro), firewall e call manager costituiscono il cuore tecnologico delle Pèpinières. Inoltre ambiente protetto, accesso garantito al solo personale autorizzato, sistema di condizionamento, sistema antintrusione e di rilevazione fumi, doppia linea di alimentazione con gruppo di continuità e gruppo elettrogeno, architettura di switching con connessioni a 100 e 1000 Mb/s, monitoraggio dell'infrastruttura, rappresentano i principali requisiti di cui le nostre strutture sono dotate.

Grazie alla presenza nella Pèpinière di Aosta e di Pont-Saint-Martin di due dei nodi di accesso al consorzio TOP-IX, la banda Internet disponibile fino a 1Gb/s, viene fornita direttamente alle imprese insediate dai principali operatori di telecomunicazioni presenti nei due data center tramite appositi contratti di ospitalità.

***Nel 2016 proseguiranno le attività di gestione e manutenzione delle infrastrutture tecnologiche ed a seguito del completamento dei sistemi di videosorveglianza e tele-gestione delle aree industriali di cui sopra, si prevede l'implementazione graduale di nuovi servizi tecnologici a servizio delle imprese insediate.***

**La Gestione della Rete Informatica Aziendale**

Oltre alle ordinarie attività di gestione della rete informatica aziendale, volte a garantire adeguati livelli di efficienza e funzionalità operativa della Società, nel 2016 si prevede il potenziamento di sistemi ed apparati per la Sicurezza Informatica e per la tutela della Privacy.

## 4. Analisi finanziaria

### 4.1 Premessa

Come noto, il Conto Economico di una società dalla fortissima patrimonializzazione come Vallée d'Aoste Structure è gravato sensibilmente dalle voci di costo relative agli ammortamenti.

Per una prima sommaria analisi finanziaria, la perdita di esercizio deve dunque essere epurata della componente degli ammortamenti e delle svalutazioni, ovvero del principale costo non monetario della società (circa 2.900.000 € nell'esercizio 2014); si può così nell'immediato apprezzare un sensibile miglioramento del risultato di gestione che, in termini grossolani, passa ad un valore positivo. Una valutazione più raffinata può poi essere svolta andando a determinare il margine operativo lordo (MOL), indicatore che definisce il risultato della gestione caratteristica al netto di ammortamenti, accantonamenti, proventi/oneri finanziari ed imposte. Anche tale indice risulta, per SVdA, ampiamente positivo (circa 380.000 € nel 2014).

Tuttavia, dall'analisi dettagliata delle dinamiche di cassa, emerge chiaramente che il cash flow resta comunque negativo con un saldo finanziario complessivo nell'esercizio sensibilmente inferiore a zero. Tale discrepanza tra le valutazioni epurate dei costi non monetari ed il reale saldo di cassa nel periodo di gestione è imputabile alla sensibile sperequazione tra l'imputazione a ricavo dei canoni per locazione (che avviene per competenza) e l'effettivo incasso.

E' immediatamente identificabile proprio nella scarsa efficacia del sistema di incasso che ha caratterizzato gli esercizi antecedenti il 2014, il principale nodo su cui dover intervenire per un risanamento e miglioramento finanziario strutturale della Società. Nella primavera 2014 il CdA della Società ha deliberato nuove modalità per la corresponsione dei canoni di locazione, efficientando sensibilmente la pratica; nel corso del 2015 si sono poi ulteriormente perfezionati i relativi processi operativi, come meglio esposto nei paragrafi seguenti.

Dal punto di vista finanziario una componente di costo enormemente influente è sicuramente rappresentata dall'imposta IMU, che nel 2014 ha raggiunto 1.224.000 € circa (rispetto ai valori ICI applicati fino al 2011 ha determinato un forte aggravio). Su questa voce la Società ha impostato, come si vedrà meglio nel seguito, una specifica attività di analisi estimativa volta a definire margini di compressione per gli esercizi futuri.

Vengono sintetizzati in tabella alcuni fra i principali nuclei di spesa monetari rilevanti (bilancio 2014):

<b>Principali Costi Monetari (incidenza sul totale dei costi operativi)</b>		
<b>Costi [€]</b>	<b>Incidenza [%]</b>	<b>Descrizione</b>
≈ 7.302.000 €	100,00%	<u>Totale Costi Operativi</u> (anche non monetari)
≈ 1.631.000 €	22,34 %	Personale dipendente
≈ 1.224.000 €	16,76%	IMU
≈ 222.000 €	3,04%	Prestazioni Professionali (esclusi altri servizi)
≈ 195.000 €	2,67%	Assicurazioni

In termini finanziari, una posta rilevante è rappresentata dai costi del personale che, ancora nel bilancio 2014, risultavano pari a circa 1.630.000 €. Dal gennaio 2015, a seguito del pensionamento di una delle due figure dirigenziali in forza alla società, si è verificata una riduzione del 7% circa di tali costi. Al momento, la riorganizzazione funzionale della pianta organica ed una redistribuzione di competenze effettuata ad inizio 2015 consente di svolgere efficacemente le attività senza procedere alla sostituzione/reintegro di altra figura dirigenziale.

Per il 2016 è previsto il mantenimento del medesimo assetto organizzativo; da segnalare che tale indirizzo risulta coerente con i disposti della DGR 428/2015 che impone una riduzione dei costi imputabili a personale ed amministratori del 3% nell'arco del triennio 2016-2018.



#### **4.2 Sintesi disponibilità finanziarie**

La Società dispone di risorse finanziarie proprie e di risorse vincolate a convenzioni (dunque relative a specifici investimenti e/o spese per attività); in particolare, lo stato dai C/C all'ottobre 2015 è:

-	<i>Disponibilità proprie (saldo liquido)</i>	3.883.000 € circa
-	<i>Disponibilità da convenzioni (saldo liquido)</i>	9.361.000 € circa

Le disponibilità proprie sono derivanti principalmente dall'attività di locazione (inclusa rivalsa di spese anticipate) e prestazione di servizi svolta oltre a risorse rese disponibili in passato dal Socio attraverso prestito infruttifero.

#### **4.3 Effetti finanziari derivanti dal risanamento delle situazioni creditorie rilevanti**

La cassa della Società, oltre all'ordinaria attività di incasso riferibile ai ricavi per canoni del periodo, ha beneficiato nel 2015 di entrate connesse all'intensa attività di risanamento svolta. L'impegno ha condotto alla soluzione di situazioni debitorie di ingente rilevanza garantendo comunque il prosieguo dei rapporti di locazione con i conduttori (salvo con BRILLA spa a causa della procedura fallimentare che ha interessato il conduttore).

Si sintetizzano i principali incassi riportando le somme recuperate (esclusivamente riferibili al debito passato dei rapporti più critici):

-	TECNOMECC srl:	190.000 € circa	(già incassati ad ottobre 2015)
-	BROGLIA JP snc:	85.000 € circa	(già incassati ad ottobre 2015)
-	BRILLA spa:	220.000 € circa	(già incassati ad ottobre 2015)
-	CENTRALE LAITIERE srl:	115.000 € circa	(attesi entro novembre 2015)
-	C.R.A. snc:	200.000 € circa	(attesi entro novembre 2015)
	<b>TOTALE</b>	<b>810.000€ circa</b>	

Si specifica che i dati sopra riportati sono riferiti esclusivamente alle situazioni più rilevanti e non tengono conto delle quote comunque rimborsate dai conduttori attraverso piani di rientro (indicano cioè esclusivamente i versamenti di entità maggiore). Sebbene non correlato alla situazione finanziaria della Società, è bene evidenziare che tali incassi non hanno potuto incidere positivamente sui ricavi per locazione 2015 (a C.E.) in quanto già rilevati per competenza in esercizi precedenti.

E' opportuno chiarire sinteticamente il dettaglio delle varie situazioni (sempre con riferimento ai soli casi di maggior entità):

##### ***TECNOMECC srl***

Il debito è stato sensibilmente abbattuto a seguito di versamenti, la quota residua è stata dilazionata con applicazione di interessi e sono state acquisite opportune garanzie ulteriori volte a garantire la quota residua.

Per garantire il futuro pagamento del canone e del debito residuo ad SVdA (con l'obiettivo di non incorrere in situazioni mancata corresponsione del canone) è stato concordato con il conduttore un sistema che prevede la cessione alla Aosta Factor (società di Factoring del gruppo FinAosta), da parte sua, di un portafoglio di crediti di consistenza opportuna, dal quale la Aosta Factor stessa provvede a reperire le risorse per operare periodicamente il versamento, a beneficio di SVdA, sia del canone corrente che della quota di piano di rientro. Nel quadro dell'accordo è prevista per SVdA la possibilità di verificare con congruo anticipo eventuali variazioni al credito ceduto che dovessero mettere in crisi i futuri pagamenti. Si sono comunque acquisite ampie ed ulteriori garanzie reali a copertura della dilazione.

Finanziariamente, dunque, il flusso in entrata per il conduttore risulterà, rispetto al canone di contratto, aumentato della quota relativa al piano di rientro del debito residuo.

##### ***BROGLIA JP snc***

La situazione è stata completamente sanata con il versamento da parte del conduttore dell'intero debito pregresso.

Il futuro flusso finanziario in entrata corrisponderà al canone contrattuale applicato.

#### *BRILLA spa*

La quota di debito residuo relativa al periodo di gestione della curatela fallimentare è stata integralmente corrisposta con evidente beneficio di cassa.

Resta escluso dagli incassi l'importo afferente il debito maturato dalla Brilla prima del fallimento (oltre 200.000 €); vengono poste in essere tutte le azioni volte a garantire la massima tutela degli interessi di Vallée d'Aoste Structure.

#### *CENTRALE LAITIERE srl*

Il debito verrà corrisposto in unica soluzione entro la fine del 2015. Il flusso finanziario futuro sarà limitato al solo canone di locazione.

#### *CRA snc*

Il debito complessivo verrà saldato entro la fine del 2015. Il flusso finanziario futuro sarà limitato al solo canone di locazione.

Obiettivo per gli anni futuri è, per quanto possibile ed in relazione alla complessa attività sociale, di rendere il flusso di cassa in entrata quanto più possibile aderente ai ricavi di competenza (dinamica purtroppo tipica di attività differenti da quella di SVdA, come ad esempio le vendite al dettaglio ecc.).

#### **4.4 Uscite monetarie rilevanti per IMU**

La cassa societaria è gravata dai costi monetari relativi all'imposta sulla proprietà degli immobili. Un'analisi specifica effettuata sul patrimonio ha fatto emergere alcuni casi per i quali è stata avviata, anche alla luce delle evoluzioni in materia, una valutazione tecnica di maggior dettaglio volta a definire la possibilità di rivedere al ribasso le rendite catastali dei beni che parrebbero oggettivamente caratterizzati da imposte eccessivamente elevate.

In particolare:

-	Stabile PLN01	in comune di Pollein	conduttore SIMA spa	IMU 133.000 €
-	Stabile ARN08	in comune di Arnad	conduttore SICPA spa	IMU 187.000 €
-	Stabile AOS.CA	in comune di Aosta	conduttore CAS spa	IMU 143.000 €

I beni elencati presentano rendite che, a seguito dell'analisi preliminare effettuata, impongono approfondimenti volti a valutarne l'effettiva comprimibilità; la somma delle imposte riferite ai soli immobili sopra indicati rappresenta il 38% dell'IMU totale pagata dalla Società. Finanziariamente, qualora si addivenisse alla riduzione di tali costi, si produrrebbe un beneficio costante per gli esercizi futuri.

#### **4.5 Variazione condizioni contratto SIMA SpA**

Per quanto attiene la gestione finanziaria della Società, inoltre, il 2016 sarà caratterizzato dalla rilevante variazione del rapporto contrattuale con SIMA SpA, conduttore dello stabile denominato "PLN-01" in comune di Pollein.

Da segnalare che, ad oggi, il conto economico riferito allo stabile è in sostanziale pareggio, mentre il risultato finanziario relativo alla locazione del bene garantisce un saldo positivo di oltre 470.000 € annui (dunque al netto degli ammortamenti e svalutazioni che valgono circa 490.000 €).

Entro il 31 dicembre 2016 la FinAosta SpA provvederà a sottoscrivere e versare un aumento di capitale a favore di Vallée d'Aoste Structure pari a massimi 7.722.452 € (7.660.000 € come da D.G.R. n°1128/2012) destinati al saldo del debito residuo per l'acquisto dello stabilimento di Pollein.

L'aumento di capitale sarà, all'atto pratico, di effetto nullo per la condizione societaria, in quanto appunto impegnato per l'elisione del debito. L'impatto finanziario deriverà invece dalla contestuale variazione del contratto di locazione al momento in essere.

A partire dal 1 gennaio 2017, a seguito della risoluzione consensuale delle attuali statuizioni, entrerà in vigore il nuovo contratto di locazione il cui canone annuo ammonterà a 600.000 € oltre IVA, con una riduzione rispetto al ricavo attuale di 200.000 € circa. Contestualmente verrà meno, per SVdA, l'onere finanziario relativo agli interessi sul debito ancora aperto per complessivi 167.000 € annui. Il saldo finanziario dell'operazione risulterà dunque in leggera perdita (circa 33.000 €).

La situazione economica attuale dell'attività di locazione riferita all'immobile è in sostanziale pareggio, caratterizzata da ingentissimi costi non monetari di ammortamento e da costi monetari sostanzialmente riconducibili agli oneri finanziari sopracitati ed all'importante quota IMU (pari a ben 135.000 € annui).

Il venir meno del 25% dell'attuale ricavo da locazione, genererà dal punto di vista economico una situazione di perdita di poco superiore ai 30.000 €, mentre dal punto di vista finanziario il saldo positivo sarà ridimensionato a circa 270.000 €.

#### **4.6 Impatto finanziario del conferimento dei beni immobili rurali**

Entro la fine del 2015 verranno conferiti a Vallée d'Aoste Structure gli immobili rurali attualmente gestiti dall'Ass.to all'Agricoltura e risorse naturali (rif. DGR 2168/2013).

L'importo totale del conferimento si attesta nell'intono dei 13.800.000 € e, al netto dell'imponente costo non monetario di ammortamento che graverà sulla Società a seguito del passaggio, l'impatto finanziario non dovrebbe risultare eccessivamente gravoso. Gli oneri connessi all'imposta IMU, infatti, risultano enormemente contenuti dalla specificità dei beni che, per la quasi totalità godono di esenzione riconducibile all'intrinseca ruralità.

#### **4.7 Azioni puntuali previste**

##### *Verifica periodica dell'aderenza tra ricavi di competenza e cassa*

La Società perdurerà nell'applicare e migliorare le azioni già poste in essere per massimizzare l'efficienza degli incassi.

##### *Ottimizzazione dei costi del personale*

Ridistribuzione delle competenze e revisione organizzativa volta a rispettare gli indirizzi di riduzione del costo indicati nella DGR 428/2015.

##### *Riduzione dei costi per forniture di energia ed efficientamento energetico*

Già nel 2016, verranno attuati dalla struttura Tecnica interna i piani di revisione e diagnosi dei costi di funzionamento degli stabili direttamente gestiti da SVdA.

L'attività non è esclusivamente finalizzata all'individuazione di investimenti volti a migliorare le performances energetiche, ma ad ogni buona pratica utile a ridurre i consumi nonché a verificare la disponibilità sul mercato di condizioni più vantaggiose.

Particolare attenzione verrà dedicata alla riduzione dei costi per forniture di energia elettrica, particolarmente gravosi negli ultimi esercizi.

##### *Revisione delle rendite volta ad una verifica della comprimibilità del gettito IMU*

Come già detto, la voce di costo su cui è opportuno pensare di incidere in riduzione è l'IMU, somma correlata alla rendita catastale del bene. Anche alla luce dei disposti della sentenza della Commissione Tributaria di Brescia dell'aprile 2015 sul tema degli "imbullonati" e nel quadro della revisione ed aggiornamento delle rendite catastali che la Società ha impostato riguardo una parte del proprio patrimonio. Verranno quindi poste in essere tutte le azioni opportune per valutare la possibilità di ridurre il costo afferente all'imposta sull'immobile e migliorare conseguentemente sia il saldo finanziario che la condizione economica.

Nel caso specifico dell'immobile PLN01, un'eventuale compressione della voce di IMU risulterebbe particolarmente auspicabile in quanto da inserire nel quadro delle mutate condizioni contrattuali.

##### *Verifica specifica della caratteristica di ruralità per i beni in fase di conferimento*

La stima preliminare dell'importo IMU relativo ai beni in fase di conferimento da parte dell'Ass.to Agricoltura si attesta a 125.000 € circa. La Società provvederà ad effettuare tutte le verifiche ed a porre in essere le azioni necessarie a pervenire all'annotazione della caratteristica di ruralità, garantendo quindi la quasi totale esenzione dell'onere monetario stimato.

#### **4.8 Effetti finanziari per ricavi attesi da nuovi contratti**

Nel corso degli ultimissimi mesi del 2014 e nel 2015 sono state ricevute svariate richieste di insediamento; ad una quota importante di queste ha fatto seguito l'iter completo previsto dalla DGR 922/2011.

Nel dettaglio, si riepilogano i maggiori ricavi attesi nel 2016 riferibili ai nuovi insediamenti certi e di più rilevante entità:

<b>COMUNE</b>	<b>EDIFICIO</b>	<b>RICAVO da NUOVI CONTRATTI</b>	<b>IMPORTO</b>
- AOSTA	AO.EA.T	ricavo complessivo atteso 2016	120.000 €
- P.S.-MARTIN	PSM07	ricavo complessivo atteso 2016	120.000 €
- P.S.-MARTIN	PSM09	ricavo complessivo atteso 2016	25.000 €

La Società persevera nella politica di espansione dei ricavi unendo all'applicazione di canoni in linea con il mercato, l'impostazione di una forte attività di promozione del patrimonio e marketing; quest'ultima verrà attuata con energia da inizio 2016.

## **5.      Analisi incarichi professionali**

### ***5.1   Esigenze di supporto professionale tipiche della Società***

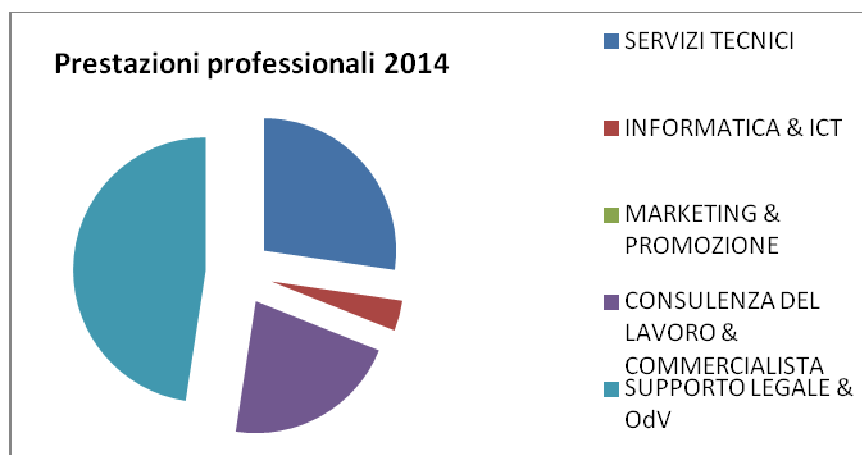
Vallée d'Aoste Structure necessita prevalentemente di prestazioni professionali tecniche e legali tipiche dell'attività di gestione di un importante patrimonio immobiliare. Rilevanti per entità sono poi le prestazioni professionali utili al funzionamento della complessa struttura aziendale, per la quale sono necessari un Organismo di Vigilanza e procedure operative/gestionali costantemente aggiornate alle normative.

In ambito tecnico si sono rilevati con costanza negli ultimi esercizi gli affidamenti di perizie tecniche volte alla valutazione dei beni finalizzate alla determinazione del canone. Con frequenza si ripresentano anche le prestazioni per Certificazioni energetiche degli stabili (indispensabili per la stipula dei contratti di locazione) oltre che servizi tecnici connessi a manutenzioni straordinarie di particolare complessità. Nel presente paragrafo non vengono trattati i servizi tecnici connessi agli investimenti più rilevanti, generalmente assorbiti dalle fonti di finanziamento e non rientranti in CE. La Società è strutturata in modo da minimizzare gli affidamenti esterni di servizi tecnici grazie all'Ufficio Tecnico, in tale ambito rimangono tuttavia spesso indispensabili affidamenti per servizi afferenti a competenze non disponibili internamente piuttosto che, come detto, connessi ad interventi di elevata complessità.

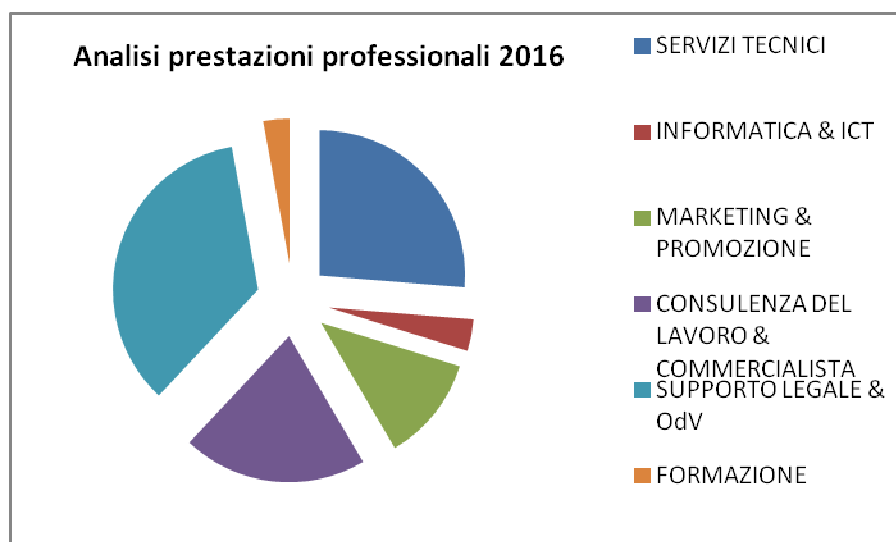
Altra quota assai rilevante di servizi esternalizzati è rappresentata dalle prestazioni professionali in materia legale. Sono infatti indispensabili gli affidamenti per contenziosi, fasi critiche di recupero dei crediti, supporto stragiudiziale specifico, supporto in materia di appalti e procedure e, soprattutto, prestazioni professionali di supporto all'attività dell'Organismo di Vigilanza quali redazione, revisione ed aggiornamento (previsti per legge) dei Piani di Trasparenza ed Anticorruzione nonché aggiornamento del Modello Organizzativo di Gestione e dei documenti ad esso correlati (D.Lgs. 231).

## 5.2 Analisi incarichi e relativi costi

Segue un'analisi della composizione degli incarichi affidati nel recente passato (dati certi 31/12/2014) ed una previsione delle prestazioni professionali di cui SVdA necessiterà nel 2016. In primis, per garantire un più efficace posizionamento sul mercato dell'offerta di Structure, si sono previsti costi connessi a servizi di comunicazione, marketing e promozione che non risultavano negli esercizi passati. Tuttavia, una razionalizzazione degli affidamenti consente di prevedere una contrazione complessiva del 5,6% circa rispetto al dato definitivo 2014.



PRESTAZIONI PROFESSIONALI 2014 (CONSUNTIVO)					
SERVIZI TECNICI	INFORMATICA ICT	MARKETING COMUNICAZIONE	CONS. LAVORO COMMERCIALISTA	LEGALE O.D.V.	FORMAZIONE
49.700 €	6.700 €	0	39.000 €	86.500 €	0
<b>TOTALE 181.900 €</b>					



PREVISIONE PRESTAZIONI PROFESSIONALI 2016					
SERVIZI TECNICI	INFORMATICA ICT	MARKETING COMUNICAZIONE	CONS. LAVORO COMMERCIALISTA	LEGALE O.D.V.	FORMAZIONE
45.000 €	6.000 €	20.000 €	35.000 €	60.000 €	5.000 €
<b>TOTALE 171.000 €</b>					

## **6. Piano annuale delle assunzioni**

Per il 2016 non si prevedono assunzioni; sono fatti salvi i casi derivanti da esigenze di natura straordinaria riferibili ad eventuali sostituzioni per permessi di maternità e/o similari (comunque contratti a tempo determinato).



## 7. Programma degli investimenti e fonti di finanziamento

Id. Edificio	Intervento	2016	Finanz.	note
ARN.01	Manutenzione straordinaria della copertura. Opere varie di adeguamento e completamento	€ 40.000,00	L10	Progettazione in fase di ultimazione
ARN.08	Rifacimento tetto - sostituzione parti ammalorate e rifacimento/manutenzione coperture, progettazione e direzione lavori. Allacciamenti acqua potabile.	€ 450.000,00	L10	Progettazione in fase di ultimazione Avvio procedure di affidamento lavori primavera 2016
AO.CAS	Interventi migliorativi e di ristrutturazione all'interno dello stabilimento	€ 1.000.000,00	DGR Progetto Cogne 2016	Avvio procedure per affidamento lavori primavera 2016
DNS.01	Adeguamento impianto elettrico e impianto termico e sostituzione della CT. Adeguamento impianto igienico-sanitario.	€ 0	L10	lotto I in fase di esecuzione - lotto II in fase di progettazione
GND.01	Compartimentazione locali. Modifica impianti elettrici, illuminazione e riscaldamento. Messa a norma delle rete idrica antincendio. Sostituzione caldaia. Opere varie di completamento e adeguamento.	€ 0	L10	Lotto I ultimato - In corso progettazione lotto II
VLN.01	Sostituzione caldaia con nuova caldaia a cippato. Predisposizione per allacciamento rete gas. Opere e servizi connessi.		L10	In fase di esecuzione
VRV.01	Rifacimento delle coperture della palazzina direzione e miglioramento efficienza energetica (portoni , cappotto palazzina direzione e CT a metano).	€ 450.000,00	L10	Progettazione esecutiva in fase di ultimazione. Avvio procedure di affidamento lavori entro gennaio 2016.
VRS.06	Rifacimento muro di confine con edificio scolastico adiacente	€ 30.000,00	L10	Progettazione in corso Avvio procedure di affidamento lavori entro marzo 2016
GRS.01	Lavori di straordinaria manutenzione del manto di copertura	€ 50.000,00	L10	Avvio progettazione gennaio 2016. Avvio procedure di affidamento lavori entro luglio 2016
PSM02	Manutenzione straordinaria della torre piezometrica	€ 78.000,00	POR	Progettazione ultimata. Avvio procedure di affidamento lavori entro febbraio 2016

PSM.07	Riconversione stabilimento comprensivo di opere di finitura degli spazi rilasciati da Xerox	€ 900.000,00	POR	Avvio procedure per affid. lavori lotto Xerox entro gen. 2016
AOS.EA	Completamento e finitura parco industriale	€ 330.000,00	POR	Progettazione esecutiva ultimata - fasi di verifica ed approvazione
AOS.EA	Potenziamento della rete idrica nel parco Espace Aosta	€ 100.000,00	POR	Studio di fattibilità in fase di esecuzione. Avvio procedure per affidamento progettazione entro marzo 2016 Affidamento lavori nel 2017
AOS.EA PSM.02	Realizzazione impianti illuminazione, videosorveglianza e tele-gestione nelle aree industriali "Espace Aosta" ed "Ex Illsa Viola" ( lavori + prog. esecutiva)	€ 1.450.000,00	POR	Procedura affidamento lavori espletata; Inizio lavori primavera 2016.
AOS.PEP	Interventi di efficientamento energetico delle Pepinieres - mobilità elettrica	€ 300.000,00	DGR393/2010	Avvio procedura affid. progettazione entro dic. 2015; Avvio proc. affid. Lavori entro giu. 2016 Avvio lavori nel mese di novembre 2016

<b>TOTALE 2016 € 5.178.000,00</b>
-----------------------------------

## 8. Specifiche misure di riduzione del costo del personale

Richiamando quanto già esposto nel Cap.3 riguardo l'ottimizzazione dei costi del personale attuata nel corso del 2015, nel 2016 verranno avviate attività esplorative volte a verificare la possibilità di contenere ulteriormente i costi connessi al personale anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali, da recepire in sede di secondo livello.

**ALLEGATI**







PROGETTAZIONI (INTERNE O ESTERNE), LAVORI E RELATIVE FASI DI APPALTO-AFFIDAMENTO

Legenda

- = Ufficio appalti / Affidam. Procedure
- = Autorizzazioni RAVA
- = Progettazione
- = Lavori
- = Collaudi

ID. Imm.	Descrizione intervento	Importo previsto	Fonte di Finanz.	2015												2016												2017											
				Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott		
AO.CAS	Progetto denominato "Cogne 2016"	€ 1.000.000	DGR																																				
DIR. TEC.	PROGETTAZIONE Definitiva																																						
	Approvazione fase progettuale rava																																						
	PROGETTAZIONE Esecutiva																																						
RUP/ U.A.	VALIDAZIONE Progetto esecutivo																																						
	Affidamento Lavori																																						
	Lavori e collaudi																																						







PROGETTAZIONI (INTERNE O ESTERNE), LAVORI E RELATIVE FASI DI APPALTO-AFFIDAMENTO

- Legenda
- = Ufficio appalti / Affidam. Procedure
  - = Autorizzazioni RAVA
  - = Progettazione
  - = Lavori
  - = Collaudi

ID. Imm.	Descrizione intervento	Importo previsto	Fonte di Finanz.	2015												2016												2017											
----------	------------------------	------------------	------------------	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

VRS.06	Rifacimento muro di confine con edificio scolastico adiacente	€ 30.000	L10	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott			
				10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	
	<b>PROGETTAZIONE Definitiva</b>																																							
DIR. TEC.	Approvazione fase progettuale rava																																							
RUP/ U.A.	Affidamento Lavori																																							
	Lavori																																							

PROGETTAZIONI (INTERNE O ESTERNE), LAVORI E RELATIVE FASI DI APPALTO-AFFIDAMENTO

- Legenda
- = Ufficio appalti / Affidam. Procedure
  - = Autorizzazioni RAVA
  - = Progettazione
  - = Lavori
  - = Collaudi

ID. Imm.	Descrizione intervento	Importo previsto	Fonte di Finanz.	2015												2016												2017											
----------	------------------------	------------------	------------------	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

PSM.02	Manutenzione straordinaria Torre Piezometrica di Pont-Saint-Martin	€ 78.000	POR	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott			
				10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	
	PROGETTAZIONE Definitiva																																							
DIR. TEC.	Approvazione fase progettuale rava																																							
RUP/ U.A.	Affidamento Lavori																																							
	Lavori																																							



PROGETTAZIONI (INTERNE O ESTERNE), LAVORI E RELATIVE FASI DI APPALTO-AFFIDAMENTO

- Legenda
- = Ufficio appalti / Affidam. Procedure
  - = Autorizzazioni RAVA
  - = Progettazione
  - = Lavori
  - = Collaudi

ID. Imm.	Descrizione intervento	Importo previsto	Fonte di Finanz.	2015												2016												2017											
----------	------------------------	------------------	------------------	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

GRS.01	Lavori di straordinaria manutenzione del manto di copertura	€ 50.000	L10	2015												2016												2017													
				Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott				
				10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20
	<b>PROGETTAZIONE Definitiva</b>																																								
DIR. TEC.	<b>Approvazione fase progettuale rava</b>																																								
RUP/ U.A.	<b>Affidamento Lavori</b>																																								
	<b>Lavori</b>																																								





**VALLÉE D'AOSTE STRUCTURE S.À.R.L.**

STRUTTURA VALLE D'AOSTA S.R.L.

**PROGRAMMA OPERATIVO STRATEGICO TRIENNALE**

**P.O.S.T.**

di cui alla D.G.R. n°364 del 2015

**2016-2017-2018**

## Sommario

<b>1</b>	<b>Esercizio 2016</b> .....	<b>3</b>
1.1	Ipotesi di budget economico per l'anno 2016.....	3
1.2	Principali investimenti anno 2016 .....	6
1.3	Obiettivi dell'azione societaria ed attività da porre in essere nel 2016 .....	7
<b>2</b>	<b>Esercizio 2017</b> .....	<b>9</b>
2.1	Ipotesi di budget economico per l'anno 2017.....	9
2.2	Principali investimenti anno 2017 .....	10
2.3	Attività di programmazione investimenti strategici.....	11
2.3	Obiettivi dell'azione societaria ed attività da porre in essere nel 2017 .....	12
<b>3</b>	<b>Esercizio 2018</b> .....	<b>13</b>
3.1	Ipotesi di budget economico per l'anno 2018.....	13
3.2	Attività di programmazione strategica anno 2018.....	14



## 1 Esercizio 2016

### 1.1 Ipotesi di budget economico per l'anno 2016

Il budget previsto per l'anno 2016 non si discosta significativamente dai valori che hanno caratterizzato gli ultimi due esercizi fatta salva una contenuta compressione dei costi derivanti da affidamenti per servizi di consulenza legale che hanno visto nel 2015 un leggero incremento a seguito dell'adozione di politiche di risanamento della situazione creditoria della società.

Viene illustrata nel dettaglio una stima preliminare dei valori attesi.

		<b>COSTI</b>	<b>RICAVI</b>
<b>AREA APPALTI - ACQUISTI</b>	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	0
	ACQUISTO MATERIALI	12.000 €	0
	SERVIZI / LAVORI	40.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	170.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	0	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	6.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	0	0
		<b>TOT. COSTI</b> <b>228.000 €</b>	<b>TOT. RICAVI</b> <b>0</b>

		<b>COSTI</b>	<b>RICAVI</b>
<b>AREA AMM.NE</b>	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	83.000 €
	ACQUISTO MATERIALI	0	0
	SERVIZI / LAVORI	60.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	225.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	3.100.000 €	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.390.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	165.000 €	210.000 €
		<b>TOT. COSTI</b> <b>4.940.000 €</b>	<b>TOT. RICAVI</b> <b>293.000 €</b>

		<i><b>COSTI</b></i>	<i><b>RICAVI</b></i>
<b>AREA DIREZIONE</b>	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	90.000 €
	ACQUISTO MATERIALI	0	0
	SERVIZI / LAVORI	650.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	295.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	0	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	55.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	0	0
		<b>TOT. COSTI</b> <b>1.000.000 €</b>	<b>TOT. RICAVI</b> <b>90.000 €</b>

		<i><b>COSTI</b></i>	<i><b>RICAVI</b></i>
<b>AREA INNOVAZIONE PEPINIERES</b>	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	270.000 €
	ACQUISTO MATERIALI	5.000 €	0
	SERVIZI / LAVORI	90.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	285.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	0	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	0	0
		<b>TOT. COSTI</b> <b>382.000 €</b>	<b>TOT. RICAVI</b> <b>270.000 €</b>

		<i><b>COSTI</b></i>	<i><b>RICAVI</b></i>
<b>AREA TECNICA</b>	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	5.050.000 €
	ACQUISTO MATERIALI	100.000 €	0
	SERVIZI / LAVORI	590.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	430.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	0	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	5.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	0	0
		<b>TOT. COSTI</b>	<b>TOT. RICAVI</b>
	<b>1.125.000 €</b>	<b>5.050.000 €</b>	

<b>BUDGET</b>	<b>TOTALE COSTI</b>	<b>TOTALE RICAVI</b>
<b>COMPLESSIVO</b>	<b><u>7.675.000 €</u></b>	<b><u>5.703.000 €</u></b>
<b>VdA STRUCTURE</b>	<b><i>RISULTATO D'ESERCIZIO</i></b>	
	<b><i>(1.972.000 €)</i></b>	

Nella lettura delle tabelle precedenti, si deve tenere conto dell'impatto sull'attività sociale di alcuni eventi rilevanti occorsi nel presente esercizio. In primo luogo è previsto, entro il dicembre 2015, il conferimento di 27 immobili da parte dell'Ass.to all'Agricoltura; nel dicembre 2014 inoltre si è verificata una compressione dei costi del personale legata al pensionamento di una figura dirigenziale.

Il conferimento, oltre a determinare un'esplosione dei costi non monetari per ammortamento dei beni conferiti, consente di ipotizzare una valorizzazione dei beni che va ad incrementare il valore della produzione dell'attività societaria.

La dinamica di leggero incremento dei ricavi derivanti da locazioni è principalmente imputabile ai nuovi contratti siglati nel corso del 2015 ed alle attese basate su richieste di insediamento in fase di valutazione dagli organi competenti.

Inoltre si è mirato ad una riduzione di quei costi "comprimibili" che incidono sensibilmente sul bilancio di SVdA quali il fondo di svalutazione dei crediti. A tal proposito, rispetto al fondo di svalutazione del 2015 (circa 500.000 €) e del 2014 (circa 600.000 €) le azioni di risanamento poste in essere consentono di comprimere tale voce di costo a circa 250.000 €.

E' poi necessario rilevare un aumento dei costi per servizi legati alla promozione/marketing. Per questi servizi è ipotizzabile un impegno costante per il 2016 ed il 2017 al fine di porre in essere un'efficace campagna comunicativa volta alla valorizzazione dell'attività di Structure sul mercato locale e nazionale.

## 1.2 Principali investimenti anno 2016

Id. Edificio	Intervento	2015	2016	Finanz.	note
ARN.01	Manutenzione straordinaria della copertura. Opere varie di adeguamento e completamento		€ 40.000,00	L10	Progettazione in fase di ultimazione
ARN.08	Rifacimento tetto - sostituzione parti ammalorate e rifacimento/manutenzione coperture, progettazione e direzione lavori. Allacciamenti acqua potabile.		€ 450.000,00	L10	Progettazione in fase di ultimazione Avvio procedure di affidamento lavori primavera 2016
AO.CAS	Interventi migliorativi e di ristrutturazione all'interno dello stabilimento		€ 1.000.000,00	DGR Progetto Cogne 2016	Avvio procedure per affidamento lavori primavera 2016
DNS.01	Adeguamento impianto elettrico e impianto termico e sostituzione della CT. Adeguamento impianto igienico-sanitario.	€ 198.464,00	€ 0	L10	lotto I in fase di esecuzione - lotto II in fase di progettazione
GND.01	Compartimentazione locali. Modifica impianti elettrici, illuminazione e riscaldamento. Messa a norma delle rete idrica antincendio. Sostituzione caldaia. Opere varie di completamento e adeguamento.	€ 0	€ 0	L10	Lotto I ultimato - In corso progettazione lotto II
VLN.01	Sostituzione caldaia con nuova caldaia a cippato. Predisposizione per allacciamento rete gas. Opere e servizi connessi.	€ 165.360,00	€ 0	L10	In fase di esecuzione
VRY.01	Rifacimento delle coperture della palazzina direzione e miglioramento efficienza energetica (portoni , cappotto palazzina direzione e CT a metano).	€ 0	€ 450.000,00	L10	Progettazione esecutiva in fase di ultimazione. Avvio procedure di affidamento lavori entro gennaio 2016.
VRS.06	Rifacimento muro di confine con edificio scolastico adiacente	€ 0	€ 30.000,00	L10	Progettazione in corso Avvio procedure di affidamento lavori entro marzo 2016
GRS.01	Lavori di straordinaria manutenzione del manto di copertura	€ 0	€ 50.000,00	L10	Avvio progettazione gennaio 2016. Avvio procedure di affidamento lavori entro luglio 2016
PSM02	Manutenzione straordinaria della torre piezometrica	€ 0	€ 78.000,00	POR	Progettazione ultimata. Avvio procedure di affidamento lavori entro febbraio 2016

PSM.07	Riconversione stabilimento comprensivo di opere di finitura degli spazi rilasciati da Xerox (prog + lavori)	€ 0	€ 900.000,00	POR	Avvio procedure per affid. lavori lotto Xerox entro gen. 2016
AOS.EA	Completamento e finitura parco industriale	€ 0	€ 330.000,00	POR	Progettazione esecutiva ultimata - fasi di verifica ed approvazione
AOS.EA	Potenziamento della rete idrica nel parco Espace Aosta	€ 0	€ 100.000,00	POR	Studio di fattibilità in fase di esecuzione. Avvio procedure per affidamento progettazione entro marzo 2016 Affidamento lavori nel 2017
AOS.EA PSM.02	Realizzazione impianti illuminazione, videosorveglianza e tele-gestione nelle aree industriali "Espace Aosta" ed "Ex Illsa Viola" (lavori + prog. esecutiva)	€ 0	€ 1.450.000,00	POR	Procedura affidamento lavori espletata; Inizio lavori primavera 2016.
AOS.PEP	Interventi di efficientamento energetico delle Pepinieres - mobilità elettrica	€ 0	€ 300.000,00	DGR393/2010	Avvio procedura affid. progettazione entro dic. 2015; Avvio proc. affid. Lavori entro giu. 2016 Avvio lavori nel mese di novembre 2016

**TOTALE 2016 € 5.178.000,00**

### **1.3 Obiettivi dell'azione societaria ed attività da porre in essere nel 2016**

Le attività da svolgere possono essere sommariamente raggruppate per macro-obiettivi connessi allo specifico ambito in cui opera la Società, in particolare:

#### **MACRO OBIETTIVI**

- a)** Compressione costi monetari
- b)** Espansione ricavi da locazione ed ampliamento dell'offerta immobiliare
- c)** Efficientamento procedure interne e produttività
- d)** Potenziamento promozione e marketing
- e)** Risanamento e consolidamento finanziario
- f)** Valorizzazione e conservazione del patrimonio
- g)** Rispondenza indirizzi coordinati RIS3
- h)** Ampliamento dell'offerta di servizi

Le singole attività ed i relativi tempi di esecuzione (riferiti al 2016) sono sintetizzati nel quadro seguente:

<b>ATTIVITA'</b> <i>descrizione</i>	<b>PERIODO</b>		<b>MACRO OBIETTIVO</b>
	<i>inizio</i>	<i>fine</i>	
Azioni per l'adeguamento dei canoni al mercato	2015	mar 2016	b), e)
Nuove attività di servizi rivolte agli insediati (*)	2015	dic 2016	h), b), d)
Impostazione linee guida per aggiornamento e modifica criteri di insediamento	2015	apr 2016	b), c), g)
Miglioramento procedure di incasso canoni e soluzione situazioni debitorie (*)	2015	mar 2016	c), e)
Valutazioni tecniche di dettaglio per la revisione delle rendite catastali di specifici immobili (*)	2015	giu 2016	a), e)
Valutazioni tecniche specifiche per una riduzione dei costi di approvvigionamento dell'energia elettrica dei fabbricati D e delle Pèpinières	2015	mag 2016	a), e), f)
Avvio progettazione interventi di cui alla DGR393/2010 per l'efficientamento energetico Pèpinière di Aosta e punti ricarica auto elettriche	gen 2016	apr 2016	a), f)
Avvio lavori progetto "Cogne 2016" (**)	giu 2016	dic 2016	f)
Impostazione ed avvio sistema informativo interno per l'efficiente gestione dei dati degli immobili	2015	sett 2016	c), d), f)
Esplorazione di partenariati privati per la valorizzazione di beni immobili non locati	tutto il 2016		b), d), f)
Investimenti per nuove infrastrutture e ristrutturazione stabili (**)	tutto il 2016		b), f)
Avvio Piano di Comunicazione e Marketing mirato a specifici settori del mercato nazionale	2015	feb 2016	d), b)
Riorganizzazione personale e redistribuzione competenze	2015	feb 2016	a), c)
Interventi generali di manutenzione straordinaria sui beni anche derivanti da obbligazioni contrattuali	tutto il 2016		b), f)
Avvio di social network marketing	feb 2016	lug 2016	b), d)
Rinnovo e potenziamento sito web aziendale	2015	feb 2016	b), c), d)

## 2 Esercizio 2017

### 2.1 Ipotesi di budget economico per l'anno 2017

Il criterio adottato per la stima preliminare della previsione di budget 2017 è funzionale a non trascurare i costi funzionali al raggiungimento dei principali obiettivi societari oggi ritenuti prioritari (così come elencati ai paragrafi precedenti) ed a considerare, cautelativamente, le variazioni di ricavo riconducibili alle azioni poste in essere per il perseguimento dei suddetti obiettivi.

Le previsioni di evoluzione sotto esposte sono prevalentemente riferibili ai maggior ricavi attesi dal potenziamento dell'offerta immobiliare e delle azioni di promozione della stessa, nonché alle ulteriori compressioni delle voci di costo ricercate (in primis modeste contrazione IMU e progressivo abbattimento fondi di svalutazione crediti).

Viene illustrata nel dettaglio una stima preliminare sommaria dei valori attesi.

AREA	TOT. COSTI	TOT. RICAVI
APPALTI - ACQUISTI	228.000 €	0

AREA	TOT. COSTI	TOT. RICAVI
AMMINISTRAZIONE	4.960.000 €	290.000 €

AREA	TOT. COSTI	TOT. RICAVI
DIREZIONE	950.000 €	50.000 €

AREA	TOT. COSTI	TOT. RICAVI
INNOVAZIONE PEPINIERES	350.000 €	270.000 €

AREA	TOT. COSTI	TOT. RICAVI
TECNICA	1.050.000 €	5.150.000 €

BUDGET	TOTALE COSTI	TOTALE RICAVI
COMPLESSIVO	<u>7.538.000 €</u>	<u>5.760.000 €</u>
VdA STRUCTURE	<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	
	<b><u>(1.778.000 €)</u></b>	

## 2.2 Principali investimenti anno 2017

Id. Edificio	Intervento	2016	2017	Finanz.	note
ARN.01	Manutenzione straordinaria della copertura. Opere varie di adeguamento e completamento	€ 40.000,00	€ 0	L10	
ARN.08	Rifacimento tetto - sostituzione parti ammalorate e rifacimento/manutenzione coperture, progettazione e direzione lavori. Allacciamenti acqua potabile.	€ 450.000,00	€ 0	L10	
AOS.CAS	Interventi migliorativi e di ristrutturazione all'interno dello stabilimento	€ 1.000.000,00	€ 0	DGR Progetto Cogne 2016	
DNS.01	Adeguamento impianto elettrico e impianto termico e sostituzione della CT. Adeguamento impianto igienico-sanitario.	€ 0	€ 342.000,00 (lotto II)	L10	Si prevede l'avvio delle procedure per l'affidamento dei lavori a giugno 2016 e l'inizio delle attività lavorative a gennaio 2017.
GND.01	Compartimentazione locali. Modifica impianti elettrici, illuminazione e riscaldamento. Messa a norma delle rete idrica antincendio. Sostituzione caldaia. Opere varie di completamento e adeguamento.	€ 0	€ 485.000,00	L10	Lotto I ultimato. Si prevede l'avvio delle procedure per l'affidamento dei lavori a ottobre 2016 e l'inizio delle attività lavorative a aprile 2017.
VLN.01	Sostituzione caldaia con nuova caldaia a cippato. Predisposizione per allacciamento rete gas. Opere e servizi connessi.	€ 0	€ 0	L10	
VRY.01	Rifacimento delle coperture della palazzina direzione e miglioramento efficienza energetica (portoni, cappotto palazzina direzione e CT a metano).	€ 450.000,00	€ 0	L10	
VRS.06	Rifacimento muro di confine con edificio scolastico adiacente	€ 30.000,00	€ 0	L10	
GRS.01	Lavori di straordinaria manutenzione del manto di copertura	€ 50.000,00	€ 0	L10	



PSM02	Manutenzione straordinaria della torre piezometrica	€ 78.000,00	€ 0	POR	
PSM.07	Riconversione stabilimento comprensivo di opere di finitura degli spazi rilasciati da Xerox (prog + lavori)	€ 900.000,00	€ 0	POR	Avvio procedure per affidamento dei lavori Xerox entro gen. 2016
AOS.EA	Completamento e finitura parco industriale	€ 330.000,00	€ 0	POR	
AOS.EA	Potenziamento della rete idrica nel parco Espace Aosta	€ 100.000,00	€ 1.100.000,00	POR	Si prevede l'avvio delle procedure per l'affidamento dei lavori a luglio 2016 e l'inizio delle attività lavorative a febbraio 2017.
AOS.EA PSM.02	Realizzazione impianti illuminazione, videosorveglianza e tele-gestione nelle aree industriali "Espace Aosta" ed "Ex Illsa Viola" ( lavori + prog. esecutiva)	€ 1.450.000,00	€ 0	POR	
AOS.PEP	Interventi di efficientamento energetico delle Pepinieres - mobilità elettrica	€ 300.000	€ 700.000	DGR393/2010	Si prevedere di terminare le opere iniziate nel 2016 nel mese aprile 2017
<b>TOTALE 2017</b>		<b>€ 2.627.000</b>			

### 2.3 Attività di programmazione investimenti strategici

#### Parco industriale Espace Aosta:

Considerato che l'immobile pensato come Way Out di Pépinière, fabbricato denominato "N" nel Master-Plani di sviluppo dell'area, ad oggi non troverebbe copertura con le risorse POR 2007/2013 e considerato altresì che potrebbe verificarsi la situazione di totale saturazione degli spazi di media pezzatura nell'area Espace Aosta, si ritiene opportuno valutare la suddivisione in unità maggiormente funzionali del lotto T2 del fabbricato denominato "T" (AOEA.T).

L'intervento, che al momento non trova copertura finanziaria, potrebbe prevedere la realizzazione di n°5 nuovi lotti da circa mq. 500 cadauno (all'interno dell'attuale lotto di maggiori dimensioni), l'adeguamento degli impianti idrotermosanitari ed elettrici nonché i lavori architettonici necessari alla suddivisione degli spazi.

La stima sommaria preliminare dell'intervento ammonta a circa **900.000 €**.

### 2.3 Obiettivi dell'azione societaria ed attività da porre in essere nel 2017

Le singole attività ed i relativi tempi di esecuzione (riferiti al 2017) sono sintetizzati nel quadro seguente:

<b>ATTIVITA'</b>	<b>MACRO OBIETTIVO</b>
<b>descrizione</b>	
Nuove attività di servizi rivolte agli insediati	h), b), d)
Applicazione nuove modalità e criteri aggiornati per l'insediamento	b), c), g)
Applicazione consolidata di procedure di incasso canoni	c), e)
Realizzazione degli interventi di cui alla DGR393/2010 per l'efficientamento energetico Pèpinière di Aosta e punti ricarica auto elettriche	a), f)
Collaudo lavori progetto "Cogne 2016"	f)
Applicazione sistema informativo interno per l'efficiente gestione dei dati degli immobili	c), d), f)
Avvio di partenariati pubblico-privati per la valorizzazione di beni immobili non locati	b), d), f)
Consolidamento del Piano di Comunicazione e delle attività di Marketing	d), b)
Interventi generali di manutenzione straordinaria sui beni anche derivanti da obbligazioni contrattuali	b), f)

### 3 Esercizio 2018

#### 3.1 Ipotesi di budget economico per l'anno 2018

Coerentemente con quanto già riportato per l'esercizio 2017, il criterio adottato per la stima preliminare della previsione di budget 2018 è funzionale a non trascurare i costi funzionali al raggiungimento dei principali obiettivi societari ed a considerare le variazioni di ricavo riconducibili alle azioni poste in essere per il perseguimento dei suddetti obiettivi.

Viene illustrata nel dettaglio una stima preliminare sommaria dei valori attesi.

AREA	TOT. COSTI	TOT. RICAVI
APPALTI - ACQUISTI	230.000 €	0

AREA	TOT. COSTI	TOT. RICAVI
AMMINISTRAZIONE	4.955.000 €	295.000 €

AREA	TOT. COSTI	TOT. RICAVI
DIREZIONE	950.000 €	50.000 €

AREA	TOT. COSTI	TOT. RICAVI
INNOVAZIONE PEPINIERES	350.000 €	280.000 €

AREA	TOT. COSTI	TOT. RICAVI
TECNICA	1.100.000 €	5.200.000 €

BUDGET	TOTALE COSTI	TOTALE RICAVI
COMPLESSIVO	<u>7.585.000 €</u>	<u>5.825.000 €</u>
VdA STRUCTURE	<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	
	<b><u>(1.760.000 €)</u></b>	

### **3.2 Attività di programmazione strategica anno 2018**

#### **Ampliamento delle superfici da proporre in locazione di fabbricati esistenti posti nella media valle**

Al fine di implementare l'offerta immobiliare, anche a seguito di interessamenti pervenuti da operatori economici operanti nella media valle si ipotizza, visto il trend positivo delle richieste pervenute dal mercato immobiliare di riferimento ed in considerazione del carattere strategico del sito, di inserire nella programmazione degli interventi per l'anno 2018 un intervento di riqualificazione funzionale idoneo a suddividere gli spazi ampi del fabbricato denominato SVN.02 ("ex Fera") sito nel comune di Saint-Vincent. La filosofia dell'intervento è pensata e finalizzata al recupero dell'intero fabbricato (terra-cielo) prevedendo la lottizzazione delle superfici oggi esistenti di circa mq. 3.600 al piano terreno e di circa mq. 1.500 al piano seminterrato.

L'intervento, che dovrebbe trovare idonea a copertura finanziaria, prevede in linea generale la costruzione di n°8/9 nuovi lotti da circa mq. 600 cadauno, il rifacimento completo degli impianti idrotermosanitari ed elettrici nonché il rifacimento dell'attuale copertura in fibrocemento oltre ai lavori edili necessari a suddividere le aree ed a risanare intonaci e murature esistenti.

La stima sommaria preliminare dell'intervento ammonta a circa **2.600.000 €**.

#### **Ampliamento delle superfici da proporre in locazione a Pont-Saint-Martin (parco industriale ex ILSSA Viola)**

I fabbricati industriali siti all'interno del parco industriale "ex Ilssa Viola", con la sola esclusione dell'immobile denominato PSM05 "ex Brilla"), sono totalmente occupati o in fase di assegnazione a seguito di formale presentazione di manifestazioni d'interesse.

Nell'ipotesi che anche il fabbricato PSM05 venisse locato, la disponibilità insediativa risulterebbe nulla; si è pertanto ipotizzato di utilizzare, se le risorse economiche lo permetteranno, il capacità edificatoria ancora utilizzabile per la costruzione di un nuovo fabbricato stimabile in circa 13.000 mc.

La copertura finanziaria per la costruzione di un nuovo immobile potrebbe trovare parziale copertura dai proventi connessi ad eventuali alienazioni.