



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

2017-2018-2019

Sommario

1	Premessa	3
2	Esercizio 2017	4
	2.1 Ipotesi di budget economico per l'anno 2017.....	4
	2.2 Principali investimenti anno 2017	9
	2.3 Obiettivi dell'azione societaria ed attività da porre in essere nel 2017	10
3	Esercizio 2018	11
	3.1 Ipotesi di budget economico per l'anno 2018.....	11
	3.2 Principali investimenti anno 2018	13
	3.3 Attività di programmazione investimenti strategici	14
	3.3 Obiettivi dell'azione societaria ed attività da porre in essere nel 2018.....	15
4	Esercizio 2019	16
	4.1 Ipotesi di budget economico per l'anno 2019.....	16
	4.2 Attività di programmazione strategica anno 2019	17

1 Premessa

Il presente Programma 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.

Si ritiene utile evidenziare che l'entrata in vigore del D.Lgs. n°175 del 2016 ha reso cogente la nuova disciplina relativa alle società a partecipazione pubblica a cui anche Vallée d'Aoste Structure è assoggettata.

La Società ha già avviato le azioni preliminari propedeutiche a recepire le disposizioni contenute nel Testo Unico delle Società Partecipate; a breve risulterà necessario procedere, di concerto con l'Amministrazione controllante, alla predisposizione di un piano di razionalizzazione che permetta di rispettare i parametri previsti dal D.Lgs. 175/2016.

2 Esercizio 2017

2.1 Ipotesi di budget economico per l'anno 2017

Il budget previsto per l'anno 2017, redatto dagli uffici sulla base dell'andamento dell'esercizio in corso e delle variazioni prevedibili, non si discosta significativamente dai valori che hanno caratterizzato gli ultimi due esercizi. E' confermata la sensibile riduzione del fondo di svalutazione dei crediti, così come l'entità dei costi derivanti da affidamenti per servizi di consulenza legale che hanno visto dal 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.

		COSTI	RICAVI
AREA APPALTI - ACQUISTI	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	0
	ACQUISTO MATERIALI	15.000 €	0
	SERVIZI / LAVORI	49.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	205.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	0	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	6.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	0	0
		TOT. COSTI 275.000 €	TOT. RICAVI 0

		COSTI	RICAVI
AREA AMM.NE	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	0
	ACQUISTO MATERIALI	0	0
	SERVIZI / LAVORI	35.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	185.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	2.400.000 €	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.470.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	20.000 €	30.000 €
		TOT. COSTI 4.110.000 €	TOT. RICAVI 30.000 €

		<i>COSTI</i>	<i>RICAVI</i>
AREA DIREZIONE	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	398.000 €
	ACQUISTO MATERIALI	2.000 €	0
	SERVIZI / LAVORI	1.275.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	420.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	0	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	60.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	0	0
	GESTIONE STRAORDINARIA	0	120.000 €
		TOT. COSTI 1.757.000 €	TOT. RICAVI 518.000 €

		<i>COSTI</i>	<i>RICAVI</i>
AREA INNOVAZIONE PEPINIERES	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	190.000 €
	ACQUISTO MATERIALI	10.000 €	0
	SERVIZI / LAVORI	90.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	280.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	0	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	5.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	0	0
		TOT. COSTI 385.000 €	TOT. RICAVI 190.000 €

		COSTI	RICAVI
AREA TECNICA	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	4.280.000 €
	ACQUISTO MATERIALI	17.000 €	0
	SERVIZI / LAVORI	417.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	445.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	0	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	6.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	0	0
		TOT. COSTI 885.000 €	TOT. RICAVI 4.280.000 €

BUDGET COMPLESSIVO	TOTALE COSTI 7.412.000 €	TOTALE RICAVI 5.018.000 €
VdA STRUCTURE	RISULTATO D'ESERCIZIO (2.394.000 €)	

Nella lettura delle tabelle precedenti, si deve tenere conto dell'effetto sull'attività sociale di condizioni che influenzano ed influenzeranno sensibilmente i ricavi. In prima battuta si è reso necessario rivedere al ribasso la stima della valorizzazione per locazione degli immobili provenienti dall'Ass.to Regionale all'Agricoltura, così come formulata nei precedenti documenti previsti dalla DGR 364/2015. In non limitati casi, infatti, si è giunti o si giungerà a contrattualizzare locazioni riguardanti solamente porzioni degli immobili conferiti, ciò a seguito di un lungo confronto con gli Operatori dal quale sono emerse esigenze tecnico-economiche così specifiche e puntuali da risultare scarsamente negoziabili. Tale situazione si contrappone, tuttavia, all'integrale carico patrimoniale (per i medesimi immobili ed attrezzature) nei conti societari; sono pertanto già state avviate le azioni utili a verificare la possibilità di valorizzare le porzioni di fabbricato che non saranno oggetto di locazione così come gli immobili liberi.

In secondo luogo è utile evidenziare che, cautelativamente, nell'ipotesi di budget 2017 viene presentata una quota assai ridotta dei possibili ricavi (gestione straordinaria) derivanti dalla vendita di immobili inseriti nel piano di alienazione ancorché, nel corso del 2016, sia stata avviata un'importante azione di informazione e verifica della domanda per i beni presenti nel piano. Sebbene in passato la natura di tale tipo di attività (alienazione) poteva essere percepita come maggiormente distante dal nucleo ordinario dell'azione societaria, si ritiene che, anche in virtù della necessità di perpetrare un efficace risanamento, i ricavi da alienazione dovranno assumere valenza progressivamente meno straordinaria nel quadro complessivo del valore prodotto dalla Società. Le alienazioni concorrono, da un lato, ad incrementare la produzione e, dall'altro, risultano efficaci nell'alleviare il carico patrimoniale ed i costi non comprimibili

relativi a quei beni non agevolmente valorizzabili attraverso l'attività di locazione. Nella presente ipotesi di budget, si è tuttavia ritenuto opportuno considerare i ricavi riconducibili a contratti di locazione (o servizi) in corso o verosimilmente prossimi alla stipula.

E' atteso un leggero incremento dei ricavi da locazione, imputabile ai nuovi contratti siglati tra gli ultimi mesi del 2015 ed il 2016 nonché alle stime relative alle richieste di insediamento in fase di valutazione dagli organi competenti.

Permane, tra i costi, la voce relativa ai servizi di promozione, comunicazione e marketing, ritenuta ancora indispensabile per conferire efficacia all'azione societaria; in termini quantitativi, essa è soggetta ad un modesto incremento rispetto agli esercizi 2015 e 2016.

Si è rafforzata l'attività di riduzione dei costi comprimibili non monetari già avviata ed evidenziata nel PEA 2016; le previsioni dell'entità del fondo di svalutazione dei crediti per il 2017 non superano i 100.000 €.

In termini di investimenti su immobili attualmente sfitti (anche parzialmente), la Società ha avviato importanti contatti con Operatori locali per la riqualificazione di alcuni siti attualmente dismessi ubicati in media valle; qualora tali attività dovessero portare a sviluppi concreti si provvederà a valutare la fattibilità tecnico-economica degli interventi utili a rendere nuovamente valorizzabili gli stabili (ex-TECDIS ed ex-FERA) ed ad individuare le possibili fonti di finanziamento.

2.2 Principali investimenti anno 2017

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

Id. Edificio (Conduttore)	Intervento	2016	2017	Finanziamento
AO.CAS (CAS)	Recupero di fabbricati – Lotto 1 –“Villette” – Lotto 2 – “Piccola Fucina”.		€ 1.000.000	Convenzione L.R. 10/2004
ARN.08 (Sicpa)	Adeguamento prevenzione incendi centrale termica e stazione di pompaggio Allacciamenti acqua potabile.		€ 100.000	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), adeguamento alla normativa di prevenzione incendi.		€ 455.000	Convenzione L.R. 10/2004
PSM.07	Riconversione spazi rilasciati da Xerox.	€ 100.000	€ 1.250.000	Convenzione P.O.R.
GND01 (SPF+B.GSB)	Intervento di adeguamento funzionale del seminterrato per separarlo dalla parte di edificio soprastante. Modifica degli impianti elettrici, di illuminazione e di riscaldamento per il loro sezionamento; Messa a norma delle rete idrica antincendio. Sostituzione caldaia.		€ 550.000	Convenzione L.R. 10/2004
AOS.EA.	Potenziamento rete idrica antincendio Espace Aosta.		€ 900.000	Convenzione P.O.R.
AOS.EA.	Lavori di completamento e finitura parco Espace Aosta e pista ciclo pedonale.		€ 400.000	Convenzione P.O.R.
AOS.PEP	Interventi di efficientamento energetico – mobilità elettrica.	€ 20.000 (quota prog)	€ 980.000	DGR393/2010

TOTALE
€ 5.755.000

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

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 e non monetari
- b) Espansione ricavi da locazione ed ampliamento dell'offerta immobiliare
- c) Attuazione del programma di dismissione dei beni immobili
- d) Efficientamento procedure interne e produttività
- e) Potenziamento promozione e marketing
- f) Risanamento e consolidamento finanziario
- g) Valorizzazione e conservazione del patrimonio maggiormente strategico
- h) Rispondenza indirizzi coordinati RIS3
- i) Ampliamento dell'offerta di servizi

Le principali attività previste ed i relativi tempi di esecuzione (riferiti al solo 2017) sono sintetizzati nel quadro seguente; si tenga conto che, in non rari casi, queste costituiscono la naturale prosecuzione ed il potenziamento di azioni già avviate:

ATTIVITA' descrizione	PERIODO		MACRO OBIETTIVO
	inizio	fine	
Nuove attività di servizi rivolte agli insediati	tutto il 2017		i), b), e), h)
Attuazione Piano di Comunicazione e Marketing mirato a specifici settori del mercato nazionale	tutto il 2017		e), b), h)
Attuazione del Programma di dismissione	tutto il 2017		a), c), f)
Monitoraggio e prevenzione situazioni debitorie	dic 2015	dic 2017	d), f)
Revisione rendite catastali di specifici immobili	mar 2016	ott 2017	a), d), f)
Monitoraggio del mercato ed adeguamento canoni	dic 2015	dic 2017	b), e)
Progettazione definitiva/esecutiva interventi DGR393/2010	feb 2017	giu 2017	b), g)
Esecuzione interventi DGR393/2010	ott 2017	apr 2018	b), g)
Esecuzione lavori progetto "Cogne 2016"	gen 2017	sett 2017	g)
Avvio sistema informativo interno per l'efficiente gestione dei dati degli immobili	mar 2017	sett 2017	d), e), g)
Esplorazione di partenariati privati per la valorizzazione di beni immobili	tutto il 2017		b), e), g), h)
Investimenti in ristrutturazione stabili	tutto il 2017		b), g)
Ottimizzazione organizzazione personale	gen 2017	giu 2017	a), d)
Interventi generali di manutenzione straordinaria sui beni anche derivanti da obbligazioni contrattuali	tutto il 2017		b), g)

3 Esercizio 2018

3.1 Ipotesi di budget economico per l'anno 2018

Il criterio adottato per la stima preliminare della previsione di budget 2018 considera i costi funzionali al raggiungimento dei principali obiettivi societari (così come elencati ai paragrafi precedenti); sono inoltre computati i ricavi riconducibili alla gestione straordinaria (alienazioni immobili) seppur stimati con criteri cautelativi.

I dati, inoltre, tengono conto della variazione a ribasso degli ammortamenti connessa, oltre che a suddette alienazioni, anche alla vendita di quota delle attrezzature di produzione per le quali sono già state manifestate proposte di acquisto. Anche in tal caso la stima è cautelativa sia per quanto attiene i ricavi (comunque attesi di entità molto modesta), sia per quanto attiene la più favorevole compressione dei relativi oneri di ammortamento.

Le previsioni di evoluzione sotto esposte, infine, sono prevalentemente riferibili ai maggior ricavi attesi dal potenziamento dell'offerta immobiliare e delle azioni di promozione della stessa, nonché alle ricercate ulteriori compressioni delle voci di costo.

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

AREA	TOT. COSTI	TOT. RICAVI
APPALTI - ACQUISTI	275.000 €	0

AREA	TOT. COSTI	TOT. RICAVI
AMMINISTRAZIONE	4.015.000 €	20.000 €

AREA	TOT. COSTI	TOT. RICAVI
DIREZIONE	1.462.000 €	251.000 €

AREA	TOT. COSTI	TOT. RICAVI
INNOVAZIONE PEPINIERES	385.000 €	210.000 €

AREA	TOT. COSTI	TOT. RICAVI
TECNICA	885.000 €	4.320.000 €

BUDGET	TOTALE COSTI	TOTALE RICAVI
COMPLESSIVO	<u>7.022.000 €</u>	<u>4.801.000 €</u>
VdA STRUCTURE	RISULTATO D'ESERCIZIO (2.221.000 €)	

3.2 Principali investimenti anno 2018

Id. Edificio	Intervento	2017	2018	Finanz.	note
ARN.08	Adeguamento prevenzione incendi CT e stazione di pompaggio Allacciamenti acqua potabile.	€ 100.000,00		L10	Progettazione in corso
AO.CAS	Interventi migliorativi e di ristrutturazione all'interno dello stabilimento.	€ 1.000.000,00		L10	Esecuzione lavori 2017
AO.CAS	Rimozione copertura in lastre cemento-amianto ammalorate, smaltimento in discarica autorizzata.		€ 450.000,00	L10	Progettazione 2017 – lavori 2017/18
ARN01	Manutenzione ordinaria e straordinaria con adeguamento impianti elettrici e serramenti, coperture ed aree esterne . Opere varie di adeguamento e completamento.		€ 40.000	L10	Progettazione e lavori 2017-2018
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.	€ 550.000,00		L10	In corso progettazione lotto II
GRS.01	Interventi minuti.		€ 40.000	L10	
VRY.01	Rifacimento delle coperture della palazzina della direzione e miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato (portoni , cappotto palazzina direzione e centrale termica a metano), adeguamento alla normativa di prevenzione incendi – LOTTO I.	€ 455.000,00		L10	Avvio procedure di affidamento lavori fine 2016, esecuzione 2017
VRY.01	Rifacimento delle coperture della palazzina della direzione e miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato (portoni, cappotto palazzina direzione, centrale termica a metano, sostituzione serramenti). Manutenzione straordinaria ed adeguamento normativo fabbricato. Adeguamento normativa di prevenzione incendi attraverso opere edili ed impiantistiche varie – LOTTO II.		€ 400.000,00	L10	Progettazione 2017- lavori 2018
DNS.01	Adeguamento impianto elettrico e termico con sostituzione della CT. Adeguamento impianto igienico-sanitario. Adeguamento normativo soppalchi e compartimentazioni REI. Manutenzione straordinarie ed adeguamenti.		€ 300.000,00	L10	Progettazione 2017- lavori 2018
PSM.07	Riconversione stabilimento	€ 1.300.000,00		POR	Lavori lotto Xerox 2017

	comprensivo di opere di finitura degli spazi rilasciati da Xerox				
AOS.EA	Completamento e finitura parco industriale.	€ 400.000,00		POR	Fasi di verifica ed approvazione
AOS.EA	Potenziamento della rete idrica nel parco Espace Aosta.	€ 900.000,00		POR	Avvio procedure per affidamento progettazione entro 2016.
AOS.PEP	Interventi di efficientamento energetico della P�pini�re – mobilit� elettrica.	€ 1.000.000,00		DGR393/2010	Avvio procedura affid. progettazione entro dic. 2016.
AOS.EA	Edificio Way Out P�pini�re – Post incubatore.	€ 20.000,00	€ 1.480.000,0	POR	Avvio progettazione 2017.
TOTALE 2018					
€. 2.710.000					

Per una migliore leggibilit  di quanto sopra esposto   utile evidenziare che la voce relativa alla possibile realizzazione del Way Out di P pini re (lotti G) rappresenta l'intero importo presunto dell'investimento. E' dunque plausibile che lo stesso venga frazionato su pi  annualit  e non concentrato su un unico esercizio, in funzione dell'esito dello studio preliminare di fattibilit  tecnico-economica da avviare gi  nel 2017.

3.3 Attivit  di programmazione investimenti strategici

Parco industriale Espace Aosta

Tenuto conto che l'immobile denominato "N" nel Master-Plani di sviluppo dell'area, fabbricato da adibire a Way Out di P pini re, ad oggi non troverebbe copertura con le risorse POR 2007/2013 e considerato altres  che potrebbe, anche in virt  del nuovo bando di gestione degli incubatori, verificarsi una situazione prossima alla saturazione degli spazi di media pezzatura nell'area Espace Aosta, si ritiene opportuno, anche su indirizzo dell'Ass.to alle Attivit  Produttive, avviare le valutazioni di fattibilit  tecnico-economica relative ad un Way Out decisamente pi  contenuto da realizzare nei lotti G (aree meridionali) dell'Espace Aosta.

Tale intervento, che al momento non trova copertura finanziaria, potrebbe prevedere la realizzazione di n 6 nuovi lotti con superficie variabile tra i 170 mq. ed i 300 mq. cadauno.

La stima sommaria preliminare dell'intervento ammonta a circa **1.500.000 €**.

Gli investimenti strategici dovranno tenere in debito conto le valutazioni di fattibilit  tecnico-economica connesse al recupero di importanti siti della media valle (ex-TECDIS ed ex-FERA).

3.3 Obiettivi dell'azione societaria ed attività da porre in essere nel 2018

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

ATTIVITA'	MACRO OBIETTIVO
descrizione	
Nuove attività di servizi rivolte agli insediati	i), b), e)
Applicazione sistema informativo interno per l'efficiente gestione dei dati degli immobili	d), e), g)
Dismissione immobili non strategici	c)
Avvio di partenariati pubblico-privati per la valorizzazione di beni immobili non locati	b), e), g)
Efficientamento (a regime) di procedure e sistemi	d), b), a)
Consolidamento del Piano di Comunicazione e delle attività di Marketing	e), b)
Applicazione consolidata di procedure di incasso canoni	d), f)
Interventi generali di manutenzione straordinaria sui beni anche derivanti da obbligazioni contrattuali	b), g)

4 Esercizio 2019

4.1 Ipotesi di budget economico per l'anno 2019

Coerentemente con quanto già riportato per l'esercizio 2018, il criterio adottato per la stima preliminare della previsione di budget 2019 è funzionale a non trascurare i costi necessari al raggiungimento dei principali obiettivi societari ed a considerare le variazioni di ricavo riconducibili alle azioni poste in essere per il perseguimento di suddetti obiettivi.

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

AREA APPALTI - ACQUISTI	TOT. COSTI 275.000 €	TOT. RICAVI 0
------------------------------------	---------------------------------	--------------------------

AREA AMMINISTRAZIONE	TOT. COSTI 3.950.000 €	TOT. RICAVI 20.000 €
---------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------

AREA DIREZIONE	TOT. COSTI 1.422.000 €	TOT. RICAVI 251.000 €
---------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

AREA INNOVAZIONE PEPINIERES	TOT. COSTI 385.000 €	TOT. RICAVI 231.000 €
--	---------------------------------	----------------------------------

AREA TECNICA	TOT. COSTI 885.000 €	TOT. RICAVI 4.350.000 €
-------------------------	---------------------------------	------------------------------------

BUDGET COMPLESSIVO 2019 VdA STRUCTURE	TOTALE COSTI 6.917.000 €	TOTALE RICAVI 4.852.000 €
	RISULTATO D'ESERCIZIO (2.065.000 €)	

I ricavi riconducibili alle dismissioni di immobili sono, ancora, considerati con criteri fortemente cautelativi. I dati tengono conto della variazione a ribasso degli ammortamenti connessa, oltre che a suddette alienazioni, anche alla vendita di quota delle attrezzature di produzione per le quali è concretamente prevedibile l'alienazione.

4.2 Attività di programmazione strategica anno 2019

Ampliamento dell'offerta connessa ad assets non valorizzati situati in media e bassa valle

Al fine di implementare l'offerta immobiliare, qualora non già integralmente avviati negli anni precedenti, si ritiene opportuno procedere all'inserimento nella programmazione degli interventi (per gli anni 2018 – 2019) di riqualificazione funzionale dei fabbricati denominati SVN.02 ("ex Fera") in comune di Saint-Vincent, CHT.01 ("ex Tecdis") in comune di Chatillon e dei lotti ricompresi nell'area "ex-Balzano" in Verrès. La stima degli interventi dovrà essere valutata con estrema attenzione alle caratteristiche del possibile mercato di riferimento, conto tenuto anche dell'altissima valenza strategica dei siti citati.

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.

Di più, il nuovo bando per l'affidamento dei servizi di gestione delle Pépinières pubblicato dall'Amministrazione Regionale con DGR 588/2016 porterà, presumibilmente, ad un incremento dei volumi di imprese insediate negli incubatori e, conseguentemente, gravitanti intorno ai parchi industriali. Si renderà pertanto necessario predisporre un edificio di Way Out nell'area di Pont-Saint-Martin utile ad accogliere imprese caratterizzate da fabbisogni di piccole-medie pezzature, perlopiù a vocazione servizi.

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

Al momento l'intervento non trova copertura finanziaria.



VALLÉE D'AOSTE STRUCTURE S.ÀR.L.

STRUTTURA VALLE D'AOSTA S.R.L.

PROGRAMMA ESECUTIVO ANNUALE

P.E.A.

di cui alla D.G.R. n°364 del 2015

2017

Ottobre 2016

Sommario

1. Premessa	2
2. Budget economico e relazione sulla gestione	3
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 2017	10
2.5 Linee generali di gestione per l'esercizio 2017	13
3. Attività previste e tempi per l'esecuzione	15
3.1 Obiettivi dell'azione societaria	15
3.2 Indirizzi operativi per il 2017	16
3.3 Investimenti previsti nell'esercizio 2017	17
3.4 Attività relative all'area Innovazione e Pépinières	18
4. Analisi finanziaria	20
4.1 Premessa	20
4.2 Sintesi disponibilità finanziarie	21
4.3 Attuazione di piani pluriennali di manutenzione	21
4.4 Uscite monetarie rilevanti per IMU	21
4.5 Variazione condizioni contratto SIMA SpA	22
4.6 Azioni puntuali previste	22
4.7 Effetti finanziari per ricavi attesi da nuovi contratti	23
5. Analisi incarichi professionali	24
5.1 Esigenze di supporto professionale tipiche della Società	24
5.2 Analisi incarichi e relativi costi	25
6. Piano annuale delle assunzioni	27
7. Programma degli investimenti e fonti di finanziamento	28
8. Specifiche misure di riduzione del costo del personale	29

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.

Si ritiene utile evidenziare che l'entrata in vigore del D.Lgs. n°175 del 2016 ha reso cogente la nuova disciplina relativa alle società a partecipazione pubblica a cui anche Vallée d'Aoste Structure è assoggettata.

La Società ha già avviato le azioni preliminari propedeutiche a recepire le disposizioni contenute nel Testo Unico delle Società Partecipate; a breve risulterà necessario procedere, di concerto con l'Amministrazione controllante, alla predisposizione di un piano di razionalizzazione che permetta di rispettare i parametri previsti dal D.Lgs. 175/2016.

2. Budget economico e relazione sulla gestione

2.1 Nota sintetica sui più recenti risultati di bilancio

La definizione delle attività da porre in essere per incidere sull'azione 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). Si sono inoltre dovute considerare le variazioni (avvenute ed attese) del quadro d'azione della Società prevalentemente connesse ad eventi e novazioni frutto di processi sovraordinati.

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 costantemente attestata, al netto di particolari partite straordinarie (quali ad esempio sono i ricavi da alienazione), su valori mai inferiori ai 2,1 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 alienazioni per circa 431.000 €). Tali risultati sono caratterizzati dalla presenza costante di specifiche voci di costo connesse al modello di gestione adottato; come già evidenziato nel PEA 2016, su tali centri si è 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 2015 con un risultato negativo di 1.731.489 €. Nell'esercizio, il Valore della Produzione è risultato pari a 4.581.793 €, mentre i Costi della Produzione si sono attestati a 6.472.340 €.

Tra le principali voci operative di Costo del 2015 si evidenziano le spese per servizi, pari a 1.322.411 €, i costi per il personale, 1.422.023 €, ed infine gli ammortamenti di beni strumentali e le svalutazioni per diminuita esigibilità di crediti commerciali, che ammontano a ben 2.174.735 € (in sensibile riduzione rispetto ai 2.895.033 € del 2014). Si noti come la somma delle tre voci immediatamente citate costituisca circa il 76% del Totale dei Costi della Produzione (un ulteriore 20% circa è poi costituito dall'IMU).

La differenza tra Valore e Costi della Produzione esprime il risultato della gestione caratteristica e conferma ancora un saldo marcatamente negativo. E' tuttavia necessario segnalare che l'EBITDA, espressione della redditività caratteristica al netto della gestione finanziaria, straordinaria e tributaria, pur contraendosi rispetto all'esercizio precedente, risulta ancora positivo per 284.190 €. In seguito verrà meglio evidenziato come il peso di ammortamenti ed imposte risulti decisivo per costituire il risultato negativo.

L'andamento decrescente dei ricavi, rispetto al dato 2014, è prevalentemente imputabile:

- a)** alla cessazione, anche per cause indipendenti dalla Scrivente, di contratti di locazione di alcuni immobili il cui provento risultava ancora iscritto per competenza nel 2014 essendo, in realtà, fortemente svalutato nel fondo dello stesso esercizio;
- b)** alla tendenza in sensibile calo dei ricavi per le prestazioni di servizi erogate dalle Pépinières;
- c)** alla drastica riduzione dei proventi derivanti dalla gestione finanziaria dei CC della Società (fortissima riduzione dei tassi attivi sui depositi imposta unilateralmente dagli istituti bancari).

La flessione, dal 2015, dei ricavi di cui alla lettera **a)** del precedente elenco, è dovuta anche all'esito di procedure fallimentari che coinvolgevano i conduttori e/o al termine di fasi di contenzioso conclusesi con la cessazione del rapporto.

Come noto, inoltre, l'appianamento di alcune rilevanti situazioni debitorie si è concretizzato nel corso del 2015, concentrando in tale esercizio i ricavi connessi ai rilasci del fondo di svalutazione. Rispetto alle previsioni, che cautelativamente rimandavano al 2016 e 2017 una contenuta quota di detti rilasci, il trend sarà quindi suscettibile di un ulteriore modesto scostamento per difetto.

In somma sintesi è possibile asserire che il risultato di esercizio 2015 risulta, **in soli termini relativi, sensibilmente positivo**: si perviene infatti ad una contrazione del 30% del disavanzo rispetto al dato 2014.

Si ritiene tuttavia indispensabile informare il lettore che tale trend positivo potrebbe non essere immediatamente confermato nell'esercizio 2016. Ciò è anche imputabile all'importante ulteriore incremento del patrimonio immobiliare della Società conseguente all'aumento di capitale per conferimento di beni immobili avvenuto nel dicembre 2015.

Rispetto alle previsioni del PEA redatto nello scorso ottobre, infatti, la piena utilizzazione dei beni oggetto del conferimento potrebbe richiedere tempistiche maggiori di quelle stimate e tali da non consentire la completa valorizzazione nel corso dell'esercizio 2016. In tal caso, dovranno temporaneamente sopportarsi i costi caratteristici relativi a detti immobili (stimabili in circa 600.000 €/anno) senza poter completamente iscrivere i corrispondenti adeguati ricavi.

In considerazione dell'elevatissima incidenza sul risultato della gestione, si ritiene opportuno evidenziare l'evoluzione del già rilevante costo dell'Imposta Municipale sugli immobili sostenuta dalla Società nel 2015 che, rispetto al dato di 1.224.000 € dell'esercizio 2014, è ancora aumentata del +0,9% in virtù dell'ultimazione di alcuni importanti interventi di riqualificazione ed è destinata, nel 2017, a subire un ulteriore modesto incremento.

Come poi già evidenziato nei documenti ufficiali prodotti ai sensi della LR n°10/2004 e della DGR n°364/2015, l'incidenza dell'IMU relativa agli immobili oggetto del recente conferimento risulta, per l'esercizio 2015, pressoché trascurabile. L'Imposta incide infatti per soli quindici trecentosessantacinquesimi (ovvero per la modesta quota di esercizio 2015 successiva al conferimento, avvenuto il 16/12/2015).

Differente è invece l'effetto sull'esercizio 2016: gli importi vengono infatti definiti in maniera dettagliata in funzione dei diversi rapporti contrattuali con i potenziali conduttori che, in alcuni casi, consentono di beneficiare dell'esenzione per annotazione di ruralità. Risulta utile evidenziare che dei 27 fabbricati oggetto di conferimento 4 risultavano regolamentati da contratto di locazione, 3 risultavano sfitti e 20 erano invece impegnati in virtù della corresponsione di un'indennità di occupazione alla precedente Proprietà. Dal 2017, la stabilizzazione delle situazioni contrattuali consente di prevedere un assestamento dell'imposta su valori contenuti.

Si segnala, infine, che in considerazione della particolare situazione tecnica e contrattuale pregressa relativa a detti immobili, l'opera di VdA Structure per addivenire alla regolarizzazione dei rapporti è risultata (e risulterà) particolarmente complessa.

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 milioni di € riducendosi, nell'esercizio 2015, al valore di circa 6,5 milioni di €. Risulta utile, per l'individuazione dei nuclei di costo critici per la gestione caratteristica, procedere ad una sommaria suddivisione (confronto tra dati bilancio al 31/12/2014 e 31/12/2015):

Suddivisione Costi Operativi				
Costi 2014 (€)	Costi 2015 (€)	Incidenza 2014 %	Incidenza 2015 %	Descrizione
≈ 7.302.000 €	≈ 6.472.000 €	100,00%	100,00%	Totale Costi Operativi
≈ 2.895.000 €	≈ 2.175.000 €	39,65%	33,61%	Ammort. Fabbricati e Fondo Sv. Crediti
≈ 1.631.000 €	≈ 1.422.000 €	22,34 %	21,97%	Personale dipendente
≈ 1.224.000 €	≈ 1.235.000 €	16,76%	19,08%	IMU
≈ 222.000 €	≈ 259.000 €	3,04%	4,00%	Prestazioni Professionali
≈ 195.000 €	≈ 216.000 €	2,67%	3,34%	Assicurazioni
≈ 1.135.000 €	≈ 1.165.000 €	15,54%	18,00%	Somma altri costi minori

L'elevata incidenza delle somme destinate all'ammortamento dei beni (comprensive del fondo di svalutazione dei crediti) pari a circa 1/3 dei costi totali impone un'attenta riflessione.

In particolare si segnala che:

- l'elevatissima patrimonializzazione della Società impone di valorizzare la maggior parte possibile degli assets di proprietà privilegiando, laddove possibile, la rifunzionalizzazione e conseguente valorizzazione di beni esistenti;
- un serio piano di dismissione di quei beni difficilmente valorizzabili attraverso la locazione (per indisponibilità delle risorse necessarie alla rifunzionalizzazione e/o per caratteristiche intrinseche dell'immobile) costituisce un'importante componente della futura attività di risanamento ed efficientamento della Società. Ciò anche in virtù della necessità di snellire il carico patrimoniale societario (ed i relativi costi) e della possibilità di incrementare i ricavi connessi all'attività di alienazione; a riguardo si segnala che, con Deliberazione n°2380 del 05/10/2016, la XIV Legislatura del Consiglio della Regione Autonoma Valle d'Aosta ha approvato l'integrazione al Programma di dismissione dei beni immobili della scrivente;
- la posta relativa al fondo di svalutazione dei crediti è tanto più elevata quanto meno è efficace il processo di incasso dei canoni. L'applicazione costante nel corso del 2015 e 2016 della metodologia operativa di incasso adottata nella primavera 2014 dal CdA allora in carica ha consentito la forte riduzione delle situazioni debitorie di rilevante entità con vantaggi sensibili per la Società;
- l'entità del fondo di svalutazione dei crediti è anche influenzata dalle garanzie acquisite dalla Società. In sede di definizione dei piani di rientro del debito, si è quindi provveduto a richiedere (per i crediti più rilevanti) idonee (ed eventualmente ulteriori) garanzie ai conduttori, assicurando così la sostenibilità del piano di rientro per entrambe le Parti e favorendo la contrazione dei fondi storici.

La somma destinata annualmente alla costituzione del fondo di svalutazione dei crediti risultava negli anni precedenti estremamente elevata. La necessità di così forti accantonamenti (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.

Come già evidenziato nella precedente Relazione sull'attività della Società, l'efficientamento di tali modalità avrebbe consentito una sensibile compressione degli importi da accantonare. Tale positiva previsione ha trovato conferma nel bilancio 2015, in cui il fondo di svalutazione storico si è ridotto di oltre il 20% mentre la quota annuale è drasticamente scesa dagli oltre 600.000 € del 2014 a circa 165.000 € del 31/12/2015 (-72% circa). Utile infine rimarcare che le valutazioni di merito per la rideterminazione dei fondi vengono elaborate all'interno dell'Area Amministrativa della Società secondo criteri oggettivi correlati a vetustà ed entità dello scaduto.

La conferma, per il 2015, del valore positivo di Margine Operativo Lordo risultante da conto economico (seppure in flessione rispetto all'esercizio precedente) consente di riflettere più a fondo sulla natura del dato.

Sebbene poco rilevante ai fini della valutazione pratica dell'effettiva qualità del management aziendale, la valutazione dell'indicatore "MOL" consente di evidenziare ancora una volta la 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), elementi che di fatto realizzano la perdita di bilancio anche a fronte di valori di MOL marcatamente positivi.

Di più, proprio il dato relativo al 2015 porta in luce la sconnessione, caratteristica di soggetti fortemente patrimonializzati operanti in ambito immobiliare, tra risultato di bilancio e MOL: si rileva infatti un miglioramento sensibile del risultato a fronte della contrazione dell'indicatore. Valori positivi più elevati dell'indicatore (proporzionati ai ricavi nominali di competenza) si accompagnavano, in esercizi passati, a contestuali forti accantonamenti nei fondi di svalutazione dei crediti che, all'atto pratico, inficiavano i ricavi nominali incidendo negativamente sui risultati di esercizio.

Le azioni in atto consentono di presentare al lettore valori tra loro più congruenti di ricavi e fondi di svalutazione, conferendo valenza più concreta al dato relativo ai ricavi per locazione.

In termini, infine, di analisi delle voci di costo maggiormente strategiche, va evidenziato che sono state avviate, a partire dall'esercizio 2015, una serie di attività di marketing; i relativi costi matureranno per la gran parte a cavallo tra i prossimi due esercizi, risultando meglio leggibili a partire dall'esercizio 2016. Gli oneri afferenti servizi e prestazioni professionali in tale ambito genereranno un incremento dei costi, in modesta parte sul bilancio 2015 e più marcatamente dal 2016.

Si sono avviate altresì, nell'autunno avanzato del 2015, le azioni che hanno portato ad ospitare per la prima volta, nella primavera 2016, l'evento fieristico "*Maison&Loisir 5*" cui la Società ha partecipato con un proprio stand istituzionale allestito con rinnovati panels informativi (anche tale azione è coerente con il quadro più generale di iniziative programmate per il rafforzamento della comunicazione della Società). E' già prevista la partecipazione alla prossima edizione 2017, "*Maison&Loisir 6*", che si terrà nuovamente nel Parco Industriale Espace Aosta.

E' poi proseguita l'intensa attività che porterà a rendere completamente esecutivo entro fine 2016 il Piano coordinato della Comunicazione, finalizzato a posizionare in maniera adeguata la Società sul mercato regionale/nazionale. Nel quadro delle azioni di marketing programmate, sono state avviate nel corrente autunno le iniziative di promozione dell'offerta immobiliare su periodici di settore a diffusione nazionale (3 uscite su *Il Sole 24 ore*); è prevista una seconda serie di uscite ad inizio 2017 cui seguirà immediatamente una prima fase di benchmarking.

Ulteriori costi per prestazioni professionali e servizi sono poi riconducibili ad evoluzioni normative che hanno interessato, dal 2015 e nell'esercizio 2016, gli ambiti della trasparenza ed anticorruzione per i quali la Società ha dovuto adeguare le proprie strutture ed i propri strumenti. Nel 2017 è attesa una flessione di tali oneri.

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.

Si farà riferimento alla valutazione peritali del patrimonio aziendale volta ad individuare il valore di mercato dei beni immobili della Società (perizia REAG dicembre 2011 – aprile 2012) aggiornati, nel solo dato complessivo, con il maggior valore di beni conferiti successivamente alla redazione della stima stessa (stabilimento di Pollein ed immobili provenienti dall'Ass.to Regionale all'Agricoltura):

Valore di mercato Assets		
Valore (€)	Incidenza %	Descrizione quota patrimonio
249.769.100 €	100,00%	Totale ASSETS valorizzabili
91.552.000 €	36,65%	Solo ASSETS locati a C.A.S.
24.486.000 €	9,80%	ASSETS area ex-CAS (incluse aree a verde)
13.640.000 €	5,46%	ASSETS via Paravera/V.Valdostane
67.665.100 €	27,09%	Principali fabbricati e terreni in Regione
52.426.000 €	21,00%	Altri ASSETS valorizzabili (*)

Tab. 1

Rispetto al valore complessivo degli assets valorizzabili esposto nella Relazione 2014, il dato considerato in Tabella 1 comprende anche i beni di recente conferimento nonché il sito industriale di Pollein. Tale dato complessivo è tuttavia da ritenere indicativo; esso proviene infatti da analisi non omogenee essendo il valore di mercato dei beni conferiti nel dicembre 2015 ottenuto con opportune valutazioni correttive rispetto alla recente perizia tecnica di stima; documento, quest'ultimo, non redatto dal medesimo soggetto autore della più imponente valutazione del 2012 (perizia REAG dic. 2011 – apr. 2012). Medesimo criterio è stato adottato per il complesso di Pollein.

I valori dei detti beni sono ricompresi nell'ultima riga della Tabella 1; la disomogeneità formale viene evidenziata, per maggior chiarezza, con l'annotazione (*).

Da evidenziare infine che il valore "Totale ASSETS valorizzabili" riportato in Tabella 1 è di fatto maturato solo successivamente al conferimento (dunque solo per gli ultimi 15 giorni dell'esercizio 2015).

In futuro, si intende aggiornare con cadenza opportuna la valutazione complessiva con criterio di "valore di mercato" dei beni così da poterne monitorare l'evoluzione su dati omogenei.

La Tabella risulta tuttavia utile a cogliere immediatamente la rilevanza della quota di patrimonio locata alla Cogne Acciai Speciali SpA (in seguito CAS). I dati sono stati per chiarezza volutamente circoscritti 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).

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.).

In somma sintesi, essendo il principale scopo di SVdA quello di conservare e valorizzare il proprio patrimonio immobiliare, si ritiene opportuno ribadire che 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.

Il valore dei costi annui di gestione si è attestato, nel 2015, a circa 6,5Mln€.

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 6,5Mln€, ovvero:

$$V \cdot R = C = 249.770.000€ \cdot R = 6.500.000€$$

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:

$$R = \frac{C}{V} = \frac{6.500.000€}{249.770.000€} \cong 3\%$$

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 competitivo) se associato ad una logica imprenditoriale privatistica di valorizzazione degli investimenti. Si tenga infatti presente che le stime dei rendimenti lordi medi per locazione di stabili industriali in realtà analoghe alla nostra possono raggiungere valori prossimi al 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 a vocazione 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.		
Valore di mercato assets CAS (€)	Canone di locazione annuo (€)	Rendimento annuo lordo
91.552.000 €	≈700.000 €	0,76%

Il dato mostra la forte 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 circa il 40% del patrimonio totale). L'incidenza dei ricavi dalla gestione CAS incide appena il 15% dell'intero valore della produzione della Società, a fronte dell'impegno di quasi il 40% 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 40% del patrimonio) e quelli relativi alla gestione degli altri immobili (circa 60% del patrimonio).

2.4 Ipotesi di budget economico per l'anno 2017

Il budget previsto per l'anno 2017, redatto dagli uffici sulla base dell'andamento dell'esercizio in corso e delle variazioni prevedibili, non si discosta significativamente dai valori che hanno caratterizzato gli ultimi due esercizi. E' confermata la sensibile riduzione del fondo di svalutazione dei crediti, così come l'entità dei costi derivanti da affidamenti per servizi di consulenza legale che hanno visto dal 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.

		COSTI	RICAVI
AREA APPALTI - ACQUISTI	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	0
	ACQUISTO MATERIALI	15.000 €	0
	SERVIZI / LAVORI	49.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	205.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	0	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	6.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	0	0
		TOT. COSTI 275.000 €	TOT. RICAVI 0

		COSTI	RICAVI
AREA AMM.NE	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	0
	ACQUISTO MATERIALI	0	0
	SERVIZI / LAVORI	35.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	185.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	2.400.000 €	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	1.470.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	20.000 €	30.000 €
		TOT. COSTI 4.110.000 €	TOT. RICAVI 30.000 €

		COSTI	RICAVI
AREA DIREZIONE	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	398.000 €
	ACQUISTO MATERIALI	2.000 €	0
	SERVIZI / LAVORI	1.275.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	420.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	0	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	60.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	0	0
	GESTIONE STRAORDINARIA	0	120.000 €
	TOT. COSTI 1.757.000 €	TOT. RICAVI 518.000 €	

		COSTI	RICAVI
AREA INNOVAZIONE PEPINIERES	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	190.000 €
	ACQUISTO MATERIALI	10.000 €	0
	SERVIZI / LAVORI	90.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	280.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	0	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	5.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	0	0
		TOT. COSTI 385.000 €	TOT. RICAVI 190.000 €

		COSTI	RICAVI
AREA TECNICA	VALORE DELLA PRODUZIONE	-	4.280.000 €
	ACQUISTO MATERIALI	17.000 €	0
	SERVIZI / LAVORI	417.000 €	0
	PERSONALE (LORDO)	445.000 €	0
	AMMORTAMENTI & SVALUTAZIONI	0	0
	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	6.000 €	0
	GESTIONE FINANZIARIA	0	0
		TOT. COSTI 885.000 €	TOT. RICAVI 4.280.000 €

BUDGET COMPLESSIVO VdA STRUCTURE	TOTALE COSTI 7.412.000 €	TOTALE RICAVI 5.018.000 €
	RISULTATO D'ESERCIZIO (2.394.000 €)	

Nella lettura delle tabelle precedenti, si deve tenere conto dell'effetto sull'attività sociale di condizioni che influenzano ed influenzeranno sensibilmente i ricavi. In prima battuta si è reso necessario rivedere al ribasso la stima della valorizzazione per locazione degli immobili provenienti dall'Ass.to Regionale all'Agricoltura, così come formulata nei precedenti documenti previsti dalla DGR 364/2015. In non limitati casi, infatti, si è giunti o si giungerà a contrattualizzare locazioni riguardanti solamente porzioni degli immobili conferiti, ciò a seguito di un lungo confronto con gli Operatori dal quale sono emerse esigenze tecnico-economiche così specifiche e puntuali da risultare scarsamente negoziabili. Tale situazione si contrappone, tuttavia, all'integrale carico patrimoniale (per i medesimi immobili ed attrezzature) nei conti societari; sono pertanto già state avviate le azioni utili a verificare la possibilità di valorizzare le porzioni di fabbricato che non saranno oggetto di locazione così come gli immobili liberi.

In secondo luogo è utile evidenziare che, cautelativamente, nell'ipotesi di budget 2017 viene presentata una quota assai ridotta dei possibili ricavi (gestione straordinaria) derivanti dalla vendita di immobili inseriti nel piano di alienazione ancorché, nel corso del 2016, sia stata avviata un'importante azione di informazione e verifica della domanda per i beni presenti nel piano.

Sebbene in passato la natura di tale tipo di attività (alienazione) poteva essere percepita come maggiormente distante dal nucleo ordinario dell'azione societaria, si ritiene che, anche in virtù della necessità di perpetrare un efficace risanamento, i ricavi da alienazione dovranno assumere valenza progressivamente meno straordinaria nel quadro complessivo del valore prodotto dalla Società. Le alienazioni concorrono, da un lato, ad incrementare la produzione e, dall'altro, risultano efficaci nell'alleviare il carico patrimoniale ed i costi non comprimibili relativi a quei beni non agevolmente valorizzabili attraverso l'attività di locazione. Nella presente ipotesi di budget, si è tuttavia ritenuto opportuno considerare i ricavi riconducibili a contratti di locazione (o servizi) in corso o verosimilmente prossimi alla stipula.

E' atteso un leggero incremento dei ricavi da locazione, imputabile ai nuovi contratti siglati tra gli ultimi mesi del 2015 ed il 2016 nonché alle stime relative alle richieste di insediamento in fase di valutazione dagli organi competenti.

Permane, tra i costi, la voce relativa ai servizi di promozione, comunicazione e marketing, ritenuta ancora indispensabile per conferire efficacia all'azione societaria; in termini quantitativi, essa è soggetta ad un modesto incremento rispetto agli esercizi 2015 e 2016.

Si è rafforzata l'attività di riduzione dei costi comprimibili non monetari già avviata ed evidenziata nel PEA 2016; le previsioni dell'entità del fondo di svalutazione dei crediti per il 2017 non superano i 100.000 €.

2.5 Linee generali di gestione per l'esercizio 2017

Come già illustrato nel PEA 2016, si ritiene che la gestione possa essere positivamente influenzata 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 alla proprietà dei beni.

Non estranee a tale ultimo ambito d'azione sono le attività volte a snellire l'imponente massa delle immobilizzazioni societarie (beni ammortabili). In particolare, il Piano di dismissione dei beni immobili, così come integrato dalla recente deliberazione del Consiglio Regionale n°2380 del 5 ottobre 2016, costituisce un valido strumento per ridurre l'onere connesso alla proprietà di quei beni difficilmente integrabili nel contesto tecnico-logistico della Società oppure per i quali, ragionevolmente, non è ipotizzabile la valorizzazione per locazione.

L'elevata patrimonializzazione di Vallée d'Aoste Structure, infatti, costituisce un limite fisiologico alla compressione delle voci di costo ed è chiaramente imputabile alla posta di ammortamento del patrimonio ed alla voce relativa alle imposte di proprietà gravanti sugli immobili.

Nel 2017 verrà consolidata l'azione di compressione delle altre voci suscettibili di riduzione (laddove queste non ricoprano carattere strategico e funzionale all'espansione dei ricavi) quali l'esternalizzazione dei servizi professionali, l'efficientamento energetico e la contestuale riduzione dei costi di approvvigionamento.

Si proseguirà altresì con la proficua gestione dei crediti e del sistema di incasso dei proventi da locazione degli immobili, così come efficacemente attivati a partire dall'esercizio 2014.

La condotta 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, Vallée d'Aoste Structure ha margini per operare positivamente.

La politica di ottimizzazione, già descritta nel precedente Programma Esecutivo Annuale ed avviata dal 2015, è confermata per i prossimi esercizi; essa transita anche attraverso il continuo adeguamento dei parametri di competitività della Società.

Misure specifiche verranno messe in atto per adattare l'azione della Società alle incostanti esigenze del mercato immobiliare a vocazione produttiva, così da ampliare la base della potenziale domanda; tra le altre si ritiene opportuno prevedere azioni di periodico aggiornamento delle stime del patrimonio immobiliare (anche in soli termini di mass appraisal), l'incremento delle iniziative promozionali dell'offerta immobiliare e le relative misure di benchmark, la verifica costante dell'allineamento al mercato dei canoni relativi agli assets liberi (a garanzia dell'adeguatezza dell'offerta), il potenziamento dei servizi rivolti agli insediati (momenti formativi, news-letter, conferenze, compartecipazione ad eventi di settore, patrocinio e partenariato per iniziative di comune interesse, ecc). Verranno, per quanto possibile, ulteriormente rafforzate le sinergie con le Strutture di riferimento dell'Amministrazione Regionale e di FinAosta.

Si segnala che il Governo Regionale della Valle d'Aosta ha approvato, su proposta dell'Ass.re alle Attività Produttive, con Deliberazione n°1883 del 18 dicembre 2015 l'aggiornamento e la revisione dei criteri di insediamento negli immobili produttivi di proprietà di Vallée d'Aoste Structure. Tale rinnovato strumento ha già consentito di avvicinare una più ampia platea di Operatori e di addivenire più efficacemente alla stipula di nuovi contratti di locazione. Si ritiene che i rinnovati criteri di insediamento siano sufficientemente performanti e compatibili con la crescente attività promozionale avviata.

L'applicazione di canoni in linea con il mercato (dunque verosimilmente sostenibili), l'acquisizione di idonee garanzie presso i conduttori (con conseguente riduzione del rischio di esposizione) e l'adozione di adeguate modalità di incasso (canone anticipato ecc.) consentono di prevenire

efficacemente la nascita di situazioni debitorie rilevanti, a garanzia della durabilità e qualità dei rapporti di locazione e nell'interesse di entrambe le parti. Anche per i motivi appena esposti è possibile prevedere la progressiva riduzione e stabilizzazione su valori contenuti degli accantonamenti per la svalutazione dei crediti commerciali.

Infine, nella gestione 2017 si proseguirà l'attività di analisi/revisione di determinate rendite catastali che paiono al momento sovrastimate, con l'obbiettivo di contenere i costi delle relative imposte.

Qualora si dovesse riscontrare la conferma della domanda d'acquisto, da parte dei soggetti insediati, delle attrezzature di produzione/trasformazione installate presso le cantine vitivinicole ed i caseifici, la scrivente ritiene opportuno procedere all'alienazione delle stesse.

La dismissione di determinate attrezzature produrrebbe infatti oggettivi vantaggi nella gestione: in primo luogo la proprietà verrebbe sollevata da tutti gli oneri di gestione tecnica per i quali non dispone di personale adeguatamente formato ed esperto, la Società sarebbe poi sgravata da ampie responsabilità connesse all'utilizzo dei macchinari (responsabilità quasi sovrapponibili a quelle del gestore stesso) ed, infine, la vendita consentirebbe di costituire un modesto ricavo (anche finanziario) con conseguente sgravio degli ingenti costi di ammortamento.

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 e non monetari
- b) Espansione ricavi da locazione ed ampliamento dell'offerta immobiliare
- c) Attuazione del programma di dismissione dei beni immobili
- d) Efficientamento procedure interne e produttività
- e) Potenziamento promozione e marketing
- f) Risanamento e consolidamento finanziario
- g) Valorizzazione e conservazione del patrimonio maggiormente strategico
- h) Rispondenza indirizzi coordinati RIS3
- i) Ampliamento dell'offerta di servizi

Le principali attività previste ed i relativi tempi di esecuzione (riferiti al solo 2017) sono sintetizzati nel quadro seguente; si tenga conto che, in non rari casi, queste costituiscono la naturale prosecuzione ed il potenziamento di azioni già avviate:

ATTIVITA' descrizione	PERIODO		MACRO OBIETTIVO
	inizio	fine	
Nuove attività di servizi rivolte agli insediati	tutto il 2017		i), b), e), h)
Attuazione Piano di Comunicazione e Marketing mirato a specifici settori del mercato nazionale	tutto il 2017		e), b), h)
Attuazione del Programma di dismissione	tutto il 2017		a), c), f)
Monitoraggio e prevenzione situazioni debitorie	dic 2015	dic 2017	d), f)
Revisione rendite catastali di specifici immobili	mar 2016	ott 2017	a), d), f)
Monitoraggio del mercato ed adeguamento canoni	dic 2015	dic 2017	b), e)
Progettazione definitiva/esecutiva interventi DGR393/2010	feb 2017	giu 2017	b), g)
Esecuzione interventi DGR393/2010	ott 2017	apr 2018	b), g)
Esecuzione lavori progetto "Cogne 2016"	gen 2017	sett 2017	g)
Avvio sistema informativo interno per l'efficiente gestione dei dati degli immobili	mar 2017	sett 2017	d), e), g)
Esplorazione di partenariati privati per la valorizzazione di beni immobili	tutto il 2017		b), e), g), h)
Investimenti in ristrutturazione stabili	tutto il 2017		b), g)
Ottimizzazione organizzazione personale	gen 2017	giu 2017	a), d)
Interventi generali di manutenzione straordinaria sui beni anche derivanti da obbligazioni contrattuali	tutto il 2017		b), g)

Si rimanda, invece, ai crono-programmi ALLEGATI per un maggior dettaglio dei principali investimenti programmati.

3.2 Indirizzi operativi per il 2017

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

- azioni atte a rendere più efficace e competitiva l'offerta della Società per gli stabili ancora non locati;
- implementazione servizi tecnologici disponibili agli insediati nei Parchi Industriali (possibilità fruizione rete FO di parco, ecc);
- consolidamento ed implementazione di servizi specifici offerti alle Imprese insediate 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;
- collaborazione con l'Operatore che verrà individuato dal bando di cui alla DGR per la gestione delle Pépinières ed avvio di attività di comune interesse;
- consolidamento del "social media marketing" finalizzato all'impostazione di attività promozionali specifiche e strutturate, potenziamento dell'attrattività della Società;
- esplorazione di soluzioni di investimento partecipate da privati (PPP); si ritiene infatti che la compartecipazione 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) implementazione e sviluppo delle azioni già avviate con soggetti idonei a condividere lo sviluppo e la valorizzazione dei parchi industriali (FabLab, ecc);
- attuazione e sviluppo delle attività previste da protocolli d'intesa siglati con UniVdA. 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 e prosecuzione delle sinergie attivate 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 2017

Segue tabella sintetica con l'indicazione dei principali investimenti di cui è prevista l'avvio/esecuzione nel corso del 2017:

Id. Edificio (Conducente)	Intervento	Importo complessivo	Finanziamento
AO.CAS (CAS)	Recupero di fabbricati – Lotto 1 –“Villette” – Lotto 2 – “Piccola Fucina”.	€ 1.000.000,00	Convenzione L.R. 10/2004
ARN.08 (Sicpa)	Adeguamento prevenzione incendi centrale termica e stazione di pompaggio Allacciamenti acqua potabile.	€ 100.000,00	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), adeguamento alla normativa di prevenzione incendi.	€ 455.000,00	Convenzione L.R. 10/2004
PSM.07	Riconversione spazi rilasciati da Xerox.	€ 1.300.000,00	Convenzione P.O.R.
GND01	Intervento di adeguamento funzionale del seminterrato per separarlo dalla parte di edificio soprastante. Modifica degli impianti elettrici, di illuminazione e di riscaldamento per il loro sezionamento; Messa a norma delle rete idrica antincendio. Sostituzione caldaia.	€ 550.000,00	Convenzione L.R. 10/2004
AOS.EA.	Lavori di completamento e finitura parco Espace Aosta e pista ciclo pedonale.	€ 400.000,00	Convenzione P.O.R.
AOS.EA.	Potenziamento rete idrica antincendio parco Espace Aosta.	€ 900.000,00	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

Recentemente la Regione Autonoma Valle d'Aosta ha pubblicato un bando, attualmente in fase di valutazione, per l'affidamento dei servizi di accompagnamento alle imprese insediate presso le Pépinières d'entreprises di Aosta e di Pont-Saint-Martin, con i seguenti obiettivi:

- a) popolare gli incubatori con imprese rispondenti alle finalità vocazionali degli incubatori stessi, scegliendo quelle che presentino la maggiore capacità di sviluppo, sia intrinseco che per il territorio valdostano;
- b) creare, all'interno degli incubatori di imprese, un clima favorevole allo sviluppo delle imprese insediate, anche mediante la fornitura di servizi qualificati e di attività di animazione, al fine di consentirne l'uscita dagli incubatori, dopo un periodo non superiore a 3 anni e l'insediamento stabile sul territorio valdostano, preferibilmente all'interno degli edifici di proprietà di VdA Structure;
- c) sviluppare una fattiva collaborazione con l'Ente committente e le sue società controllate e, in generale, con il territorio, per contribuire allo sviluppo economico della Valle d'Aosta.

Pertanto, presumibilmente a partire dai primi mesi del 2017, il nuovo soggetto affidatario dovrà garantire il puntuale espletamento delle attività di assistenza, di consulenza, di tutoraggio, di informazione, di animazione, di promozione e di comunicazione presso le Pépinières, così come meglio descritte nel sopracitato bando. Nella fornitura dei servizi l'affidatario svilupperà, per quanto possibile, sinergie con il territorio per ottimizzare la fornitura dei servizi medesimi, evitando di sovrapporsi con servizi già forniti da altre strutture pubbliche.

Vallée d'Aoste Structure continuerà, tuttavia, ad assumere il ruolo di Ente gestore delle Pépinières, mantenendo la titolarità dei contratti con le imprese insediate, garantendo il coordinamento delle attività, l'erogazione dei servizi di base, dei servizi logistici, della gestione di alcuni servizi innovativi e delle infrastrutture tecnologiche.

Al fine di garantire coerenza e continuità con le azioni già realizzate o in corso il bando prevede inoltre una specifica procedura di monitoraggio e coordinamento. Il soggetto affidatario dovrà infatti individuare una figura responsabile con il ruolo di interfaccia unica con la Regione e Vallée d'Aoste Structure.

Le attività di Animazione Territoriale di Carattere Economico

Nel quadriennio 2012-2015, la Società ha già realizzato azioni di animazione territoriale rivolte, in particolare, a soggetti che, pur non essendo ancora imprenditori, sono interessati ad avviare un'attività di impresa, al fine di promuovere le competitività e l'innovazione del sistema produttivo regionale. Si è valutata, dunque, l'opportunità di proseguire con tali attività anche nel triennio 2016-2018, al fine di dare continuità alle azioni di diffusione della cultura di impresa nel territorio, incrementandone così l'efficacia, in quanto una loro interruzione non consentirebbe di portare a compimento il percorso di creazione di impresa da esse prefigurato. In particolare, con la Deliberazione della Giunta Regionale della Valle d'Aosta N° 101 del 29/01/2016, è stata approvata la scheda progetto per l'attuazione di interventi di "Animazione territoriale per la diffusione della cultura di impresa" nel periodo 2016-2018 nell'ambito del PO FSE 2014/20, che definisce le linee della politica di coesione della EU per il periodo anzi detto, con l'obiettivo di perfezionare gli strumenti operativi e gestionali per la piena realizzazione dell'agenda europea in tema di crescita e occupazione. L'attuazione è stata affidata a Vallée d'Aoste Structure, in qualità di soggetto attuatore, pertanto per il triennio 2016/2016 si prevede la realizzazione delle seguenti azioni:

Impresa in azione: attività rivolta agli studenti delle scuole superiori, consistente nella realizzazione di laboratori didattici di educazione all'imprenditorialità presso le istituzioni scolastiche della regione;

Space innovation: programma di pre-incubazione di soggetti che, pur non essendo imprenditori, intendono verificare la possibilità di sviluppare un'idea di impresa;

Star-Cup Piemonte Valle d'Aosta: competizione tra progetti d'impresa innovativi ad alto contenuto di conoscenza, finalizzati alla nascita di imprese innovative.

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, nel 2016 sono state realizzate le 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.

I nuovi sistemi sono attualmente in fase di collaudo. L'attivazione e la messa in esercizio sono previste per la fine del 2016/gennaio 2017.

L'investimento consentirà di rendere maggiormente attrattive le aree e di valorizzare più agevolmente gli stabili.

La Gestione delle Sale Server, delle Infrastrutture Tecnologiche e della Rete Informatica Aziendale

Con interventi realizzati negli anni 2004/2005, nell'ambito del programma di azioni innovative promosso dalla Regione denominato VINCES, sono state realizzati importanti interventi di infrastrutturazione tecnologica nel territorio regionale, tra cui il backbone multiservizi della Regione consistente in una rete in Fibra Ottica (Torino - Pont-Saint-Martin – Aosta) e due sale server presso le Pépinières d'Entreprises di Aosta e di Pont-Saint-Martin, nelle quali sono presenti diverse reti in fibra ottica, apparati ed antenne per l'erogazione di servizi ICT, da parte di Regione Autonoma Valle d'Aosta, Inva, Consiglio Regionale della Valle d'Aosta, Aziende insediate nelle Pépinières ed operatori di Telecomunicazioni. Presso le due sale server risiedono inoltre i due principali nodi di rete del consorzio TOPIX (TORino Piemonte Internet eXchange).

Oltre alle ordinarie attività di gestione delle sale server, delle reti tecnologiche e della rete informatica aziendale, a partire dalla fine del 2016 e per tutto il 2017 si prevede un graduale ammodernamento dei sistemi hardware e software e delle componenti IT e TLC della Società con l'obiettivo di garantire l'ottimizzazione dei sistemi, una maggiore efficienza in termini di sicurezza e funzionalità, oltre alla piena operatività aziendale.

In particolare, si prevede la realizzazione di:

- un nuovo sistema di telefonia VoIP;
- l'ammodernamento delle infrastruttura di rete IT e TLC;
- la configurazione e l'installazione di apparati di rete, di sistemi WiFi, di nuovi apparati di sicurezza perimetrale (firewall) per la sicurezza informatica e per la gestione dei siti sicuri (URL filtering, etc.);
- l'installazione e la gestione dei nuovi firewall;
- la ristrutturazione dei sistemi informativi con tecniche di virtualizzazione;
- la configurazione di server e licenze VMWare;
- il consolidamento P2V (physical to virtual) che consiste nel virtualizzare tutti i server applicativi utilizzati in azienda (gestionale, e-mail, timbrature, file-server, active directory, etc.);
- la definizione di nuove policy di sicurezza e di gestione della rete;
- l'implementazione di un nuovo sistema di backup e di disaster recovery;
- l'integrazione della rete informatica e delle infrastrutture attuali della Società con i nuovi sistemi di videosorveglianza, illuminazione e tele-gestione recentemente realizzati nelle aree industriali.

4. Analisi finanziaria

4.1 Premessa

Vengono sintetizzati in tabella alcuni fra i principali nuclei di spesa monetari rilevanti (dati riferiti al bilancio 2015):

Principali Costi Monetari (incidenza sul totale dei costi operativi)		
Costi [€]	Incidenza [%]	Descrizione
≈ 6.472.000 €	100,00%	<u>Totale Costi Operativi</u> (anche non monetari)
≈ 1.422.000 €	21,97 %	Personale dipendente
≈ 1.235.000 €	19,08%	IMU
≈ 259.000 €	4,00%	Prestazioni Professionali (esclusi altri servizi)
≈ 216.000 €	3,34%	Assicurazioni

Si segnala l'incremento, dal 2015, della posta relativa all'IMU; per il prossimo esercizio è prevedibile un trend in ulteriore contenuta crescita connesso all'ultimazione di interventi di rifunzionalizzazione di alcuni edifici nonché alla proprietà degli stabili recentemente conferiti.

Le prestazioni professionali ricomprendono, per il 2015 e 2016, una rilevante quota di affidamenti imputabili alle evoluzioni normative in materia di trasparenza ed anticorruzione; per tale specifica componente è prevedibile, per il 2017, una compressione sensibile. Complessivamente la voce si attesterà, invece, su valori prossimi a quelli degli esercizi passati anche in virtù dell'atteso incremento delle prestazioni correlate alla promozione/marketing, delle prestazioni tecniche funzionali a rendere operativo il piano di alienazione ed alle consulenze funzionali all'adozione di sistemi di qualità di gestione e dei processi.

In termini finanziari, una posta rilevante è rappresentata dai costi del personale, pari a circa 1.422.000 €; si ricorda che, nel gennaio 2015, il pensionamento di una delle due figure dirigenziali in forza alla società ha generato una sensibile riduzione di tali costi rispetto al dato 2014.

Dall'autunno 2015 fino all'ottobre 2016, inoltre, la risorsa in forza all'Ufficio Contratti ha beneficiato di un congedo per maternità (il periodo indicato è comprensivo della maternità anticipata obbligatoria). Tale imprevedibile situazione si è sovrapposta ad un consistente incremento del carico di lavoro derivante dalla nuova gestione del gruppo di immobili conferiti nel dicembre 2015.

Per far fronte a tale circostanza, si è operata una contenuta riorganizzazione funzionale e sono state assunte, a tempo determinato (9 mesi eventualmente rinnovabili fino a 36), due figure idonee.

Dalla primavera 2016, infine, si è verificato il pensionamento di un impiegato in forza all'Area Amministrazione (ambito contabilità). E' stato indetto opportuno bando di selezione e, nell'autunno corrente, verrà individuata la figura sostitutiva.

L'assetto attuale, che in termini generali si ritiene opportuno mantenere, prevede, a monte degli uffici, un set di quadri operanti negli ambiti specialistici coordinati da un'unica figura dirigenziale (con evidente risparmio per la Società). Tale struttura consente di svolgere efficacemente le attività senza procedere al reintegro di altra figura dirigenziale.

Per il 2017 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 2016 è:

-	<i>Disponibilità proprie (saldo liquido)</i>	4.252.454	€ circa
-	<i>Disponibilità da convenzioni (saldo liquido)</i>	11.300.713	€ 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 Attuazione di piani pluriennali di manutenzione

La Società comparteciperà ad investimenti di manutenzione straordinaria riguardanti l'immobile denominato "PSM04" (locato alla Engineering S.p.a.); gli interventi, inquadrati in un Piano Pluriennale di Manutenzione, verranno sostenuti dal Conduttore per una quota eccedente il 50% e per la rimanente quota saranno a carico di Vallée d'Aoste Structure. In considerazione dell'entità delle opere ed al fine di ridurre l'impatto finanziario dell'investimento sulle casse societarie, anche con il supporto di consulenze specialistiche, gli uffici hanno definito una quota annua massima di compartecipazione alla spesa (che non potrà in nessun caso superare i 190.000 €).

Gli oneri di realizzazione dei differenti interventi verranno interamente anticipati dal conduttore ed, in funzione degli effettivi importi di aggiudicazione e della quota annua di compartecipazione massima, compensati dalla proprietà in un definito intervallo temporale.

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, come già evidenziato nel PEA 2016:

-	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 37,5% dell'IMU totale pagata dalla Società. Finanziariamente, qualora si addivenisse alla riduzione di tali costi, si produrrebbe un beneficio costante per gli esercizi futuri.

Per quanto riguarda la posizione dell'immobile "ARN08", a seguito dell'analisi della documentazione tecnica-catastale, nel 2016 è stata avviata presso l'Agenzia delle Entrate la pratica per la rideterminazione della rendita (Denuncia di variazione) che, qualora accettata, produrrebbe una riduzione del 30% circa dell'attuale imposta. Conferma dell'eventuale accoglimento è attesa, stante le tempistiche che caratterizzano tale iter, entro l'estate 2017 (365 giorni dalla presentazione).

Per quanto riguarda le altre posizioni rilevanti sopra indicate, sono in corso valutazioni tecniche di dettaglio che necessitano di maggior tempo.

L'attività di verifica e valutazione della congruità delle rendite è stata estesa all'intero patrimonio così da poter rilevare in maniera sistematica, nell'arco del prossimo esercizio, tutte le posizioni meritevoli di approfondimento ed avviare le opportune azioni.

4.5 Variazione condizioni contratto SIMA SpA

Per quanto attiene la gestione finanziaria della Società, inoltre, il 2017 sarà caratterizzato dalla rilevante variazione del rapporto contrattuale con SIMA SpA, conduttore dello stabile denominato "PLN-01" in comune di Pollein.

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

L'aumento di capitale finalizzato all'elisione del debito è tuttavia non comprensivo della quota IVA connessa all'operazione; dal punto di vista finanziario, dunque, SVdA sarà gravata da un'uscita di cassa pari ad 823.000 € circa, da sostenere entro la fine del corrente anno. Il flusso negativo inciderà sensibilmente sulle risorse disponibili sui CC societari, erodendo gran parte delle somme introitate attraverso l'efficace recupero di ingenti crediti operato negli scorsi mesi e già evidenziato nella documentazione ufficiale precedentemente prodotta (PEA 2016 DGR n°364/2015 e Relazione Attività Societaria 2015 LR n°10/2004).

Un ulteriore impatto finanziario deriverà dalla variazione del contratto di locazione in essere; la modifica è già prevista e disposta dalla DGR n°1128/2012. Alla deliberazione è allegata la bozza del nuovo contratto, decorrente dal 01 gennaio 2017.

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.

4.6 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.

Riduzione dei costi per forniture di energia ed efficientamento energetico

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.

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.

4.7 Effetti finanziari per ricavi attesi da nuovi contratti

Nel corso degli ultimi mesi del 2015 e sino al corrente autunno 2016 sono state ricevute svariate richieste di insediamento; ad una quota importante di queste ha fatto seguito il nuovo iter previsto dalla DGR 1883/2015.

Nel dettaglio, si riepilogano i maggiori ricavi attesi nel 2017 riferibili ai nuovi insediamenti di più rilevante entità (soli contratti recenti sottoscritti nel corrente esercizio o di certa prossima sottoscrizione):

COMUNE	EDIFICIO	RICAVO da NUOVI CONTRATTI	IMPORTO
- AOSTA	AO.EA.E	ricavo complessivo atteso 2017	29.000 € circa
- AOSTA	AO.EA.T3	ricavo complessivo atteso 2017	66.600 € circa
- AOSTA	AO.EA.T5	ricavo complessivo atteso 2017	72.400 € circa
- GIGNOD	GND01	canone contrattuale	47.000 € circa
- ARNAD	ARN08	ricavo complessivo atteso 2017	220.000 € circa
- P.S.-MARTIN	PSM07	ricavo complessivo atteso 2017	95.000 € circa (5 lotti)

Nel caso dell'immobile GND01, il canone contrattuale sarà integralmente applicato solamente a partire dalla seconda metà del 2017 in virtù di specifiche pattuizioni contrattuali; per le medesime statuizioni l'effetto sull'esercizio 2017 sarà pertanto leggermente ridotto.

Per quanto attiene i contratti relativi agli immobili "rurali" di prossima sottoscrizione, la stima del ricavo complessivo da locazione per il 2017 è sensibilmente influenzata dalla definizione di numerosi dettagli contrattuali legati a specifiche esigenze tecniche dei conduttori nonché dalla possibilità che questi ultimi possano eventualmente acquisire le attrezzature di produzione. Il dato verrà dunque riportato nella documentazione di carattere consuntivo.

La Società persevera nella politica di espansione dei ricavi attraverso la crescente attività di promozione del patrimonio, l'efficientamento delle attività tecnico-gestionali e l'applicazione di canoni in linea con il mercato.

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. Le recenti dinamiche che hanno coinvolto la Società evidenziano, in alcuni settori e limitatamente ai periodi di maggior incremento dei carichi di lavoro, organici sottodimensionati; si ipotizza, per il prossimo futuro, di far fronte a tali circostanze con affidamenti esterni di prestazioni specialistiche (attesi in ambito marketing ed appalti) anche al fine di non causare ulteriori ritardi nelle principali attività programmate.

Altra quota assai rilevante di servizi esternalizzati è rappresentata dalle prestazioni professionali in materia legale. Sono infatti indispensabili gli affidamenti per contenziosi (ambito giudiziale), 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). Per le prestazioni riconducibili a quest'ultimo specifico tema si ipotizza, per il 2017, un sensibile calo a fronte della plausibile crescita delle prestazioni (corsi e consulenze) in materia di Appalti pubblici (nuovo codice di cui al DLgs 50/2016) e Società a partecipazione pubblica (adempimenti introdotti dal nuovo T.U. di cui al DLgs 175/2016).

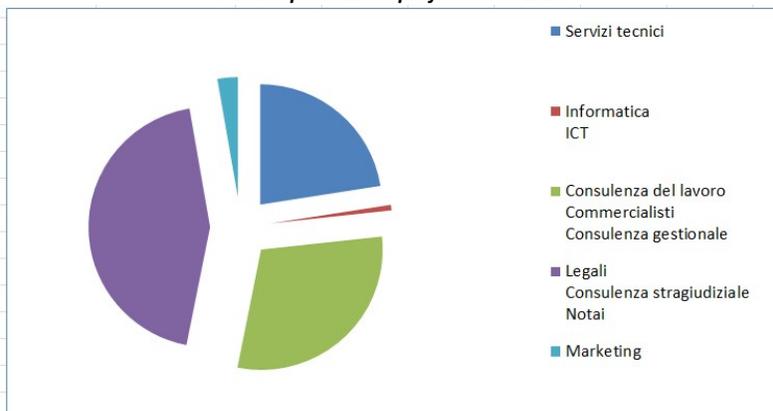
5.2 Analisi incarichi e relativi costi

Segue un'analisi della composizione degli incarichi espletati nel recente passato (dati al 31/12/2015) ed una previsione delle prestazioni professionali di cui SVdA necessiterà nel 2017. Per garantire un più efficace posizionamento sul mercato dell'offerta di Structure, si è previsto un leggero incremento dei costi connessi a servizi di comunicazione, marketing e promozione.

In termini generali, stante l'attuale andamento dell'esercizio, pare di poter confermare per il corrente 2016 una modesta contrazione degli affidamenti di incarichi professionali, così come ipotizzato nel precedente PEA.

Segue la previsione, e relativa composizione, degli affidamenti per il 2017 (competenza).

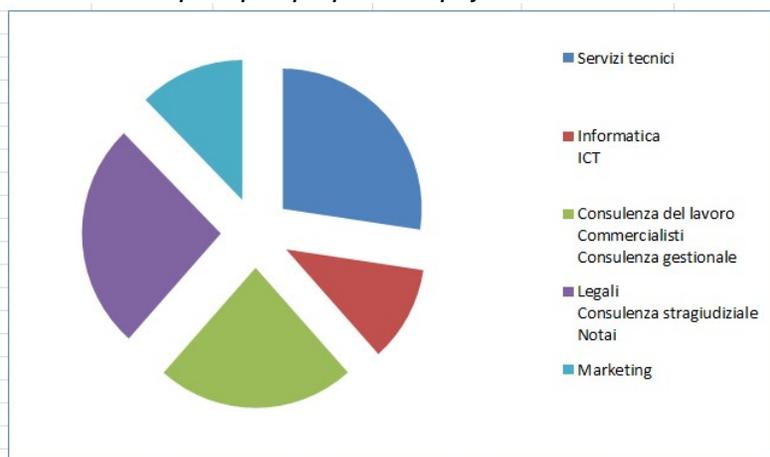
Analisi prestazioni professionali 2015



PRESTAZIONI PROFESSIONALI 2015 (CONSUNTIVO)

SERVIZI TECNICI	INFORMATICA ICT	MARKETING COMUNICAZIONE	CONS. LAVORO COMMERCIALISTA	LEGALE O.D.V.	FORMAZIONE
44.600 €	2.500 €	5.500 €	60.500 €	86.000 €	3.500 €
TOTALE 202.600 €					

Ipotesi principali prestazioni professionali 2017



PREVISIONE PRESTAZIONI PROFESSIONALI 2017

SERVIZI TECNICI	INFORMATICA ICT	MARKETING COMUNICAZIONE	CONS. LAVORO COMMERCIALISTA	LEGALE O.D.V.	FORMAZIONE
50.500 €	22.000 €	24.500 €	57.000 €	59.000 €	6.500 €
TOTALE 219.500 €					

Emerge, dalla previsione 2017, l'incremento dei costi relativi alle dotazioni informatiche (software e sistemi) connesso all'esigenza di dotare la Società di sistemi e strumenti proporzionati alla rilevanza dell'attività "core" ed, in particolare, capaci di aumentare l'efficienza del management degli immobili. L'incremento dei costi per servizi tecnici è prevalentemente imputabile a prestazioni riconducibili agli immobili recentemente conferiti.

Salgono, in previsione, i costi relativi alle consulenze di natura gestionale in virtù dell'opportunità di dotare la struttura di procedure conformi alla norma UNI-ISO 9001:2015; si prevede un calo, rispetto al 2015, delle spese in ambito legale/OdV, anche in virtù delle condizioni economiche più favorevoli contrattualizzate con il nuovo Organismo. Alla data odierna, infine, non sono previsti né prevedibili per il 2017 oneri connessi ad ulteriori aggiornamenti delle procedure del MOG 231.

Per una migliore interpretazione dei dati sopra esposti è utile evidenziare che gli importi indicati sono stati rettificati rispetto al dato totale degli affidamenti effettuati nell'anno di osservazione; ciò al fine di elidere la scarsa leggibilità degli affidamenti di prestazioni pluriennali che risulterebbero poco utili ad interpretare l'attività del singolo esercizio, falsando i valori complessivi di competenza. Infine, le somme indicate non comprendono i servizi tecnico-scientifici relativi alle attività di caratterizzazione della piana di Aosta (svolte dalla Società nel quadro di programmi sovraordinati); tali prestazioni risultano infatti integralmente coperte da contributi specifici e non dipendenti, per entità, dagli indirizzi societari.

6. Piano annuale delle assunzioni

Entro la fine del 2016 si prevede di procedere all'assunzione della risorsa necessaria a sostituire la dipendente dell'Area Amministrazione licenziata per pensionamento alla fine di aprile 2016. Il concorso indetto prevede un contratto a tempo determinato eventualmente rinnovabile nei termini di legge.

Per quanto riguarda le due assunzioni a TD effettuate nel 2016 (acquisite in sostituzione della risorsa in congedo di maternità ed a supporto del maggior carico di lavoro connesso alla complessa gestione dei nuovi immobili conferiti), nel 2017 si prevede di rinnovare entrambe le risorse per ulteriori 9 mesi in virtù dell'imponente carico di lavoro connesso alla necessità di regolarizzare la situazione tecnico-contrattuale-amministrativa di detti beni. Per il 2018, l'utilità di procedere ad un eventuale ulteriore rinnovo verrà valutata sulla base dell'effettivo fabbisogno del momento.

Non sono previste ulteriori assunzioni per il 2017; 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	2017	Finanz.	note
ARN.08	Adeguamento prevenzione incendi centrale termica e stazione di pompaggio Allacciamenti acqua potabile	€ 100.000,00	L10	Progettazione in corso
AO.CAS	Interventi migliorativi e di ristrutturazione all'interno dello stabilimento	€ 1.000.000,00	L10	Esecuzione lavori 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.	€ 550.000,00	L10	In corso progettazione lotto II
VRY.01	Rifacimento delle coperture della palazzina della direzione e miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato (portoni , cappotto palazzina direzione e centrale termica a metano), adeguamento alla normativa di prevenzione incendi.	€ 455.000,00	L10	Avvio procedure di affidamento lavori fine 2016, esecuzione 2017
PSM.07	Riconversione stabilimento comprensivo di opere di finitura degli spazi rilasciati da Xerox	€ 1.300.000,00	POR	Avvio lavori lotto Xerox inizio 2017
AOS.EA	Completamento e finitura parco industriale	€ 400.000,00	POR	Fasi di verifica ed approvazione della progettazione
AOS.EA	Potenziamento della rete idrica nel parco Espace Aosta	€ 900.000,00	POR	Avvio procedure per affidamento progettazione entro 2016
AOS.PEP	Interventi di efficientamento energetico della Pepiniere di Aosta + mobilità elettrica	€ 1.000.000,0	DGR393/2010	Avvio procedura affidamento progettazione esecutiva entro dic. 2016

TOTALE 2017 € 5.705.000,00

8. Specifiche misure di riduzione del costo del personale

Richiamando quanto già esposto nei capitoli precedenti riguardo l'ottimizzazione dei costi del personale attuata dal 2015, nel 2017 verranno avviate ulteriori attività esplorative volte a verificare la possibilità di contenere i costi connessi al personale anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali, da recepire in sede di secondo livello.

Gli incrementi previsti dai CCNL nel 2016 sono stati compensati, laddove possibile, erodendo i superminimi assorbibili dei contratti in essere ed evitando così l'aumento dei relativi costi per la Società.

Ulteriori dettagli riguardanti la situazione del personale sono trattati al Cap. 4; gli indirizzi adottati risultano coerenti 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.

ALLEGATI

PROGETTAZIONI , LAVORI E RELATIVE FASI DI APPALTO-AFFIDAMENTO : VRY Manutenzione straordinaria

- legenda
- = Procedure di appalto
 - = Progettazione
 - = Lavori
 - = Collaudo

ID. Imm.	Descrizione intervento	Importo previsto	2016																		2017					
----------	------------------------	------------------	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--

VRY01	Manutenzione straordinaria copertura palazzina di direzione e miglioramento dell' efficienza energetica del fabbricato	€ 450.000	Ott			Nov			Dic			Gen			Feb			Mar			Apr			Mag			Giu			Lug			Ago			Set			Ott			Nov			Dic			Gen			Feb			Mar			Apr			Mag			Giu			Lug			Ago		
			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	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30												
	PROGETTAZIONE Definitiva		■																																																																				
	Approvazione fase progettuale conduttore		■																																																																				
	Trasmisione RAVA - modifica L10		■																																																																				
	Approvazione fase progettuale RAVA		■																																																																				
	Previsione 2015 - Approvazione Rava			x		x		x																																																															
	PROGETTAZIONE Esecutiva		■																																																																				
	VALIDAZIONE																																																																						
	Affidamento Lavori																																																																						
	Lavori																																																																						
	Previsione 2015 - Lavori		■																																																																				
			■																																																																				



VALLÉE D'AOSTE STRUCTURE S.À.R.L.

STRUTTURA VALLE D'AOSTA S.R.L.

RELAZIONE SEMESTRALE

gennaio – giugno

di cui alla D.G.R. n°364 del 2015

I SEMESTRE 2016

Luglio 2016

Sommario

1	Premessa.....	3
2	Rendiconto del primo semestre 2016	4
	2.1 Bilancio semestrale al 30 giugno 2016	4
	2.2 Valore della produzione al 30 giugno 2016	5
	2.3 Costi della produzione al 30 giugno 2016	5
	2.4 Proventi ed oneri finanziari	6
	2.5 Proventi ed oneri straordinari	6
	2.6 Considerazioni di carattere generale.....	7
3	Situazione finanziaria al primo semestre 2016	8
	3.1 Disponibilità liquide al 30 giugno 2016	8
	3.2 Precisazioni sull'andamento della disponibilità finanziaria.....	8

1 Premessa

La presente Relazione Semestrale è strutturata secondo le indicazioni di cui all'art. 31 della L.R. n°8 del 2013 e, più in particolare, si propone di trattare i contenuti stabiliti dalla Deliberazione di Giunta Regionale n°364 del 13 marzo 2015.

Il documento è basato su un bilancio semestrale predisposto dagli uffici al 30/06/2016; tale bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stilato secondo i principi di redazione e di valutazione previsti dal Codice Civile che disciplinano la compilazione del bilancio d'esercizio. Sono stati altresì osservati, ove applicabili, i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati all'occorrenza dagli IAS/IFRS al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica. I Costi ed i Ricavi sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Seguono i commenti relativi alle principali voci del Conto Economico; gli importi sono indicati, se non diversamente specificato, in migliaia di Euro.

2 Rendiconto del primo semestre 2016

2.1 Bilancio semestrale al 30 giugno 2016

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	
A.1) Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni	1.859.775,20
A.5) Altri Ricavi e Proventi	
A.5.a) Ricavi e proventi diversi	30.781,87
A.5.b) Contributi in Conto Esercizio	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.890.557,07
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	
B.6) Costi mat. prime, sussid., di consumo e merci	59.263,83
B.7) Costi per Servizi	376.883,96
- Prestazioni di servizi vari	
- Assicurazioni	
- Prestazioni per manutenzione	
- Prestazioni professionali	
- spese telefoniche	
- energia elettrica	
- compensi amministratori	
- contrib. 10% quota ditta	
- compensi sindaci	
B.9) Costi per il Personale	
B.9.a) Salari e Stipendi	431.599,90
B.9.b) Oneri Sociali	154.855,46
B.9.c) Trattamento di Fine Rapporto	6.173,12
B.9.e) Altri costi per il personale	20.716,16
Totale Costi per il Personale	613.344,64
B.10) Ammortamenti e Svalutazioni	
B.10.a) Amm.to Immobilizzazioni Immateriali	
B.10.b) Amm.to Immobilizzazioni Materiali	
B.10.d.1) Svalutazione crediti attivo circolante	
Totale Ammortamenti e Svalutazioni	1.289.181,60
B.14) Oneri diversi di gestione	822.769,52
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	3.161.443,55
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	-1.270.886,48
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	
C.15) Proventi da Partecipazioni	
C.16) Altri Proventi Finanziari	
C.16.a) da crediti iscritti nelle Immobilizzazioni	
C.16.d) Proventi diversi dai precedenti	
C.16.d.4) da altre imprese	
Totale proventi diversi	
Totale Altri Proventi Finanziari	25.306,32
C.17) Interessi e altri oneri finanziari	
C.17.d) Verso altri	90.290,11
Totale interessi e altri oneri finanziari	90.290,11
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-64.983,79
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	
D.18) Rivalutazioni	
D.19) Svalutazioni	
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	
E.20) Proventi Straordinari	
E.20.b) Altri proventi straordinari	1.763,44
Totale Proventi Straordinari	
E.21) Oneri Straordinari	
E.21.a) Minusvalenze da alienazione	
E.21.c) Altri oneri straordinari	
Totale Oneri Straordinari	7.255,13
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	-5.491,69
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-1.341.361,96
DIFFERITE E ANTICIPATE	
23) UTILE (PERDITE) DELL' ESERCIZIO	-1.341.361,96

2.2 Valore della produzione al 30 giugno 2016

I ricavi delle vendite e delle prestazioni, voce che si riferisce ai canoni di locazione di beni di proprietà ed a prestazioni effettuate nel primo semestre 2016, ammontano a 1.860 mila Euro. In particolare si evidenzia che la quota di canoni di locazione e di indennità di occupazione relativa agli immobili destinati all'attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti dal conferimento avvenuto nel dicembre 2015 ammonta a 300 mila Euro.

Con riferimento ai ricavi della gestione degli immobili destinati ad attività rurali è utile sottolineare che, non essendo ancora perfezionati tutti i contratti di locazione in oggetto, su base annuale potrebbero verificarsi variazioni anche sensibili sia rispetto al dato semestrale qui indicato, sia rispetto alle previsioni del PEA e del POST presentati nell'ottobre 2015. Diverse situazioni potrebbero infatti richiedere la ri-definizione degli spazi oggetto di locazione (rispetto alla situazione antecedente il conferimento del dicembre 2015) con conseguente variazione dei proventi (stimati) derivanti dalla locazione, il tutto in virtù delle mutate esigenze dei potenziali soggetti conduttori.

Rispetto alle previsioni, è da evidenziare uno scostamento per difetto correlato ad un ritardo nella valorizzazione (per locazione) del complesso PSM-07 in Pont-Saint-Martin di cui si era stimata una più rapida saturazione dei lotti rinnovati.

Ulteriore scostamento per difetto delle voci di ricavo, rispetto alle previsioni, è infine imputabile ai minori proventi relativi alle Pépinières di Aosta e Pont-Saint-Martin.

Gli altri ricavi e proventi sono composti dalla rivalsa ai diversi conduttori, ove previsto, delle spese anticipate da Vallée d'Aoste Structure per l'imposta di registro, l'energia elettrica, l'acqua ed ogni altra eventuale utenza comune nei fabbricati di pertinenza. In considerazione delle informazioni disponibili alla data di redazione del presente documento, tale voce è da considerarsi scarsamente rappresentativa dei valori reali e quindi suscettibile di variazioni sensibili in fase di rendicontazione annuale. Non risulta infatti di agevole determinazione l'esatta componente semestrale di numerose spese di gestione soggette a rivalsa verso i Conduttori.

Si evidenzia inoltre che i contributi in conto esercizio **non** sono cautelativamente stati rilevati fra i componenti di reddito poiché alla data di redazione del presente bilancio semestrale questi non sono ancora stati erogati e pertanto non sussistono i necessari requisiti previsti per la loro contabilizzazione. Aspetto, quest'ultimo, non trascurabile per una migliore comprensione di eventuali dinamiche di scostamento rispetto alle valutazioni previsionali.

Infine si segnala che la netta contrazione dei tassi di interesse attivi caratterizzante il mercato bancario nell'ultimo anno ha generato una forte riduzione dei proventi finanziari (da depositi sui C/C societari), come meglio evidenziato in seguito.

2.3 Costi della produzione al 30 giugno 2016

La voce costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci raggruppa le spese sostenute per l'acquisto di materiale di consumo di vario genere, spese di manutenzione e spese per combustibile.

I costi per servizi ricomprendono i costi per le prestazioni di servizi vari, per le prestazioni per manutenzione ai fabbricati, agli impianti ed alle attrezzature ad essi connesse, per le prestazioni professionali (assistenza legale, assistenza amministrativa, consulenza all'Organismo di Vigilanza, elaborazione retribuzioni e spese tecniche di progettazione o DL), per le assicurazioni, le spese telefoniche e di energia elettrica, i compensi all'Organo Amministrativo ed al Collegio Sindacale. Questi ultimi sono stati

determinati nei limiti previsti dalle deliberazioni assembleari; non sono stati erogati benefici non monetari, concessi crediti o prestate garanzie di alcun genere ai membri degli Organi sociali.

Alla voce costi del personale, che ammonta a 613 mila Euro, sono stati contabilizzati i salari, gli stipendi, le indennità e tutti gli altri elementi che compongono la retribuzione lorda figurante in busta paga. Sono stati, altresì, inclusi gli oneri a carico dell'impresa da versare ai vari enti previdenziali ed assicurativi, l'accantonamento di competenza per il trattamento di fine rapporto maturato a favore dei dipendenti e gli altri costi attinenti al personale quali ad esempio quelli sostenuti per il rimborso delle spese di trasferta.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali ammontano a 1.233 mila Euro. Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente inutilizzati, sono stati ammortati per la quota relativa al periodo 01/01/2016 – 30/06/2016.

La voce relativa alla svalutazione dei beni ammortabili non è stata valorizzata nel bilancio semestrale, tuttavia Vallée d'Aoste Structure intende verificare per il tramite di un professionista esperto, nel prossimo futuro, se sussistano casi in cui le immobilizzazioni risultino di valore durevolmente inferiore a quello per il quale sono iscritte in contabilità.

Gli oneri diversi di gestione comprendono principalmente le spese sostenute per il primo acconto 2016 dell'IMU e della TASI relativi al patrimonio immobiliare di proprietà della Società e per una parte residuale i costi per servizi di pulizia, servizi amministrativi e l'acquisto di cancelleria varia.

Da sottolineare come l'impatto del recente conferimento di immobili di cui alla DGR 1747 del 27/11/2015 abbia contribuito al sensibile incremento della voce relativa all'IMU nella prima parte dell'esercizio 2016. E' tuttavia possibile ipotizzare una compressione di tale onere (compressione la cui entità è oggi assai difficilmente determinabile) per la seconda parte del 2016, a seguito della contrattualizzazione con soggetti Conduttori la cui natura potrebbe consentire l'esenzione dal pagamento dell'imposta. Sempre in riferimento all'imposta IMU si segnala l'incidenza in aumento generata dalla nuova disponibilità del rinnovato complesso PSM-07, al cui onere non è ad oggi ancora possibile contrapporre il pieno ricavo da locazione.

2.4 Proventi ed oneri finanziari

La voce accoglie gli interessi attivi percepiti sulla liquidità societaria, principalmente bancari e moratori; ricomprende, altresì, gli interessi passivi bancari maturati sulle somme trasferite dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta per la realizzazione di progetti specifici (POR 2007/2013 Immobili Industriali, Sostegno alle Start-up, ecc), sui depositi cauzionari versati dai clienti in favore della Società, gli interessi attivi bancari sui fondi propri di Vallée d'Aoste Structure e gli interessi passivi sulla dilazione ottenuta dalla società SIMA SpA in occasione dell'acquisizione dello stabilimento "Heineken" in Comune di Pollein.

Come già esposto in precedenza, si evidenzia che una netta variazione delle condizioni di mercato ha determinato una sensibile riduzione dei proventi finanziari connessi alla liquidità societaria (tassi di interesse attivo sui depositi ridotti di ben oltre il 50%).

2.5 Proventi ed oneri straordinari

La voce ricomprende ricavi e costi non accertati negli esercizi di competenza, principalmente dovuti a tardive fatturazioni e tardive notifiche di consumi di combustibile, energia elettrica, acquedotto, ma anche costi di manutenzione e prestazioni di servizi di vario tipo e di conseguenza alla tardiva rivalsa di tali spese sui "clienti".

2.6 Considerazioni di carattere generale

Risulta utile, al fine di poter meglio comprendere eventuali scostamenti rispetto alle previsioni del PEA, effettuare alcune considerazioni in ordine a fatti e dinamiche che si ritiene possano influenzare il risultato semestrale o, su base annua, incidere sull'azione della Società.

A tal proposito, si deve necessariamente evidenziare, rispetto agli ultimi esercizi, la netta variazione delle condizioni che caratterizzano l'attività societaria a seguito del conferimento di beni immobili di cui alla DGR 1747 del novembre 2015. Il sensibile incremento del patrimonio immobiliare, contestuale all'aumento di capitale sociale (superiore al 15%), ha prodotto una brusca modifica delle condizioni operative che difficilmente potrà essere del tutto neutralizzata nell'esercizio 2016; ovvero la piena valorizzazione dei beni recentemente conferiti potrebbe richiedere maggior tempo a fronte di costi completamente ed immediatamente gravanti sul bilancio societario. Dei 27 fabbricati oggetto di conferimento, infatti, 3 risultavano sfitti, 4 risultavano regolamentati da contratto di locazione e 20 erano invece impegnati in virtù della corresponsione di un'indennità di occupazione alla precedente Proprietà. Gli uffici di VdA Structure, dunque, stanno procedendo all'onerosa regolarizzazione dei 20 rapporti (oltre ad essersi attivati per la valorizzazione degli immobili sfitti).

Come già rappresentato, le valutazioni preliminari sulla gestione degli immobili destinati alla trasformazione/commercializzazione di prodotti agroalimentari riportate nel § 2.4 del Programma Esecutivo Annuale per l'esercizio 2016 (redatto nel mese di settembre/ottobre 2015) hanno necessariamente assunto la limitata valenza di ipotesi di stima previsionale, essendo le stesse riferite alla gestione di beni conferiti solo successivamente (mese di dicembre 2015).

L'esercizio 2016, pertanto, costituirà un anno di impostazione in funzione dei nuovi carichi patrimoniali nel quale, appunto, potranno verificarsi possibili scostamenti rispetto al risultato d'esercizio stimato a valle delle suddette ipotesi (effettuate in un momento in cui non era possibile dominare completamente gli effetti del conferimento); al netto di indispensabili adattamenti dell'azione sociale, nell'esercizio verranno comunque saldamente mantenuti gli obiettivi e le attività individuate nel PEA e nel POST.

Per quanto concerne i dati di bilancio al 30/06, si ritiene utile evidenziare il calo dei proventi relativi ai servizi erogati nelle Pèpinières di Aosta e Pont-Saint-Martin. Gli ulteriori minori proventi, rilevabili nel quadro di bilancio semestrale riportato nella presente relazione, sono altresì imputabili all'impossibilità di determinare l'esatta componente semestrale di numerose spese di gestione soggette a rivalsa verso i Conduuttori; è così stato riportato un dato indicativo e quindi suscettibile di variazioni anche sensibili in fase di rendicontazione annuale.

Rispetto alle stime previsionali, i ricavi vengono sensibilmente condizionati dalla riduzione dei rilasci del fondo di svalutazione dei crediti. La diminuzione che caratterizza il dato 2016, rispetto al valore stimato, è dovuta all'esito positivo delle azioni di recupero dei crediti che si sono in larghissima parte concluse nell'esercizio 2015 (sebbene se ne fosse cautelativamente stimato un compimento "più distribuito" a cavallo tra i due esercizi). I relativi ricavi si sono dunque concentrati sull'esercizio 2015 non comparando, invece, tra le voci del 2016.

Appaiono evidenti, infine, le azioni per il progressivo contenimento dei costi (anche non monetari).

3 Situazione finanziaria al primo semestre 2016

3.1 Disponibilità liquide al 30 giugno 2016

Segue un quadro sintetico delle disponibilità liquide della Società:

	SALDO IN € AL	
	31/12/2015	30/06/2016
<u>Disponibilità liquide totali</u> (A+B+C)	<u>13.836.232</u>	<u>16.113.391</u>
<u>A) Disponibilità vincolate da Convenzioni</u>	<u>9.736.144</u>	<u>11.859.251</u>
Fondi Riqualf. Imm. LR 10/04	2.494.887	3.338.168
Fondi POR 2007/13 Asse II.B	6.585.539	7.854.130
Fondi POR 2007/13 Asse I.D Start-Up	474.361	442.210
Fondi POR Animazione Territoriale	124.759	168.233
Fondi residuo Ob. 2 Pèpinières sostegno PMI	56.598	56.510
<u>B) Disponibilità proprie</u>	<u>4.098.749</u>	<u>4.252.841</u>
<u>C) Denaro e valori in cassa</u>	<u>1.339</u>	<u>1.299</u>

La Società dispone di mezzi finanziari cosiddetti propri, ossia derivanti dall'attività caratteristica aziendale di locazione degli immobili industriali/agricoli e di prestazione di servizi e di disponibilità vincolate poiché ricollegate a determinate convenzioni stipulate con la Regione Autonoma Valle d'Aosta per il finanziamento di specificati interventi.

Le disponibilità liquide al 30/06/2016 ammontano complessivamente a 16.113 mila Euro, con un incremento di 2.277 mila Euro rispetto al 31/12/2015.

3.2 Precisazioni sull'andamento della disponibilità finanziaria

Per una migliore interpretazione dei dati illustrati, risulta utile dettagliare che:

- i fondi per la "riqualificazione degli immobili" relativi ai contributi messi a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta in base alla Convenzione n. 931 del 21/01/2011 (e relativi aggiornamenti) con essa stipulata nell'ambito della Legge Regionale 18/06/2004 n°10 sono aumentati, nel primo semestre 2016, di 843 mila Euro. Tale valore è il risultato dell'effetto contrapposto del trasferimento di nuovi fondi e del loro utilizzo durante il periodo considerato;
- i fondi POR 2007/2013 Asse II.B per la "prosecuzione del recupero aree industriali" e Asse I.D per il "sostegno allo start-up, servizi di incubazione e servizi innovativi" espongono un incremento di 1.236 mila Euro rispetto ai valori in chiusura all'esercizio 2015; tale incremento è il risultato del saldo algebrico dell'apporto di nuovi fondi dalla Regione e del riconoscimento a titolo di contributi degli utilizzi effettuati nel corso dell'esercizio in base alle convenzioni che li disciplinano;
- i fondi per l'Animazione Territoriale di carattere economico nell'ambito dell'Asse I, Ricerca e Sviluppo, al lordo degli interessi attivi percepiti, incrementano di 44 mila Euro; anche in questo caso il risultato è la conseguenza dell'apporto di fondi messi a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta a seguito del riconoscimento a titolo di contributo dell'attività svolta e dei relativi oneri sostenuti dalla Società;
- i fondi residuo Obiettivo 2 "Pèpinières e sostegno alle PMI" relativi ai contributi messi a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta in base alle convenzioni che disciplinano l'erogazione di contributi comunitari, statali e regionali nell'ambito del DOCUP Ob.2 2000/2006 (ed in seguito ai trasferimenti dei

residui sul POR 2007/2013) risultano, al lordo degli interessi attivi percepiti, sostanzialmente inalterati rispetto all'esercizio precedente.

Risultano, infine, incrementate di 154 mila Euro le liquidità dei conti correnti alimentati da fondi propri della Società.