

IL PRESIDENTE DELLA REGIONE
Erik LAVEVAZ

IL DIRIGENTE ROGANTE
Massimo BALESTRA



REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto certifica che copia del presente atto è in pubblicazione all'albo dell'Amministrazione regionale dal _____ per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale 23 luglio 2010, n. 25.

Aosta, lì _____

IL DIRIGENTE
Massimo BALESTRA

Verbale di deliberazione adottata nell'adunanza in data 11 luglio 2022

In Aosta, il giorno undici (11) del mese di luglio dell'anno duemilaventidue con inizio alle ore otto e cinque minuti, si è riunita, nella consueta sala delle adunanze sita al secondo piano del palazzo della Regione - Piazza Deffeyes n. 1,

LA GIUNTA REGIONALE DELLA VALLE D'AOSTA

Partecipano alla trattazione della presente deliberazione :

Il Presidente Erik LAVEVAZ

e gli Assessori

Luigi BERTSCHY - Vice-Presidente

Roberto BARMASSE

Luciano CAVERI

Jean-Pierre GUICHARDAZ

Carlo MARZI

Davide SAPINET

Si fa menzione che le funzioni di Assessore all'ambiente, trasporti e mobilità sostenibile sono state assunte "ad interim" dal Presidente della Regione.

Svolge le funzioni rogatorie il Dirigente della Struttura provvedimenti amministrativi,
Sig. Massimo BALESTRA _____

E' adottata la seguente deliberazione:

N° **799** OGGETTO :

APPROVAZIONE DEGLI INDIRIZZI STRATEGICI DI AUTOPORTO S.P.A., AI SENSI DELLA L.R. 20/2016.

LA GIUNTA REGIONALE

visto il decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175 (*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica* – noto anche, brevemente, come Testo Unico sulle società partecipate – di seguito TUSP) e, in particolare, l'articolo 19, comma 5, il quale dispone che *“le amministrazioni pubbliche socie fissano, con propri provvedimenti, obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, tenendo conto del settore in cui ciascun soggetto opera, delle società controllate, anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni di personale e tenuto conto di quanto stabilito all'articolo 25, ovvero delle eventuali disposizioni che stabiliscono a loro carico divieti o limitazioni alle assunzioni di personale”*;

richiamata la legge regionale 14 novembre 2016, n. 20 (*Disposizioni in materia di rafforzamento dei principi di trasparenza, contenimento dei costi e razionalizzazione della spesa nella gestione delle società partecipate dalla Regione*), e, in particolare, l'articolo 2, comma 2, secondo cui *“La Regione esercita il governo sulle società indirettamente controllate per il tramite di FINAOSTA S.p.A.”* e l'articolo 2, comma 5, che stabilisce che le società indirettamente controllate trasmettono i relativi indirizzi strategici, comprensivi di programmi di sviluppo e crescita aziendale, nonché di obiettivi sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, a Finaosta S.p.A., che li valuta e li trasmette successivamente alla Giunta regionale. La Giunta regionale, con propria deliberazione e previa illustrazione alla Commissione consiliare competente, approva i medesimi indirizzi delle singole società, formulando eventuali modificazioni o ulteriori indirizzi coerenti con gli obiettivi strategici della Regione;

richiamata la deliberazione n. 1126/XVI del 16 dicembre 2021 con cui il Consiglio regionale ha approvato la ricognizione di tutte le partecipazioni possedute dalla Regione alla data del 31 dicembre 2020, ai sensi dell'articolo 20 del TUSP, accertandole come risulta dall'allegato A - "Razionalizzazione periodica delle partecipazioni pubbliche", e ha riconosciuto a Autoporto S.p.A le caratteristiche di società controllata indirettamente;

precisato che la suddetta deliberazione del Consiglio regionale ha fissato, altresì, gli obiettivi per l'anno 2022 e per i successivi sul complesso delle spese di funzionamento e su quelle del costo del personale prevedendo

- il mantenimento del rapporto tra le spese di funzionamento e il valore della produzione, rispetto a quanto registrato nel triennio precedente, intendendo come:

a. spese di funzionamento, il totale dei costi della produzione di cui alla lettera B, punti 6,7,8,9 e 14 del Conto economico come da schema di bilancio. articolo 2425 del Codice Civile e le spese per il personale, facenti parte delle spese di funzionamento, quelle di cui alla voce B del conto economico punto 9. Articolo 2425 del Codice Civile;

b. valore della produzione, il totale dei ricavi di cui alla lettera A del Conto economico come da schema di bilancio, articolo 2425 del Codice Civile;

- l'esclusione dei costi di entità o rilevazione di natura eccezionale di cui all'art. 2427, comma 1, numero 13, del Codice Civile e indicati in Nota integrativa, in modo tale da consentire l'invarianza della loro incidenza;

richiamate le proprie deliberazioni n. 99 in data 8 febbraio 2021, e n. 158 in data 22 febbraio 2021, le quali, tra l'altro, hanno stabilito la procedura di approvazione degli indirizzi strategici delle società indirettamente controllate e il ramo dell'Amministrazione regionale che opera di concerto con l'Assessorato istruzione, università, politiche giovanili, affari

europei e partecipate, al fine di garantire il coordinamento delle azioni e delle iniziative di maggior rilievo, che, per AUTOPORTO S.p.A., è l'Assessorato beni culturali, turismo, sport e commercio;

rilevato che la società Autoporto S.p.A., con comunicazione in data 28 ottobre 2021, ha richiesto a Finaosta S.p.A. una proroga dei tempi di presentazione del proprio piano strategico aziendale per approfondire alcune tematiche. In data 15 novembre 2021 la società ha trasmesso il proprio piano e, in data 20 aprile 2022, il Consiglio di amministrazione di Autoporto S.p.a. ha approvato un'integrazione relativa all'operazione immobiliare di acquisizione a capitale sociale della proprietà regionale denominata Ex Geca in Pollein;

rilevato che, in data 28 aprile 2022, il Consiglio di amministrazione di Finaosta S.p.A. ha espresso una valutazione positiva in ordine al Piano aziendale della società Autoporto S.p.a con precisazione in merito alla citata operazione immobiliare ex Geca e che, in data 4 maggio 2022, è pervenuta all'amministrazione regionale la relazione di valutazione predisposta da Finaosta S.p.A.;

considerato che, con la deliberazione del Consiglio regionale n. 1126/XVI del 16 dicembre 2021, è stato stabilito che tutte le società dei diversi settori individuati dalla citata delibera sono tenute ad evidenziare le azioni intraprese e i risultati ottenuti in relazione agli obiettivi assegnati in forza dell'articolo 19, comma 5, del decreto legislativo 175/2016 nella Relazione sulla gestione allegata al bilancio di esercizio, evidenziando, se del caso, l'impatto dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 sui bilanci di esercizio, sul fatturato e sugli eventuali maggiori costi di funzionamento;

rilevato, dalla valutazione compiuta da Finaosta S.p.A. del Piano strategico aziendale di Autoporto S.p.A. per il periodo 2022/2024, che la situazione economica della Società appare buona, con fatturati in crescita e senza impatti significativi rispetto all'emergenza sanitaria in corso. I margini espressi per il prossimo triennio consentono di sostenere economicamente il piano degli investimenti, ma, come peraltro evidenziato dalla Società, lasciano poco spazio per interventi manutentivi ciclici rilevanti. Finaosta S.p.a. manifesta l'esigenza di quantificare e calendarizzare gli interventi complessivamente necessari e di stanziare il relativo fondo di accantonamento, qualora possibile. In termini finanziari non sono state rilevate criticità, tuttavia gli Amministratori di Autoporto S.p.a. hanno dichiarato che qualora si verificasse la necessità di interventi manutentivi urgenti, le risorse finanziarie sarebbero dirottate dagli investimenti a tali necessità sopravvenute;

evidenziato, inoltre, che Finaosta S.p.a. ha precisato:

- che la prospettata operazione di conferimento dell'immobile denominato "fabbricato ex GECA" da parte dell'Amministrazione regionale, qualora compiuta, comporterà la necessità di sostenere significative spese di ristrutturazione e adeguamento sismico che, nel medio lungo termine, troveranno copertura finanziaria nei maggiori ricavi da locazione e, nel breve periodo, richiederanno un significativo esborso finanziario, che potrà trovare copertura tramite indebitamento (ad oggi ancora da definire). Secondo i dati forniti dagli Amministratori di Autoporto S.p.A. l'operazione risulterà sostenibile sia sotto il profilo economico che finanziario, pur generando un modesto effetto economico positivo; gli Uffici di Finaosta S.p.A. ritengono, comunque, essenziale che tali valutazioni vengano aggiornate sulla base delle condizioni di finanziamento effettivamente concordate. Tali valutazioni dovranno, necessariamente, essere considerate in sede di approvazione dell'operazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, antecedentemente all'avvio dell'iter di conferimento;

- che relativamente alla convenzione con SAV S.p.A., attualmente in proroga, si rende necessario che Autoporto S.p.A. giunga al più presto alla definizione di un nuovo accordo contrattuale che elimini i rischi connessi all'attuale situazione di incertezza;

precisato che con deliberazione del Consiglio regionale n. 1122/XVI in data 16 dicembre 2021 è stato approvato il Documento di economia e finanza regionale (DEFER) per il triennio 2022-2024 che ha fissato, tra l'altro, gli obiettivi strategici per la società Autoporto S.p.A.;

ritenuto, dunque, su parere conforme delle competenti strutture dell'Amministrazione, di approvare gli indirizzi strategici valutati e trasmessi da Finaosta S.p.A., della società Autoporto S.p.A. allegati alla presente deliberazione (Piano strategico aziendale 2022-2024), in aggiunta e coerentemente a quelli disposti dal Documento di economia e finanza regionale sopracitato, dando atto che gli stessi costituiscono indicazione di massima;

preso atto della previa illustrazione, in data 16 giugno 2022, degli indirizzi strategici di Autoporto S.p.A., alla competente Commissione consiliare, ai sensi dell'articolo 2, comma 5, della l.r. 20/2016;

precisato che la sopracitata documentazione, dopo l'approvazione, sarà pubblicata sul sito istituzionale della singola società controllata oltre che sul sito istituzionale della Regione nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" e sul sito istituzionale della società Finaosta S.p.A.;

richiamata la deliberazione n. 1713 in data 30 dicembre 2021, concernente l'approvazione del documento tecnico di accompagnamento al bilancio e del bilancio finanziario gestionale per il triennio 2022/2024 e delle connesse disposizioni applicative;

visto il parere favorevole di legittimità sulla proposta della presente deliberazione, rilasciato dal dirigente della Struttura controllo delle società e degli enti partecipati e dal dirigente della Struttura strutture ricettive e commercio, ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della legge regionale 23 luglio 2010, n. 22;

su proposta dell'Assessore all'istruzione, università, politiche giovanili, affari europei e partecipate, Luciano Caveri, di concerto con l'Assessore ai beni culturali, turismo, sport e commercio, Jean-Pierre Guichardaz;

ad unanimità di voti favorevoli,

DELIBERA

1. di approvare gli indirizzi strategici di Autoporto S.p.A., allegati alla presente deliberazione, per costituirne parte integrante e sostanziale, aggiuntivi e coerenti rispetto a quelli già approvati con il Documento di economia e finanza regionale (DEFER) per il triennio 2022-2024, dando atto che gli stessi costituiscono indicazione di massima e con le precisazioni di cui in premessa;
2. di richiamare, quali obiettivi per l'anno 2022 e i successivi 2023 e 2024, il mantenimento del rapporto tra le spese di funzionamento e il valore della produzione, rispetto a quanto registrato nel triennio precedente così come descritto in premessa nonché l'esclusione dei costi di entità o rilevazione di natura eccezionale di cui

all'articolo 2427, comma 1, numero 13, del Codice Civile e indicati in Nota integrativa, in modo tale da consentire l'invarianza della loro incidenza;

3. di disporre che la sopraccitata documentazione sia pubblicata sul sito istituzionale della singola società controllata oltre che sul sito istituzionale della Regione nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" e sul sito istituzionale della società Finaosta S.p.A.;
4. di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri a carico del bilancio regionale.



Autoporto Valle d'Aosta S.p.A.

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

PIANO STRATEGICO AZIENDALE

2022 – 2023 - 2024

ai sensi dell'art. 2, comma 5 della L.R. n. 20/2016

data redazione 8 novembre 2021

data approvazione C.d.A. 12 novembre 2021

Sommario

1	PREMESSA.....	3
2	EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA da SARS-CoV-2.....	6
3	MISURE POSTE IN ESSERE PER LA TUTELA E LA SALUTE DEI LAVORATORI DIPENDENTI.....	8
4	INVESTIMENTI PREVISTI	9
4.1	Efficientamento energetico edificio direzionale e modulo di raccordo.....	9
4.2	Adeguamento edifici alla normativa antincendio e miglioramento accessibilità disabili.....	10
4.3	Efficientamento energetico Torre delle Comunicazioni e Area Autoportuale.....	11
4.4	Manutenzioni straordinarie.....	11
4.5	Restyling grafico, wifi e schermi multimediali, pulizia e tinteggiatura facciate.....	12
4.6	Impianto di video sorveglianza.....	12
4.7	Ultimazione locali allo stato grezzo e recupero aree comuni.....	13
4.8	Attrezzature e macchinari.....	14
4.9	Interventi su stazione di servizio.....	14
4.10	Digitalizzazione e automazione dei processi.....	14
4.11	Colonnine ricarica auto elettriche.....	15
5	PROGRAMMAZIONE GESTIONALE.....	18
5.1	Ambiente lavorativo e struttura organizzativa.....	18
5.2	Digitalizzazione e automazione.....	18
5.3	Formazione.....	19
6	OPERAZIONI SOCIETARIE.....	21
6.1	Alienazione delle quote detenute dalle amministrazioni comunali di Pollein e Brissogne.....	21
6.2	Cessione ramo d'azienda "bar ristorante della torre".....	21
6.3	Conferimento di beni immobili alla società Autoporto S.p.a.....	21
7	RAPPORTI CON S.A.V. S.p.A.....	23
8	SITUAZIONE ECONOMICA.....	24
9	FLUSSI.....	26
10	STATO PATRIMONIALE.....	28
11	CONCLUSIONI.....	29

PIANO STRATEGICO AZIENDALE

Il Piano viene redatto in adempimento di quanto disposto dall'art.2, comma 5 della L.R. n. 20 del 14 novembre 2016.

1 PREMESSA

Lo scopo della Società è la valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà che insiste sull'area autoportuale di Pollein e Brissogne. Tale scopo viene perseguito attraverso l'attività di locazione e gestione del complesso immobiliare e la fornitura di servizi inerenti e complementari ai trasporti in genere e all'assistenza tecnica e turistica degli autotrasportatori e degli automobilisti.

La gestione del complesso immobiliare presuppone l'effettuazione di investimenti migliorativi e di adeguamento alle norme di legge e il mantenimento in efficienza degli immobili, programmando gli interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria in funzione della vetustà degli stessi.

Inoltre in funzione delle mutate necessità del mercato (richieste di nuovi locali o di tipologie differenti) o delle esigenze delle attività già insediate (ampliamenti) la Società ha la possibilità di completare e adeguare alcuni locali, realizzare nuove costruzioni sulle aree libere di sua proprietà o di acquisire immobili atti allo scopo, preferibilmente nelle immediate vicinanze delle proprietà attuali per ovvi motivi di semplificazione gestionale e logistica.

L'attività di locazione, che prevede principalmente la stipula di contratti di locazione commerciale con durata minima prevista dal codice civile (anni sei+sei) è influenzata dalle cessazioni (oppure risoluzioni anticipate o morosità) in corso d'anno e dalle conseguenti nuove stipule che possono incidere sull'indice di occupazione degli immobili con conseguenze sull'ammontare dei ricavi da locazione e del riaddebito delle spese condominiali del complesso immobiliare, principalmente rappresentate da costi fissi che, in caso di mancata locazione, rimangono a carico della proprietà.

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

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

➔ **Il Serpentone II° stralcio** ospita una serie di depositi di grandi dimensioni con metratura media di 450 mq. e altezza di 10,00 mt. e di uffici, generalmente non serviti da ascensore, con pezzature medio grandi (150-250 mq.). I magazzini hanno un ottimo grado di riempimento e al momento la Società non è in grado di soddisfare eventuali nuove richieste. Gli uffici hanno un grado di riempimento, inferiore ai depositi, riconducibile sia all'evoluzione del mercato negli ultimi anni,

caratterizzato da una riduzione dei canoni anche del 10-15%, sia in quanto obsoleti da un punto di vista impiantistico e di fruibilità. A tal fine la società sta adottando una serie di interventi utili al fine di aumentarne l'appetibilità.

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

I clienti, per accedere all'ipermercato, devono obbligatoriamente transitare al piano terra nella galleria stessa che è locato al 100%. Un discorso a parte merita il primo piano della galleria stessa che non beneficiando del passaggio obbligato è penalizzata e caratterizzata da un grado di riempimento più basso, anche per questa area sono in corso di progettazione/realizzazione interventi che ne consentano una maggiore appetibilità.

→ **L'edificio Modulo di raccordo** è di fatto uno dei due ingressi dell'ipermercato (ingresso meno importante che vede il transito di circa il 10% dei clienti dell'ipermercato stesso) e può essere assimilato ad una piccola Galleria commerciale, caratterizzata da una sua fruibilità anche dall'utenza autostradale.

Da un punto di vista architettonico le gallerie non hanno un collegamento fisico se non per il tramite dell'ipermercato o dalla viabilità esterna. Tale situazione limita di fatto la sinergia tra gli esercizi e impedisce di sfruttare al meglio il passaggio generato dall'ipermercato. La società oltre a proporsi come promotrice di eventi e manifestazioni si propone di commissionare uno studio di fattibilità per l'ottimizzazione dei percorsi. Ciò permetterebbe una migliore distribuzione dei flussi, ma inoltre la disponibilità di locali appetibili anche per marchi primari che possano fare da volano per l'intera area commerciale.

→ **L'edificio Direzionale** si caratterizza per il doppio affaccio, da un lato direttamente sulla viabilità autostradale dall'altro sulla viabilità interna (ordinaria), ospita uffici, attività commerciali, un albergo e un bar ristorante con funzioni di autogrill. L'edificio ha una normale redditività potenziale ed ha un ottimo grado di riempimento, infatti sono disponibili solo pochi locali con destinazione d'uso ufficio.

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

→ **La Torre della Comunicazione**, ubicata sul comune di Brissogne, ospita un'azienda di ristorazione e uffici di attività istituzionali o di società pubbliche. Questo edificio si caratterizza per una redditività notevolmente inferiore a quella degli altri edifici e ad una ancora incompleta finitura di alcune superfici che risultano attualmente allo stato grezzo e quindi non locabili per i quali si stanno cercando adeguate destinazioni. A cavallo tra il 2020 ed il 2021 sono stati ultimati e messi a reddito oltre 600 mq per (seminterrati esclusi). La società sta valutando ulteriori soluzioni da adottare per poter mettere a reddito, almeno parte della superficie non ultimata pari a circa il 10%.

Di seguito si evidenziano le percentuali di occupazione generale e suddivise per singolo edificio:

Occupazione generale delle superfici locabili:

Si riporta di seguito la situazione aggiornata ad ottobre 2021

EDIFICIO	Superficie totale mq	Superficie locabile mq	Superficie non locata	Percentuale di occupazione
MODULO DI RACCORDO	3.950	2.550	470	81,57%
SERPENTONE 1°STRALCIO	14.390	12.210	0	100,00%
SERPENTONE BLOCCHI E GALLERIA BOTTEGHE	16.300	13.650	730	94,65%
DIREZIONALE	11.970	9.170	890	90,29%
TORRE DELLA COMUNICAZIONE	12.140	6.340	320	94,95%
SOMMANO	58.750	43.920	2.410	94,51%

La società sta sviluppando degli studi di fattibilità, non solo presso la torre della comunicazione, per valutare la possibilità di ridurre le aree attualmente non locabili. Primo risultato di tale strategia è che da aprile 2021 sono locati, nell'edificio Serpentone blocchi GB e HI, circa 200 mq prima destinati ad aree comuni, mentre è già stato stipulato un contratto di locazione per un'area esterna, nella zona Torre della Comunicazione, di circa 3.700 mq ove verrà realizzato un innovativo impianto di distribuzione di Gas Naturale Liquefatto per autotrazione per il quale si attende la variazione di PRGC che ne permetta l'insediamento.

2 EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA da SARS-CoV-2

Come conseguenza della crisi economica legata alla diffusione pandemica iniziata nel 2020 e al beneficio deliberato dalla società Autoporto di riduzione una tantum di una mensilità dei canoni di locazione, nel 2020 si è verificata una riduzione dei ricavi comunque inferiore rispetto a quella budgettata nel precedente Piano Strategico. Anche il 2021 ha sofferto di chiusure forzate di alcune attività, seppur in maniera più contenuta. Per l'anno in corso la società ha deliberato un'ulteriore agevolazione per gli esercizi che hanno subito chiusure forzate per lunghi periodi con lo scopo di evitare per quanto possibile rescissioni anticipate dei contratti di locazione. Nello specifico si è deliberato di approvare un'ulteriore proposta di riduzione temporanea per emergenza COVID-19 dei canoni di locazione per le palestre e le associazioni sportive, purché non abbiano potuto esercitare la loro attività prevalente nel primo trimestre 2021 e abbiano avuto un calo di fatturato in questo trimestre superiore all'80% rispetto allo stesso trimestre dell'esercizio precedente e di non concedere ulteriori riduzioni di canone agli esercizi che non hanno subito obblighi di chiusura legati all'emergenza COVID, ma di ridurre la quota residua, dopo la riduzione consentita da SAV, delle royalties autostradali per gli esercizi che dipendono principalmente dal passaggio veicolare autostradale.

La stima dell'incidenza sul fatturato di tale intervento è stimata in circa 20.000 euro che inatterranno in maniera negativa sull'esercizio 2021

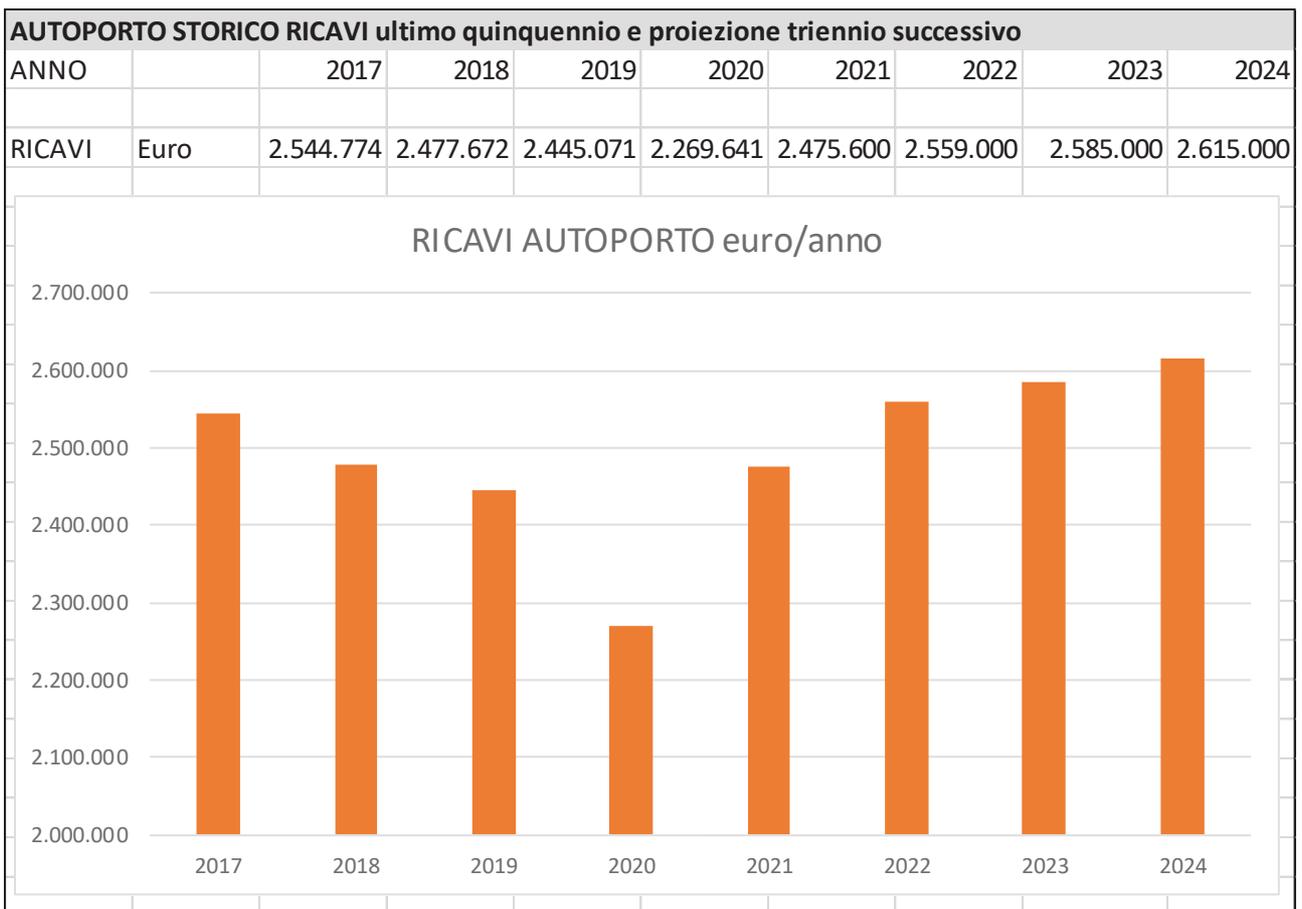
Occorre inoltre valutare anche l'impatto derivante dalle attività su cui Autoporto, oltre al canone percepisce una percentuale sul fatturato, e che hanno subito drastiche riduzioni. Tra queste attività vi sono le stazioni di rifornimento carburanti e la stazione di servizio autostradale penalizzate da una ridotto interscambio sulle vie di comunicazione internazionali verso e da Francia e Svizzera e alla ridotta mobilità interna durante i periodi di restrizioni regionali legati all'andamento della curva pandemica. Al momento essendo una valorizzazione annuale a consuntivo non si conosce il dato rigoroso, ma si stima una riduzione ulteriore del fatturato di Autoporto di circa 10.000 euro.

Si riporta di seguito una proiezione del fatturato della società nel prossimo triennio supponendo che nel 2022 gli effetti negativi legati alla pandemia diventino trascurabili.

PIANO STRATEGICO AZIENDALE
2022-2023-2024

AUTOPORTO STIMA RICAVI 2021 e triennio successivo						
ANNO DI RIFERIMENTO	2020	2021	2022	2023	2024	
	euro/anno	euro/anno	euro/anno	euro/anno	euro/anno	
Direzionale	557.474	611.500	620.000	620.000	620.000	*
Riaddebito canone SAV	7.643	50.000	50.000	50.000	50.000	
Serpentone	1.052.623	1.124.500	1.150.000	1.150.000	1.180.000	**
Raccordo	173.828	182.700	180.000	180.000	180.000	
Area di servizio	110.219	132.000	154.000	160.000	160.000	***
Affitti torre	257.017	279.900	290.000	310.000	310.000	****
Affitto terreni	10.199	10.000	10.000	10.000	10.000	
teleriscaldamento	100.638	105.000	105.000	105.000	105.000	
Riduzioni covid concesse da autoporto S.p.A.		-20.000				
SOMMANO	2.269.641	2.475.600	2.559.000	2.585.000	2.615.000	
Aumento percentuale		9,1%	3,4%	1,0%	1,2%	
* ** *** ****	riduzione causa disdette 2% e nuovi canoni già contrattualizzati dal 2022 nuovi canoni 2022 e nuovi locali 2024 fisso Bifuel 2022 e stima bifuel dal 2023 dal 2022 regione magazzini e allargamento ristorante					

Si riporta anche andamento dei ricavi nell'ultimo quinquennio e proiezione per il triennio successivo



Come si evince dal grafico di cui sopra dal 2017 al 2019 i ricavi mostrano un trend negativo, aggravato nel 2020 dalle difficoltà conseguenti alla situazione pandemica, mentre per il 2021 si prevede di ritornare sui valori del 2018 per poi invertire il trend con costante rialzo per il prossimo triennio.

3 MISURE POSTE IN ESSERE PER LA TUTELA E LA SALUTE DEI LAVORATORI DIPENDENTI

Nell'arco dell'anno 2021 sono state mantenute le disposizioni di sicurezza emanate durante l'anno precedente aggiornandole secondo l'evolversi della situazione pandemica. La società ha quindi continuato ad applicare il protocollo di regolazione per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus COVID-19 negli ambienti di lavoro, secondo le normative vigenti. Inoltre sono stati forniti costantemente a tutti i dipendenti i relativi DPI mascherine FFP2 e chirurgiche.

Da gennaio, con la riapertura al pubblico, è stata adottata la procedura interna che prevede l'autodichiarazione da parte dei visitatori su apposita modulistica.

Inoltre per ottemperare all'obbligo di controllo del possesso della "Certificazione Verde COVID-19" (Green Pass) del personale dipendente ai sensi dell'art. 9 septies D.L. 52/2021, così come introdotto dall'art.3 D.L.127/2021, sono state definite le modalità operative per l'organizzazione delle verifiche previste dal citato Decreto Legge, nel rispetto del D.lgs. 196/2003e del Reg. UE 2016/679, poste a carico del datore di lavoro. E stato quindi approvato con CdA urgente del 13 ottobre il relativo regolamento aziendale di attuazione e sono state individuati e formati i dipendenti incaricati delle verifiche giornaliere.

4 INVESTIMENTI PREVISTI

Si riportano i principali investimenti programmati nel triennio di riferimento.

4.1 *Efficientamento energetico edificio direzionale e modulo di raccordo*

Nella prospettiva di una riduzione delle spese di gestione degli edifici e del miglioramento della classe energetica degli stessi, nel mese di novembre 2017, si è proceduto, in accordo con l'Assessorato alle attività produttive, energia, politiche del lavoro e ambiente, alla richiesta di finanziamento per "l'efficientamento energetico edifici pubblici" inserito nel Programma "Investimenti per la crescita e l'occupazione 2014/20 (FESR)".

Le opere sono state realizzate ed ultimate nei tempi previsti e con una significativa riduzione dei costi inizialmente stimati in 1.579.986,48 euro contro i 1.339.000,00 a consuntivo. Il costo a carico della Società, che potrà essere definito con precisione solo alla fine del processo di rendicontazione e delle relative verifiche, è stimato prudenzialmente in circa 150.000 Euro.

Tutti gli impianti realizzati, sono entrati in esercizio e sono stati collaudati ad inizio 2020.

La prima fase di rendicontazione, inerente le spese tecniche sostenute, è stata avviata all'inizio del 2019 ed è tuttora in corso. Nel corso del 2020 è stato fornito riscontro della volontà di porre in atto un aggiornamento del progetto strategico "EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI PUBBLICI" da parte della Regione, che avrebbe coinvolto anche i progetti di Autoporto. Tale aggiornamento è stato deliberato il 16 ottobre 2020 con DGR 1044 di cui si riporta un estratto

"DELIBERA" omissis "3. Di dare atto che le spese sostenute nell'ambito dei Progetti integrati "Efficientamento energetico edifici pubblici – Edificio direzionale Autoporto S.p.A." e "Efficientamento energetico edifici pubblici – Modulo di raccordo Autoporto S.p.A.", approvati con deliberazione della Giunta regionale n. 393 del 3 aprile 2018, coerenti per obiettivo con le finalità perseguite dal Programma "Investimenti per la crescita e l'occupazione 2014/20 (FESR)" e, pertanto, finanziabili con le risorse aggiuntive regionali ai sensi dell'articolo 19, comma 24, della legge regionale 11 febbraio 2020, su indicazione dell'Autorità di gestione FESR, non verranno, in via cautelativa, certificate all'Unione europea" omissis.

La rendicontazione, delle spese sostenute, è conclusa per quanto concerne l'edificio Direzionale ed in fase di ultimazione per quanto concerne l'edificio Modulo di raccordo. La chiusura della rendicontazione relativa all'edificio Direzionale ed il conseguente versamento dei contributi previsti, ha migliorato significativamente la situazione finanziaria della società.

Al momento la società Autoporto ha ricevuto rimborsi per complessivi 975.500 euro a fronte di un rimborso massimo previsto di circa 1.220.000 euro. A seguito di alcune decurtazioni dalle rendicontazioni finora effettuate, si ritiene in via prudenziale di ricevere entro la fine dell'anno, alla chiusura della rendicontazione del "Modulo di Raccordo", ulteriori 200.000 euro a chiusura dell'erogazione del finanziamento.

Per quanto concerne l'impatto dell'investimento sui costi gestionali, al momento è difficile verificarne la vera portata, in considerazione dell'obbligo, derivanti dalle limitazioni imposte per contenere la diffusione del covid 19. In particolare, i limiti nell'utilizzo dei sistemi di ricambio di aria primaria, senza poter utilizzare in modo ottimale i nuovi impianti di recupero di calore, ne limita significativamente l'efficacia.

I nuovi gestionali dei flussi d'aria, regolati in base anche al carico antropico dei locali e i nuovi impianti di recupero del calore sono, particolarmente efficienti e saranno in grado di migliorare ulteriormente le performance energetiche degli edifici e di conseguenza consentiranno di ridurre i costi di esercizio.

4.2 Adeguamento edifici alla normativa antincendio e miglioramento accessibilità disabili

Nel mese di settembre 2018 si è concluso l'iter per l'ottenimento del titolo abilitativo-urbanistico relativo alle opere che interessano l'edificio "Direzionale" ai fini dell'adeguamento antincendio per l'ottenimento del C.P.I (Certificato Prevenzione Incendi). Le opere riguardanti l'edificio Direzionale avranno un importo complessivo di € 350.000 che sarà ripartito, per lo slittamento del programma di un anno a causa perdurare della situazione pandemica, per il 30% nel 2022, per il 30% nel 2023 e infine per il 40% nel 2024.

Nel corso del 2020 è stata presentata una SCIA ai VVFF relativa all'adeguamento alla normativa antincendio relativa agli edifici Serpentone I Stralcio, Serpentone II Stralcio Blocchi F (Botteghe Artigiane), Modulo di Raccordo, per la quale non è ancora stato rilasciato parere positivo che si presuppone possa arrivare entro la fine del 2021. Da un'analisi preliminare occorrerà effettuare lavori per circa 500.000 euro e spese tecniche per Direzione Lavori e Coordinamento della sicurezza per circa 100.000 euro, che verranno più accuratamente definiti nella redazione del progetto esecutivo. Si prevede quindi di affidare nel corso del 2022 l'incarico di progettazione esecutiva per un importo di circa 60.000 euro e nel 2023 iniziare con i primi interventi equamente distribuiti nel triennio 2023-2025 per importi di circa 180.000 euro/anno.

Nel corso del 2021 è stato inoltre affidato un incarico per svolgere l'audit antincendio anche presso l'edificio "Torre delle comunicazioni" per importo di 11.000 euro. Al momento non si conosce ancora l'entità degli eventuali interventi che saranno necessari per l'adeguamento, ma dai primi riscontri si ritiene che siano di entità decisamente inferiori rispetto agli interventi necessari sugli altri moduli e si stima un importo complessivo di circa 60.000 euro equamente distribuito sul triennio 2022-2024.

Nel corso dell'anno 2021 è stato installato un ascensore nel corpo scala dell'edificio "Serpentone" Blocco Gb4/5 i cui locali sono destinati alla formazione e ad attività sportive, che risultava sprovvisto di servoscala e quindi inaccessibile ai disabili. L'intervento è stato realizzato nel suo complesso, pratiche edilizie, progettazione, fornitura, installazione e collaudi sostenendo un onere complessivo pari a 38.210 euro e verrà valorizzato nei prossimi rinnovi contrattuali con incremento dei canoni dei locali serviti.

4.3 Efficiamento energetico Torre delle Comunicazioni e Area Autoportuale

A completamento del percorso già iniziato nel 2021 e che ha interessato l'area del parcheggio coperto con la sostituzione di corpi illuminanti di vecchia tecnologia per un importo di 11.000 Euro, nel prossimo triennio 2022-2024 è prevista la sostituzione dei corpi illuminanti, con bassa efficienza energetica, di tutte le parti comuni che non sono ancora state oggetto di intervento degli edifici dell'Area Autoportuale per un importo totale pari ad € 120.000 così suddiviso: edificio Direzionale € 30.000, edificio Serpentone Il Stralcio Blocchi € 30.000, edificio Torre della Comunicazione € 60.000. Gli interventi sono orientati al risparmio energetico in ottica di sostenibilità ambientale ed alla riduzione dei costi di gestione.

Nel 2022 si prevede di implementare l'illuminazione del parcheggio della "Torre" oggi scarsamente illuminata con un investimento previsto di circa 15.000 euro

Nell'arco del 2021 si è provveduto anche alla sostituzione dei corpi illuminanti dei marciapiedi, oggetto di danni accidentali e dei corpi illuminanti danneggiati nelle zone di ingresso alle zone commerciali, per una spesa complessiva di circa 10.000 euro. Inoltre si è provveduto ad illuminare i quattro microforati posti sulla facciata lato Nord dell'ipermercato che ne erano sprovvisti per una spesa di altri 10.000 euro.

4.4 Manutenzioni straordinarie

L'impermeabilizzazione in PVC dell'edificio denominato "Serpentone" presenta alcune zone di criticità soprattutto in quanto non avendo una cappa protettiva è soggetta a rotture durante eventuali lavorazioni di manutenzione in copertura. La guaina, nel complesso non risulta da sostituire e ha permesso riparazioni agevoli negli ultimi anni, anche localizzate, che hanno dato buoni risultati di tenuta. Si prevede quindi di continuare con interventi puntuali in caso di necessità e di migliorare i camminamenti protetti ed alcuni scarichi per un importo di 5.000 euro all'anno per il prossimo triennio.

Si rimanda quindi al 2024 un'eventuale nuova verifica delle condizioni di tutte le coperture ed un eventuale piano di sostituzione del manto impermeabile.

Per quanto riguarda la cupola vetrata posta sulla copertura delle parti comuni della galleria commerciale si è riscontrato un deterioramento delle pellicole protettive poste sulle vetrate con conseguente inefficienza nella protezione da irraggiamento. Ciò comporta maggiore surriscaldamento nelle ore di sole con conseguenti oneri relativi al raffrescamento delle parti comuni. Si prevede quindi nel 2022 la sostituzione delle stesse con nuove pellicole a maggiore efficienza per un importo di circa 15.000 euro.

Anche le aree esterne necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in particolare modo vi è la necessità di procedere in alcune zone al ripristino del tappetino di usura del

manto bituminoso e al rifacimento della segnaletica orizzontale, con priorità al lato autostradale e al parcheggio lato sud recentemente interessato da installazione di nuovi sottoservizi interrati. Nell'anno 2022 si prevede quindi un investimento di circa 50.000 euro per il rifacimento di asfalti e si stima comunque di dover disporre di un budget annuale di circa 30.000 euro per gli anni successivi. Si prevede di terminare nel 2022 i lavori inerenti il rifacimento di tutta la segnaletica orizzontale dell'area, iniziata quest'anno. Tale lavorazione viene svolta con mezzi propri acquistati nel 2020 e con personale interno. Tale attività avrà un'incidenza per acquisto di materiale di circa 10.000 euro nel 2021 e per circa 5.000 euro per il triennio successivo.

Tali spese vengono contabilizzate a conto economico come costi dell'esercizio.

4.5 Restyling grafico, wifi e schermi multimediali, pulizia e tinteggiatura facciate

Poiché buona parte della cartellonistica e delle insegne risultava danneggiata o deteriorata, nel corso del 2021 è stato incaricato un grafico al fine di rivedere e aggiornare la grafica con particolare riguardo agli ingressi principali. Si è quindi iniziato alla sostituzione nelle zone principali come i due ingressi alle gallerie e i passaggi sul lato autostradale. I costi sostenuti nel 2021 ammontano a circa 20.000 euro, mentre si ritiene di proseguire nel triennio successivo con un budget di circa 10.000 euro/anno.

Al fine di rilanciare l'immagine e di migliorare l'attrattiva dell'area commerciale, ipermercato e gallerie commerciali, delle botteghe artigiane e delle aree di maggior flusso, è stato deciso di installare una rete wifi gratuita, che consente una presentazione dell'area e potrà divenire la vetrina virtuale per le attività insediate. L'investimento per installazione apparati è stato completato nel 2021 con una spesa di 16.000 euro, mentre per la manutenzione e gestione si prevede un costo di circa 3.000 euro/anno.

Sono stati inoltre installati dei maxischermi per comunicazioni visive dinamiche nella galleria botteghe e nella galleria commerciale connessi alla rete wifi sui quali vengono passati video promozionali dell'area e delle attività insediate oltre a video promozionali istituzionali della Regione Autonoma Valle d'Aosta forniti dall'Assessorato beni culturali, turismo, sport e commercio. Si prevede negli anni successivi di implementare la comunicazione dinamica assegnandole un budget di 5.000 euro/anno.

Sempre nell'ottica di rendere più gradevole e accogliente il complesso, si intende procedere entro la fine del 2021 alla pulizia e ritinteggiatura delle facciate del modulo "direzionale", del modulo "di raccordo" e della parte sud del modulo "serpentone blocchi e galleria botteghe" usufruendo del bonus facciate con possibilità di detrazione al 90%. L'importo previsto è di circa 100.000 euro

4.6 Impianto di video sorveglianza

A seguito di recenti episodi di abbandono di rifiuti di ogni genere nell'area Autoportuale, che pur con segnalazioni al Corpo Forestale e alla Polizia Locale, non sono diminuite, con conseguenti oneri di smaltimento a carico della società, oltre ad un danno di immagine non trascurabile e ad un problema di sicurezza, è stato potenziato l'impianto di videosorveglianza (Modulo di Raccordo,

Parcheggio coperto e area immondizie, Botteghe Artigiane), utilizzando anche apparati recuperati da aree interne ad alcuni locali in cui non risultavano più necessari. Il costo per la sola posa e alimentazione è stato nell'anno 2020 di 10.200 euro. La conservazione dei filmati e relativo trattamento dei dati per la privacy verrà terzalizzato ad una società di servizi per un costo di circa 2.400 euro/anno.

A seguito del potenziamento dell'impianto di videosorveglianza nel corso del 2021 è stato possibile fornire alle forze dell'ordine numerose registrazioni finalizzate alle indagini di furti, sinistri avvenuti nell'area e finalizzare un'importante azione preventiva di deterrenza.

4.7 *Ultimazione locali allo stato grezzo e recupero aree comuni*

Coerentemente con quanto esposto nel precedente Piano Strategico, sono stati ultimati i lavori di un locale di 600 mq al Piano terra dell'edificio "Torre della comunicazione" e annessi 200 mq di magazzini, che risultavano allo stato grezzo, il cui contratto di locazione è decorso a far data dal febbraio 2021. L'investimento complessivo è stato di 374.000 euro a cavallo del biennio 2020 2021 di cui 276.000 nel 2021, a fronte di un ricavo tra canoni e spese prima in carico ad Autoporto di circa 35.000 euro/anno.

Risulta inoltre in fase di ultimazione, sempre nell'edificio "Torre della Comunicazione" un locale da adibirsi a magazzino il cui contratto di locazione decorrerà dal primo gennaio 2022. Per le opere edili si è, sostanzialmente ricorsi a ditte esterne. I lavori di realizzazione sono attualmente in fase avanzata e si prevede di terminarli entro la metà di dicembre per un investimento complessivo pari a circa 200.000 di cui 15.000 euro di costo di manodopera interna.

Coerentemente con questo approccio la società sta cercando di mettere a reddito altri locali oggi allo stato grezzo e di sfruttare meglio alcune superfici attualmente adibite ad aree comuni. E stato quindi incaricato un professionista per effettuare uno studio di fattibilità (incarico espletato per importo di 11.000 euro) nell'edificio Torre della Comunicazione che riguarda il locale denominato auditorium, speculare a quello sopra descritto, ad un ampliamento del "Bar ristorante della Torre" e alla realizzazione di circa 500 mq di uffici sempre utilizzando aree comuni, locali al grezzo o zone esterne ma con strutture e coperture già esistenti. Questi interventi potranno realizzarsi a fronte di investimenti per circa 700.000 euro e porterebbero a maggiori canoni per circa 60.000 euro e riduzione di spese condominiali a carico di Autoporto per circa 15.000 euro. I lavori verranno eseguiti a lotti solo nel caso di stipula di relativi contratti di affitto.

Si prevede la realizzazione di una nuova superficie commerciale di circa 300 mq e magazzini per circa 100 mq all'interno della galleria botteghe in zona di elevato passaggio. L'intervento già previsto nella SCIA al parere del Comando dei VVFF, è in previsione per l'anno 2023, comporterà costi di costruzione per circa 300.000 euro e possibili canoni di locazione di circa 30.000 euro.

Infine si prevede l'ampliamento del locale "Bar Gelateria" all'ingresso della galleria Botteghe e la riqualificazione a verde dell'ingresso principale. A tal fine è stato incaricato un professionista per

redigere uno studio di fattibilità per importo di circa 10.000 euro. I costi di realizzazione, da affinarsi con la progettazione esecutiva risultano di circa 250.000 euro a fronte di possibili canoni per circa 25.000 euro/anno.

4.8 Attrezzature e macchinari

L'Area Autoportuale, per una superficie di circa 80.000 mq, necessita annualmente di uno spazzamento meccanico dei piazzali. Per sopperire a tale necessità nell'anno 2006 e nell'anno 2012 erano stati sottoscritti due contratti con il comune di Pollein, rispettivamente per anni 5 e 3 anni, di godimento in corso di una spazzatrice meccanica per un totale di 40 giorni/annui per costo di circa 70.000 €. Visto che a partire dall'anno 2015 la Società ha deciso di non rinnovare più il contratto di corso della spazzatrice meccanica sottoscritto con il comune di Pollein e considerato che lo spazzamento meccanico dei piazzali affidato a terzi costerebbe annualmente circa 65.000 €, si è deciso di procedere con l'acquisto di un mezzo nuovo per lo spazzamento dei piazzali per una spesa pari a 64.000 €, aderendo al Piano Nazionale Transizione 4.0 2020/2021/2022 per gli investimenti in beni strumentali, beneficiando del credito d'imposta pari al 50% della spesa sostenuta.

Considerata la vetustà e gli oramai alti costi di manutenzione, è stato ceduto l'autocarro elettrico di vecchia generazione dedicato al servizio delle attività manutentive dell'Area. In sostituzione dell'autocarro, viste le esigenze operative correlate allo sfalcio delle aree destinate a tappeto erboso, è stato acquistato un trattorino tosaerba *a raggio zero*, per consentire gli sfalci anche nei punti difficilmente accessibili, per un spesa pari a circa 6.000 €.

4.9 Interventi su stazione di servizio

Dalle prime interlocuzioni con il gestore emerge l'interesse da parte di ENI di mantenere la stazione di rifornimento autostradale e di effettuare sostanziali investimenti in manutenzioni straordinarie e rinnovamento degli impianti a fronte di nuova concessione pluriennale. Tuttavia l'orizzonte temporale richiesto dal gestore per poter effettuare gli investimenti di riqualificazione è in contrasto con il fatto che al momento è in vigore una proroga temporanea della convenzione scaduta con SAV. Questa proroga resterà in vigore fino alla definizione della questione relativa alla proprietà del sedime dello svincolo autostradale di Aosta Est e la conseguente stipula di una nuova convenzione tra Autoporto Valle d'Aosta S.p.A. e la S.A.V. S.p.A.

Si è convenuto quindi con il gestore di sottoscrivere un'ulteriore proroga di un anno al fine di cercare di definire comunque un contratto per la gestione della stazione di rifornimento che preveda comunque investimenti da parte del gestore.

Al momento vengono quindi esclusi gli investimenti precedentemente previsti da Autoporto per migliorare la fruizione della stazione e ampliare i posti auto dedicati all'autogrill.

4.10 Digitalizzazione e automazione dei processi

Si riportano di seguito gli investimenti sostenuti e previsti per il prossimo triennio per proseguire il processo di digitalizzazione e automazione di alcune funzioni iniziato nel 2020 e meglio descritto nel par. 5.2 a cui si rimanda per un maggiore dettaglio.

Nel corso del 2021 è stata acquistata un applicazione per dispositivi mobili che consente la pianificazione e condivisione degli interventi con le squadre manutentive interne direttamente sui loro dispositivi mobili. La stessa applicazione verrà sincronizzata con la nuova spazzatrice e potrà fornire dati molto utili su tempi e luoghi di utilizzo per un costo di circa 5.000 euro.

Il budget previsto per sostenere tali investimenti tra cui l'upgrade del sistema gestionale con moduli dedicati ai contratti e alle spese condominiali è di circa 10.000 euro/anno comprensivi della formazione necessaria per i dipendenti che utilizzeranno i nuovi sistemi.

4.11 Colonnine ricarica auto elettriche

Nel corso del 2021 sono stati definiti accordi con due primari operatori nel settore della mobilità elettrica al fine di installare nell'area Autoportuale punti di ricarica per veicoli elettrici. Si prevede quindi che per la primavera del 2022 saranno installate n. 8 colonnine di ricarica suddivise tra viabilità autostradale e viabilità ordinaria. I punti di ricarica saranno di nuova tecnologia con elevata potenza disponibile di tipologia Fast e Ultrafast. Verrà inoltre installato un ulteriore punto di ricarica di potenza minore nella zona torre delle comunicazione.

Gli interventi previsti non comporteranno alcun costo per la società Autoporto che metterà semplicemente a disposizione gli stalli necessari nelle zone di parcheggio. Si ritiene che l'operazione rientri nella mission della società e nell'attenzione sempre dimostrata per il rispetto ambientale e le fonti di energia rinnovabile oltre che per la mobilità sostenibile, processo già avviato con l'installazione nel 2015 di una stazione di ricarica Tesla Supercharge. Inoltre l'operazione porterà indubbi vantaggi a livello di immagine e di indotto all'interno dell'area.

Gli investimenti sopra descritti sono riportati nelle seguenti tabelle riepilogative.

Dettaglio interventi programmati

DESCRIZIONE	2019	2020	2021 budget	2022	2023	2024	Totale
Importi risultanti dai bilanci approvati	1.175	790	0				1.965
Non sono previsti investimenti di importo significativo in immobilizzazioni immateriali nel triennio di riferimento			4.300	0	0	0	4.300
immobilizzazioni immateriali	1.175	790	4.300	0	0	0	6.265
Importi risultanti dai bilanci approvati	858.444	402.375					1.260.819
Efficientamento energetico - convenzione Fesr			-50.000	0	0	0	-50.000
Adeguamento antincendio - Direzionale			0	105.000	105.000	140.000	350.000
Adeguamento antincendio - altri blocchi			0	60.000	180.000	180.000	420.000
Adeguamento antincendio - Torre Comunicazioni			11.000	20.000	20.000	20.000	71.000
Nuovi corpi illuminanti - area Autoporto			0	40.000	40.000	40.000	120.000
Nuovi corpi illuminanti - Torre delle Comunicazioni			0	15.000	0	0	15.000
Ultimazione locali allo stato grezzo - Torre			276.000	0	0	0	276.000
Ultimazione locali allo stato grezzo - Torre			200.000	0	0	0	200.000
Studio fattibilità ampliamento edificio Torre			11.000	0	0	0	11.000
Ampliamento Botteghe Artigiane			0	0	300.000	0	300.000
Studio di fattibilità ampliamento Gelateria			10.000	0	0	0	10.000
Spese incrementative immobili vari			57.000	0	0	0	57.000
Spese su immobile Ge.Ca			0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni materiali			105.000	10.000	10.000	10.000	135.000
Immobilizzazioni materiali	858.444	402.375	620.000	250.000	655.000	390.000	3.175.819
Importi risultanti dai bilanci approvati	0	0					0
Non sono previsti investimenti di importo significativo in immobilizzazioni finanziarie nel triennio di riferimento			0	0	0	0	0
immobilizzazioni finanziarie	0						
Totale	859.619	403.165	624.300	250.000	655.000	390.000	3.182.084

Ammortamenti su interventi programmati

2019	2020	INVESTIMENTI	2021 Budget	2022	2023	2024	Totale
1.175	790	immobilizzazioni immateriali	4.300	0	0	0	4.300
858.444	402.375	immobilizzazioni materiali	620.000	250.000	655.000	390.000	1.915.000
0	0	immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0	0
859.619	403.165	TOTALE INVESTIMENTI	624.300	250.000	655.000	390.000	1.919.300

2019	2020	CALCOLO AMMORTAMENTI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	2021 Budget	2022	2023	2024	Totale
8.720	6.180	Ammortamento investimenti già effettuati	1.200	700	700	700	3.300
		Ammortamenti degli investimenti programmati nel triennio	1.400	1.400	1.400	0	4.200
8.720	6.180	Totale	2.600	2.100	2.100	700	7.500

2019	2020	CALCOLO AMMORTAMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	2021 Budget	2022	2023	2024	Totale
766.491	596.646	Ammortamento investimenti già effettuati	760.000	760.000	760.000	760.000	3.040.000
		Ammortamenti degli investimenti programmati nel triennio	27.000	45.000	60.000	72.000	204.000
766.491	596.646	Totale	787.000	805.000	820.000	832.000	3.244.000

5 PROGRAMMAZIONE GESTIONALE

5.1 Ambiente lavorativo e struttura organizzativa

La struttura organizzativa della società si è consolidata negli anni, tuttavia si riscontrano alcune problematiche inerenti lo stress da lavoro correlato e la difficile collaborazione tra alcuni settori aziendali creando rallentamenti nell'operatività anche quotidiana. Al fine di migliorare la situazione si è cercato negli anni passati di modificare l'organizzazione e le mansioni dei dipendenti. A cavallo del 2020 e 2021 sembrava ci fossero stati alcuni miglioramenti, ma la situazione nell'arco del 2021 è addirittura peggiorata facendo pensare che gli effetti positivi fossero più legati al periodo di smart working effettuato dai dipendenti degli uffici che alle soluzioni messe in campo dalla società. Per avere un quadro oggettivo e aggiornato della situazione si è ricorsi all'ausilio di Professori e Psicologi del Dipartimento di Psicologia dell'Università di Torino specializzati in tali tematiche. Nel corso di luglio e agosto 2021 sono stati quindi effettuati dei colloqui con tutti i dipendenti. Al momento si è in attesa che vengano relazionati i risultati delle interviste svolte.

Va inoltre sottolineato l'avvicinarsi per alcuni dipendenti dell'età pensionabile. Si ritiene pertanto che nel prossimo triennio sia da prendere in considerazione una ristrutturazione organizzativa più profonda iniziando anche l'affiancamento delle funzioni occupate dai dipendenti più vicini alla pensione.

Eventuali interventi anche di nuove assunzioni dovranno essere portati avanti con attenzione particolare al costo del personale di cui non si prevede tuttavia un significativo scostamento rispetto agli anni passati.

5.2 Digitalizzazione e automazione

A partire dall'anno in corso si è dato inizio ad un processo di digitalizzazione ed automazione di alcune mansioni precedentemente eseguite manualmente sia dell'area tecnica che dell'area amministrativa e contabile.

In particolare, con l'inizio dell'anno è stata integrata sul software di contabilità la possibilità di gestire la fatturazione elettronica ed è stato acquistato un software per la protocollazione elettronica dei documenti in ingresso e uscita dalla società, sostituendo i registri cartacei. Tale processo oltre a velocizzare le operazioni permette una più semplice consultazione dei documenti e la conservazione di tutti gli allegati con avanzati sistemi di Backup.

Sempre nel corso del 2021 è stata acquistata un'applicazione per dispositivi mobili che consente la pianificazione e condivisione degli interventi con le squadre manutentive interne direttamente sui

loro dispositivi mobili. Il sistema consente allo smartphone di registrare la firma del cliente, ovvero l'inquilino, in modo tale che ci sia un riscontro personale e si possa, nel caso di interventi richiesti dal medesimo o di attività ordinarie che risultino in capo al conduttore, ma eseguite dalla Società, addebitare le relative spese. L'obiettivo del sistema è quello di organizzare e monitorare le attività esercitate, definendo chiaramente la tipologia di intervento, il carattere dello stesso, il luogo, le azioni effettuate, i ruoli e le responsabilità delle persone coinvolte, inoltre, non consente all'operatore di poter chiudere l'eventuale chiamata se prima non abbia dichiarato di aver adottato tutte le misure previste nel Documento di Valutazione dei Rischi. Tale applicazione verrà sincronizzata con la nuova spazzatrice meccanica e potrà fornire dati molto utili su tempi e luoghi di utilizzo.

Si prevede di proseguire con questo percorso anche nel prossimo triennio automatizzando prima la gestione dei contratti (scadenze, adeguamenti istat...) e successivamente la gestione delle spese su aree comuni (calcolo riparti, emissione fatture attivando apposito modulo sull'attuale sistema gestionale.

Inoltre, visto il costante utilizzo di metodi di comunicazione da remoto e videoconferenze, si rende necessario dotare la sala riunioni di un più moderno sistema di videoconferenza.

5.3 Formazione

La società Autoporto S.p.A. pone molta attenzione alla crescita professionale dei dipendenti e quindi anche nel 2021 è stata elargita la formazione necessaria sia agli operai che ai dipendenti dell'area tecnica e amministrativa. Si riporta di seguito il percorso formativo relativo al biennio 20/21 che si intende proseguire anche nel prossimo triennio con particolare riguardo alla sicurezza negli ambienti di lavoro e all'utilizzo degli strumenti informatici.

Si riporta un elenco dei principali corsi e sessioni formative seguiti dai dipendenti:

- Progettazione linee vita sulle coperture;
- Gestione dei rifiuti in cantiere;
- Metodologie di Audit secondo la norma UNI EN 19011:2018;
- Lead Auditor dei sistemi di gestione ambiente
- Attività di pianificazione, controllo ed approvvigionamento della segnaletica stradale destinata alle attività lavorative che si svolgano in presenza di traffico veicolare. Preposto;
- Aggiornamento - Addetto alla conduzione di escavatori idraulici, caricatori frontali e terne;
- Aggiornamento – Addetto alla conduzione di carrelli elevatori industriali semoventi con conduttore a bordo;
- Informazione, formazione e addestramento per l'utilizzo delle attrezzature tagliasiepi e decespugliatore;
- Aggiornamento - Primo soccorso per addetti emergenze;
- Aggiornamento - Corso di Aggiornamento Antincendio, rischio medio;

- Formazione sulle tematiche relative alla Privacy;
- Formazione sulle tematiche relative alla Trasparenza;
- Formazione su utilizzo del software gestionale aziendale;
- Formazione inerente agli aggiornamenti dei regolamenti aziendali

6 OPERAZIONI SOCIETARIE

6.1 Alienazione delle quote detenute dalle amministrazioni comunali di Pollein e Brissogne

Si segnala che le due Amministrazioni Comunali, soci di minoranza, hanno deliberato, in applicazione dell'articolo 24 del D.Lgs. n. 175/2016 (Legge Madia), di procedere all'alienazione delle proprie azioni (1% del capitale sociale per un controvalore di circa 359.000 euro cadauna).

In data 07/07/2020 i comuni di Pollein e Brissogne hanno sollecitato un riscontro alle loro richieste di acquisizione da parte di Autoporto S.p.A. delle azioni da loro detenute, dichiarandosi disponibili ad una dilazione del pagamento. In alternativa le Amministrazioni comunali valuteranno la possibilità di avvalersi della facoltà di recesso.

Lo scenario di cui sopra per il quale, in caso di mancata alienazione nei termini di legge, le amministrazioni comunali avrebbero potuto attivare la procedura di recesso con relativa problematica finanziaria per la società Autoporto, pare scongiurato.

Infatti con delibera del consiglio regionale n. 485/XVI del 7 aprile 2021 con cui è stato approvato il DEFR si riporta che *“Infine, relativamente alla partecipazione in Autoporto S.p.A. detenuta in gestione speciale di cui all'articolo 6 della legge regionale 7/2006, vi è l'intenzione di avviare un percorso finalizzato all'acquisto del rimanente 2% delle azioni societarie nell'ambito della gestione ordinaria ai sensi dell'art. 5 della legge regionale n. 7/2006, da autorizzarsi con legge regionale”*

6.2 Cessione ramo d'azienda “bar ristorante della torre”

Nell'anno in corso a seguito della richiesta pervenuta dall'attuale gestore, è stato ceduto il ramo d'azienda del Bar ristorante della Torre per un importo, comprensivo del valore delle immobilizzazioni materiali e del valore di avviamento, pari a 25.000 euro.

6.3 Conferimento di beni immobili alla società Autoporto S.p.a.

Poiché negli ultimi anni la società Autoporto ha ricevuto numerose richieste di locali da adibire a magazzini, depositi e per attività di logistica che non è stato possibile evadere per mancanza di spazi disponibili, con nota protocollo n. 230/AV/av del 13 luglio 2020, la società Autoporto Valle d'Aosta S.p.A. ha manifestato il proprio interesse ad acquisire l'immobile denominato fabbricato ex GECA e ulteriori terreni limitrofi all'area Autoportuale, nei Comuni di Pollein, Brissogne e Quart.

La Giunta Regionale con DGR 1220 del 4 ottobre 2021 avente per oggetto *“incarico alla finaosta s.p.a. per il supporto alla gestione del conferimento di beni immobili alla società autoporto s.p.a., ai sensi dell'articolo 37 della l.r. 22/2021 e dell'articolo 6 della l.r. 7/2006. individuazione dei beni e prenotazione di spesa.”* ha deliberato

1. *di conferire incarico alla Finaosta S.p.A., ai sensi dell'articolo 6 della l.r. 7/2006 e dell'articolo 37 della l.r. 22/2021, di supportare la gestione dell'operazione di aumento di capitale e presentare, in nome e per conto della Regione, istanza al Tribunale di Aosta per la nomina del perito incaricato*

della perizia sul valore dei beni immobili di proprietà regionale oggetto di conferimento di capitale, ai sensi dell'articolo 2343 del codice civile, individuati nel seguente elenco:

COMUNE	Catasto Terreni				Catasto Fabbricati					RENDITA CAT.
	FOGLIO	NUMERO	QUALITA'	MQ.	FOGLIO	NUMERO	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA	
Pollein	7	135	Ente Urbano	13.510	7	135	2	D/7		23.491,56
							3	A/3	5 vani	387,34
							4	D/1		72,92
							5	BCNC		0
Pollein	7	146	Ente Urbano	132	7	146		Area Urbana	132 mq.	0
Pollein	7	132	Rel Acq Es	171						
Brissogne	1	418	Bosco Ceduo	2.083						
Saint-Christophe	40	58	Bosco Ceduo							
Quart	39	204	Prato	1.152						

2. di approvare, per l'anno 2021, la spesa massima di euro 50.000 da riconoscere a Finaosta S.p.A. per il rimborso delle spese sostenute in attuazione dell'incarico di cui al punto 2 del presente deliberato;

3. di prenotare l'importo di euro 50.000, per l'anno 2021, previsto al comma 6 dell'articolo 37 della legge regionale 22/2021 per il rimborso delle spese sostenute da Finaosta S.p.A. in attuazione dell'incarico di cui al punto 3 del presente deliberato, sul capitolo U0025698 (Rimborso spese a Finaosta S.p.a. per prestazioni professionali e specialistiche correlate a conferimento immobili alla società Autoporto Valle d'Aosta S.p.A.) del bilancio finanziario gestionale della Regione per il triennio 2021/2023, che presenta la necessaria disponibilità;

4. di rinviare a successiva deliberazione della Giunta regionale la presa d'atto dei valori di conferimento definiti dal revisore legale e la sottoscrizione dell'aumento di capitale con conferimento dei beni di cui al punto 1 del presente deliberato.

L'operazione di cui sopra permetterà di razionalizzare le proprietà attuali in quanto l'immobile e le aree oggetto di conferimento sono situate all'interno dell'Area Areoportuale e ne sono un naturale completamento. Inoltre consentirà alla società di ampliare l'offerta di locali di grandi dimensioni attualmente molto richiesti. L'immobile è stato già oggetto di interesse da parte di due società che si occupano di logistica e di formazione che sarebbero interessate ad occupare circa metà del fabbricato ciascuna. Si ritiene quindi che ci siano tutti i presupposti affinché l'operazione possa portare benefici alla società Autoporto oltre a riqualificare e riammodernare una zona che da molti anni risulta dismessa.

Il fabbricato necessita di interventi di adeguamento sismico e di ristrutturazione funzionale. Nella presente relazione tali costi non vengono presi in considerazione al pari dei ricavi derivanti dalla locazione dell'immobile in quanto ogni considerazione risulterebbe prematura prima del concretizzarsi del conferimento. Dalle prime analisi budgettarie si può comunque considerare che l'investimento si possa autosostenere e portare utili alla società, oltre ad apportare indotto all'intera area.

7 RAPPORTI CON S.A.V. S.p.A.

Attualmente è in vigore un accordo transitorio di concessione della connessione all'autostrada, che prevede un canone di accesso forfettario pari a 65.000,00 euro/anno oltre ad una royalty commisurata ai quantitativi di carbolubrificanti venduti (14,48 euro al mc) .

Questo accordo che di fatto proroga la concessione scaduta, resterà in vigore fino alla definizione della questione relativa alla proprietà del sedime dello svincolo autostradale di Aosta Est e la conseguente stipula di una nuova convenzione tra Autoporto Valle d'Aosta S.p.A. e la S.A.V. S.p.A.

Nel corso del 2020 e 2021 sono state organizzate alcune riunioni tra le due società con l'intento di definire le modalità di cessione onerosa del sedime dello svincolo autostradale alla S.A.V. e addivenire quindi alla stipula di una nuova convenzione.

Questa situazione transitoria, consente di garantire lo svolgimento regolare di tutte le attività che forniscono servizi all'utenza autostradale, ma limita fortemente le possibilità di programmare investimenti mirati non potendo contare su una connessione all'autostrada per un orizzonte temporale definito e che consenta una programmazione ed un ammortamento di medio periodo. Queste limitazioni hanno un impatto indiretto su molte attività che hanno una percentuale ridotta del fatturato derivante dall'utenza autostradale, ma impatta in modo determinate sulla programmazione e sugli investimenti del distributore autostradale e sul bar e ristorante dell'area di servizio autostradale.

8 SITUAZIONE ECONOMICA

Nella predisposizione del budget 2021 e dei piani previsionali dei tre esercizi successivi, si è ipotizzata una struttura di conto economico che si discosta significativamente dai valori che hanno caratterizzato l'esercizio 2020, negativamente influenzato dalle difficoltà legate alla situazione pandemica.

Per quanto riguarda i ricavi per locazioni sono stati utilizzati i dati previsionali illustrati nel precedente capitolo 2 e sintetizzati nelle tabelle di pagina 7.

Con riferimento ai costi si è ritenuto di avere a riferimento di massima le risultanze dell'esercizio 2019.

Si è comunque tenuto conto che gli investimenti programmati per l'efficientamento energetico dovrebbero portare ad una ottimizzazione dei costi di gestione dei singoli edifici e una conseguente riduzione dei costi per servizi relativi alle aree comuni a carico di Autoporto.

E' stata inoltre prevista una stabilizzazione del costo del lavoro in coerenza di quanto indicato nel capitolo relativo alla programmazione gestionale. Il budget 2021 evidenzia una riduzione del costo del lavoro dovuta allo smaltimento forzato delle ferie e al ricorso alla CIG quali misure adottate a fronte dell'emergenza sanitaria che ha caratterizzato l'esercizio.

E' stato comunque prudenzialmente previsto un incremento annuo delle spese per servizi e del costo del personale in funzione di futuri adeguamenti contrattuali e per anzianità di servizio.

Si riporta tabella riepilogativa dei conti economici 2019 e 2020 confrontati con il budget 2021 e i piani previsionali 2022, 2023 e 2024 che evidenziano risultati economici positivi.

PIANO STRATEGICO AZIENDALE
2022-2023-2024

Tabella conto economico

2019	2020	CONTO ECONOMICO	2021 Budget	2022	2023	2024	Totale 2021 - 2024
2.445.071	2.269.642		2.476.000	2.559.000	2.585.000	2.615.000	10.235.000
2.445.071	2.269.642	Ricavi delle vendite	2.476.000	2.559.000	2.585.000	2.615.000	10.235.000
13.055	37.296		15.000	10.000	10.000	10.000	45.000
13.055	37.296	Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	20.000	10.000	10.000	10.000	50.000
607.691	570.727		580.000	580.000	580.000	580.000	2.320.000
607.691	570.727	Altri ricavi	580.000	580.000	580.000	580.000	2.320.000
3.065.817	2.877.665	Totale valore della produzione	3.076.000	3.149.000	3.175.000	3.205.000	12.605.000
(20.221)	(44.515)	Acquisti di beni	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	-80.000
(1.054.951)	(1.117.627)	Servizi	(1.050.000)	(1.060.000)	(1.070.000)	(1.080.000)	-4.260.000
(76.433)	(38.320)	Spese per godimento beni di terzi	(80.000)	(80.000)	(80.000)	(80.000)	-320.000
(599.794)	(567.395)	Spese per il personale	(580.000)	(590.000)	(600.000)	(600.000)	-2.370.000
8.720	6.180	ammortamenti immo imm	1.200	700	700	700	
766.491	596.646	ammortamenti immo materiali	760.000	760.000	760.000	760.000	
		ammortamenti immo imm nuove	1.400	1.400	1.400	0	
		ammortamenti immo mat nuove	27.000	45.000	60.000	72.000	
(775.211)	(602.826)	Ammortamenti	(789.600)	(807.100)	(822.100)	(832.700)	-3.251.500
0	0	Variazione rimanenze	0	0	0	0	0
(87.638)	(100.433)	accantonamenti per rischi - svalutazione crediti	0	0	0	0	0
(351.600)	(332.540)	Oneri diversi di gestione	(350.000)	(350.000)	(350.000)	(350.000)	-1.400.000
(2.965.848)	(2.803.656)	Totale costi della produzione	(2.869.600)	(2.907.100)	(2.942.100)	(2.962.700)	-11.681.500
99.969	74.009	Valore - costi della produzione	206.400	241.900	232.900	242.300	923.500
51	26	altri proventi finanziari	0	0	0	0	0
(18.234)	(14.989)	oneri finanziari	(13.000)	(12.000)	(11.000)	(10.000)	-46.000
(18.183)	(14.963)	Proventi e oneri finanziari	(13.000)	(12.000)	(11.000)	(10.000)	-46.000
		plus(minus) su immob finanziarie					
		plus(minus) su immob immateriali					
		plus(minus) su immob materiali					
0	0	Plusvalenze(Minusvalenze)	0	0	0	0	0
81.786	59.046	Risultato prima delle imposte	193.400	229.900	221.900	232.300	877.500
(66.075)	(51.184)	IRES e IRAP di competenza	(93.000)	(77.000)	(75.000)	(77.000)	-322.000
0	0	Imposte esercizi precedenti	0	0	0	0	0
15.711	7.862	Utile (perdita)	100.400	152.900	146.900	155.300	555.500

9 FLUSSI

La gestione ordinaria della società è in grado di generare un cash flow positivo che viene utilizzato per far fronte agli investimenti programmati e per ridurre l'indebitamento della società.

E' inoltre obiettivo strategico creare una riserva di liquidità per poter far fronte ad interventi di manutenzione straordinaria ad oggi non programmabili, ma possibili in considerazione della vetustà del complesso immobiliare di proprietà. E' importante evidenziare che la società sarà in grado di sostenere finanziariamente tali eventuali interventi di manutenzione straordinaria, ma corre però il rischio di evidenziare una sofferenza a livello di conto economico in quanto i risultati economici prospettici non consentono la copertura di eventuali spese di manutenzione straordinaria di importo significativo.

L'esercizio 2021 evidenzia un flusso di cassa straordinario di € 703.000 relativo all'incasso della quota residua del contributo comunitario spettante alla società a fronte degli interventi di efficientamento energetico ultimati nel 2020 per gli edifici "Direzionale" e "Modulo di raccordo".

Tutti gli altri interventi segnalati nella sezione investimenti troveranno copertura finanziaria con mezzi propri.

Nell'elaborazione dei flussi finanziari prospettici si è ipotizzato che lo stock dei crediti e debiti rimanga costante ad eccezione del rimborso della quota capitale del finanziamento bancario in essere e l'incasso della residua quota del finanziamento pubblico di cui sopra.

Si riporta tabella riepilogativa dei rendiconti finanziari 2019 e 2020 confrontati con quelli risultanti dai dati di budget 2021 e dei piani previsionali 2022, 2023 e 2024.

PIANO STRATEGICO AZIENDALE
2022-2023-2024

2019	2020	FLUSSI FINANZIARI	2021 Budget	2022	2023	2024
		A) Flussi derivanti dall'attività operativa				
15.711	7.862	utile (perdita) di esercizio	100.400	152.900	146.900	155.300
66.075	51.184	imposte sul reddito	93.000	77.000	75.000	77.000
18.183	14.964	interessi passivi	13.000	12.000	11.000	10.000
0	0	(plusvalenze)/minusvalenze	0	0	0	0
99.969	74.010	Utile lordo	206.400	241.900	232.900	242.300
		<u>Rettifiche per elementi non monetari</u>				
17.926	16.862	accantonamento ai fondi (tfr)	18.000	18.000	18.000	18.000
775.211	602.826	ammortamenti e svalutazioni	789.600	807.100	822.100	832.700
(30.000)	0	altre rettifiche per elementi non monetari	0	0	0	0
(317.818)	(357.253)	variazione del CCN	0	0	0	0
		<u>Altre rettifiche</u>				
(18.183)	(14.964)	interessi pagati	(13.000)	(12.000)	(11.000)	(10.000)
(114.813)	(14.155)	imposte sul reddito pagate	(93.000)	(77.000)	(75.000)	(77.000)
(41.294)	(22.665)	utilizzo dei fondi	0	0	0	0
370.998	284.661	Flussi finanziari attività operativa (A)	908.000	978.000	987.000	1.006.000
		B) Flussi fin. attività di investimento				
(858.444)	(402.375)	Immobilizzazioni materiali - investimenti	(620.000)	(250.000)	(655.000)	(390.000)
0	0	Immobilizzazioni materiali - incasso contributi	703.000	0	0	0
0	0	Immobilizzazioni materiali - disinvestimenti	0	0	0	0
(1.175)	(790)	Immobilizzazioni immateriali - investimenti	0	0	0	0
(859.619)	(403.165)	Flussi fin. attività di investimento (B)	83.000	(250.000)	(655.000)	(390.000)
		C) Flussi fin. attività di finanziamento				
(89.930)	(91.468)	Rimborso finanziamenti	(92.000)	(94.000)	(93.000)	(94.000)
(89.930)	(91.468)	Flussi fin. attività di finanziamento (C)	(92.000)	(94.000)	(95.000)	(96.000)
(578.551)	(209.972)	Incr. / (decr.) delle disp. liquide A+B+C	899.000	634.000	239.000	522.000
1.547.176	968.625	Disponibilità liquide a inizio periodo	758.653	1.657.653	2.291.653	2.530.653
968.625	758.653	Disponibilità liquide a fine periodo	1.657.653	2.291.653	2.530.653	3.052.653
(578.551)	(209.972)	Variazione delle disponibilità liquide	899.000	634.000	239.000	522.000

10 STATO PATRIMONIALE

Lo Stato patrimoniale non è influenzato in modo significativo dalle previsioni economiche e finanziarie che caratterizzeranno il periodo 2021 -2024 anche in considerazione della importante patrimonializzazione che caratterizza la società.

Si riporta tabella riepilogativa degli stati patrimoniali 2019 e 2020 confrontati con quelli risultanti dai dati di budget 2021 e dei piani previsionali 2022, 2023 e 2024.

2019	2020	STATO PATRIMONIALE	2021 Budget	2022	2023	2024
13.240	7.850	Immobilizzazioni immateriali	5.250	3.150	1.050	350
38.690.337	37.843.420	Immobilizzazioni materiali	37.676.420	37.121.420	36.956.420	36.514.420
0	0	Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0
38.703.577	37.851.270	Totale immobilizzazioni	37.681.670	37.124.570	36.957.470	36.514.770
1.328	1.328	Rimanenze	1.328	1.328	1.328	1.328
635.563	1.857.332	Crediti	1.154.332	1.154.332	1.154.332	1.154.332
43.791	58.715	Crediti per imposte anticipate	58.715	58.715	58.715	58.715
968.625	758.653	Disponibilità liquide	1.657.653	2.291.653	2.530.653	3.052.653
7.231	7.890	Ratei e risconti	7.890	7.890	7.890	7.890
40.360.115	40.535.188	TOTALE ATTIVO	40.561.588	40.638.488	40.710.388	40.789.688
31.270.000	31.270.000	Capitale	31.270.000	31.270.000	31.270.000	31.270.000
6.738.123	6.753.834	Riserve	6.761.696	6.862.096	7.014.996	7.161.896
15.711	7.862	Utile (perdita)	100.400	152.900	146.900	155.300
38.023.834	38.031.696	PATRIMONIO NETTO	38.132.096	38.284.996	38.431.896	38.587.196
0	46.176	Fondo per rischi ed oneri	46.176	46.176	46.176	46.176
250.312	244.510	Fondo TFR	262.510	280.510	298.510	316.510
1.186.241	1.094.773	Mutui	1.002.773	908.773	815.773	721.773
807.098	1.026.184	Fornitori e Altri debiti	1.026.184	1.026.184	1.026.184	1.026.184
0	0	Debiti verso banche a breve	0	0	0	0
0	0	Debiti per imposte differite	0	0	0	0
92.630	91.849	Ratei e risconti	91.849	91.849	91.849	91.849
40.360.115	40.535.188	TOTALE PASSIVO	40.561.588	40.638.488	40.710.388	40.789.688

11 CONCLUSIONI

I piani previsionali evidenziano risultati economici positivi e la capacità della società di generare un cash flow positivo soddisfacente.

L'esecuzione di quanto previsto nel Piano Strategico Aziendale per il triennio è quindi compatibile con le risorse finanziarie della società e sostenibile anche dal punto di vista reddituale, fermo restando che qualora si rendessero necessari interventi di manutenzione straordinaria di rilevante urgenza, si riserveranno le risorse per questi ultimi.

In conclusione si ritiene possibile realizzare quanto descritto compatibilmente con le risorse finanziarie, strumentali ed organizzative disponibili.

La prospettata operazione di conferimento dell'immobile denominato "fabbricato ex GECA" da parte della RAVA, come già illustrato in precedenza, comporterebbe la necessità di sostenere significative spese di ristrutturazione ed adeguamento sismico che, nel medio lungo termine, troveranno copertura finanziaria nei maggiori ricavi da locazione ma richiederanno un significativo esborso finanziario nel breve termine che dovrebbe trovare copertura ricorrendo all'indebitamento, previa valutazione della sua effettiva sostenibilità finanziaria ed economica da parte della società.

Pollein, 8 novembre 2021.

Autoporto valle d'Aosta S.p.A.

L'Amministratore Delegato

Andrea Vicquery




Autoporto Valle d'Aosta S.p.A.

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

PIANO STRATEGICO AZIENDALE

2022 – 2023 - 2024

ai sensi dell'art. 2, comma 5 della L.R. n. 20/2016

INTEGRAZIONE 01

data redazione 12 aprile 2022

data approvazione C.d.A. 20 aprile 2022

Integrazione Piano Strategico Aziendale 2022 – 2023 - 2024

Nel Piano Strategico Aziendale 2022 – 2023 – 2024 predisposto in data 8/11/2021 al capitolo 6 dedicato alle Operazioni Societarie, con riferimento alla prospetta acquisizione da parte della società Autoporto del complesso immobiliare denominato ex GECA, viene precisato quanto segue:

“Conferimento di beni immobili alla società Autoporto S.p.A.

Poiché negli ultimi anni la società Autoporto ha ricevuto numerose richieste di locali da adibire a magazzini, depositi e per attività di logistica che non è stato possibile evadere per mancanza di spazi disponibili, con nota protocollo n. 230/AV/av del 13 luglio 2020, la società Autoporto Valle d’Aosta S.p.A. ha manifestato il proprio interesse ad acquisire l’immobile denominato fabbricato ex GECA e ulteriori terreni limitrofi all’area Autoportuale, nei Comuni di Pollein, Brissogne e Quart.

La Giunta Regionale con DGR 1220 del 4 ottobre 2021 avente per oggetto “incarico alla finaosta s.p.a. per il supporto alla gestione del conferimento di beni immobili alla società autoporto s.p.a., ai sensi dell’articolo 37 della l.r. 22/2021 e dell’articolo 6 della l.r. 7/2006. individuazione dei beni e prenotazione di spesa.” ha deliberato

1. di conferire incarico alla Finaosta S.p.A., ai sensi dell’articolo 6 della l.r. 7/2006 e dell’articolo 37 della l.r. 22/2021, di supportare la gestione dell’operazione di aumento di capitale e presentare, in nome e per conto della Regione, istanza al Tribunale di Aosta per la nomina del perito incaricato della perizia sul valore dei beni immobili di proprietà regionale oggetto di conferimento di capitale, ai sensi dell’articolo 2343 del codice civile, individuati nel seguente elenco:

COMUNE	Catasto Terreni				Catasto Fabbricati					RENDITA CAT.
	FOGLIO	NUMERO	QUALITA'	MQ.	FOGLIO	NUMERO	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA	
Pollein	7	135	Ente Urbano	13.510	7	135	2	D/7		23.491,56
							3	A/3	5 vani	387,34
							4	D/1		72,92
							5	BCNC		0
Pollein	7	146	Ente Urbano	132	7	146		Area Urbana	132 mq.	0
Pollein	7	132	Rel Acq Es	171						
Brissogne	1	418	Bosco Ceduo	2.083						
Saint-Christophe	40	58	Bosco Ceduo							
Quart	39	204	Prato	1.152						

2. di approvare, per l’anno 2021, la spesa massima di euro 50.000 da riconoscere a Finaosta S.p.A. per il rimborso delle spese sostenute in attuazione dell’incarico di cui al punto 2 del presente deliberato;

3. di prenotare l’importo di euro 50.000, per l’anno 2021, previsto al comma 6 dell’articolo 37 della legge regionale 22/2021 per il rimborso delle spese sostenute da Finaosta S.p.A. in attuazione

dell'incarico di cui al punto 3 del presente deliberato, sul capitolo U0025698 (Rimborso spese a Finaosta S.p.a. per prestazioni professionali e specialistiche correlate a conferimento immobili alla società Autoporto Valle d'Aosta S.p.A.) del bilancio finanziario gestionale della Regione per il triennio 2021/2023, che presenta la necessaria disponibilità;

4. di rinviare a successiva deliberazione della Giunta regionale la presa d'atto dei valori di conferimento definiti dal revisore legale e la sottoscrizione dell'aumento di capitale con conferimento dei beni di cui al punto 1 del presente deliberato.

L'operazione di cui sopra permetterà di razionalizzare le proprietà attuali in quanto l'immobile e le aree oggetto di conferimento sono situate all'interno dell'Area Autoportuale e ne sono un naturale completamento. Inoltre consentirà alla società di ampliare l'offerta di locali di grandi dimensioni attualmente molto richiesti. L'immobile è stato già oggetto di interesse da parte di due società che si occupano di logistica e di formazione che sarebbero interessate ad occupare circa metà del fabbricato ciascuna. Si ritiene quindi che ci siano tutti i presupposti affinché l'operazione possa portare benefici alla società Autoporto oltre a riqualificare e riammodernare una zona che da molti anni risulta dismessa.

Il fabbricato necessita di interventi di adeguamento sismico e di ristrutturazione funzionale. Nella presente relazione tali costi non vengono presi in considerazione al pari dei ricavi derivanti dalla locazione dell'immobile in quanto ogni considerazione risulterebbe prematura prima del concretizzarsi del conferimento. Dalle prime analisi budgettarie si può comunque considerare che l'investimento si possa autosostenere e portare utili alla società, oltre ad apportare indotto all'intera area."

In attesa della valorizzazione peritale in atto, sono stati acquisiti ulteriori elementi relativamente a tale operazione al fine di valutarne la sostenibilità economica e finanziaria in capo alla società Autoporto.

Valutazione indicativa

Fabbricati	sup	Valore locali finiti euro/mq	decurtazione per rimessa in pristino euro/mq	
principale	4.000,00	1.200,00	-350,00	3.400.000,00
basso fabbricato	350,00	1.000,00	-300,00	245.000,00
aree esterne	10.000,00	60,00	-40,00	200.000,00
				3.845.000,00

Investimenti

sup	euro/mq	
4.000,00	350,00	1.400.000,00
350,00	300,00	105.000,00
10.000,00	40,00	400.000,00
		1.905.000,00

valore a seguito rimessa in
pristino

5.750.000,00

Il complesso immobiliare verrebbe conferito alla società e, pertanto, il valore allo stato attuale dell'immobile, pari a € 3.845.000, troverebbe copertura finanziaria nell'aumento di capitale e nel fondo sovrapprezzo da attribuire al socio conferente.

Le spese di ristrutturazione e adeguamento locali, pari a € 1.905.000, potrebbero trovare copertura finanziaria per € 405.000 dall'autofinanziamento che la società è in grado di produrre (vedi prospetto flussi finanziari del piano strategico aziendale 2022 – 2024) e per € 1.500.000 in un mutuo ipotecario per il quale è stata ipotizzata una durata di 15 anni e un tasso di interesse del 3%.

Il piano di ammortamento di tale mutuo prevede un esborso annuale di € 125.000,00 e interessi passivi per complessivi € 365.000,00 e, pertanto, un interesse medio annuo di circa € 24.000 con un importo massimo di circa € 40.000 nei primi anni.

Sono inoltre stati ipotizzati i seguenti ricavi annui da locazione:

4,0 euro mq	4.000,00	48,00	192.000,00
3,5 euro/mq	350,00	42,00	14.700,00
			206.700,00

L'IMU relativa al complesso immobiliare può essere quantificata in € 10.000/annui

Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree su cui insistono, quantificabile, ai sensi dell'articolo 36 comma 7 del DL 223/2006, nella misura forfettaria del 20% del costo di acquisto originario al netto dei costi incrementativi capitalizzati.

Pertanto, nel caso in specie, il valore del terreno ammonterebbe a € 770.000,00 (20% di € 3.845.000) mentre il valore del fabbricato ammortizzabile a € 4.980.000,00

L'ammortamento annuale, calcolato con il coefficiente del 1,5% (in coerenza con i piani di ammortamento degli altri immobili di proprietà di Autoporto), ammonterebbe quindi a € 75.000,00.

Sulla base di quanto sopra:

Prospetto di sostenibilità economica dell'operazione

Canoni di locazione	207.000
Ammortamento	-75.000
IMU	-10.000
Interessi passivi	<u>-40.000</u>
Risultato ante imposte	82.000
Imposte sul reddito	<u>-23.000</u>
Utile netto	59.000

Prospetto di sostenibilità finanziaria dell'operazione

Canoni di locazione	207.000
Rate mutuo	-125.000
IMU	-10.000
Imposte sul reddito	<u>-23.000</u>
Flusso finanziario	49.000

Sulla base delle ipotesi di lavoro adottate l'operazione di conferimento del complesso immobiliare ex GECA appare sostenibile sia economicamente che finanziariamente.

Occorre ancora valutare la tempistica di realizzazione dell'operazione quantificabile in un anno e mezzo a decorrere dal conferimento dell'immobile.