

# FONDAZIONE ALIOTTI

Via della Chiassaia 16 52100 Arezzo

Tel.0575/21291

[www.aliotti.it](http://www.aliotti.it)

## RELAZIONE AL BILANCIO

### L'attuale situazione patrimoniale

Attualmente la Fondazione Aliotti possiede in piena ed esclusiva proprietà:

- a) la villa in località Le Pietre, locata come attività ricettiva alberghiera e di ristorazione ad un privato ( Casa Volpi );
- b) il complesso sito in via Aliotti 1, un tempo sede amministrativa dell'ente e casa delle Figlie della Carità, negli ultimi anni locato a terzi per attività socio assistenziali a disabili;
- c) il complesso immobiliare che si sviluppa in Piaggia di Murello, sede della scuola materna, del nido e del Teatro, locato alla cooperativa S. Maria in Gradi;
- d) il palazzo sito in Piazza S. Maria in Gradi e locato alla Provincia dove, oltre alla U.E.P.E. ed il Pronto Donna, ha sede l'archivio storico della Provincia stessa.
- e) La casa per ferie che è ubicata in via Chiassaia.

### L'attuale situazione economica

Nel periodo di gestione del Consiglio uscente sono stati rinnovati tutti i contratti in essere della Fondazione.

Nell'anno 2015 è stato rinnovato il contratto con **l'Istituto della Divina Provvidenza** dei Padri Passionisti di Agazzi che già occupava il primo piano dell'immobile di via Aliotti con un centro residenziale per diversamente abili denominato **"Il Ramo"**. L'affitto ha incluso anche il piano terra precedentemente affittato ad un'impresa sociale, la Cooperativa Agorà, che aveva ristrutturato ed arredato a sue spese il piano destinandolo ad un centro di aggregazione diurno per disabili. Non essendo stato possibile rinnovare l'associazione temporanea di scopo con la Cooperativa per sopraggiunte norme di legge, che non consentono a due attività assistenziali di impegnare lo stesso ingresso, l'Istituto di Agazzi ha deciso di acquisire anche questa parte d'immobile per progetti sempre

relativi ai diversamente abili. Il centro residenziale Il Ramo offre interventi personalizzati assistenziali, di socializzazione, educativi, abilitativi-riabilitativi, di mantenimento o acquisizione di capacità cognitive, relazionali e comportamentali.

Il contratto d'affitto di ramo d'azienda con la **Cooperativa S. Maria in Gradi** che gestisce la **scuola** è stato rinnovato nel 2015 ed avrà termine nel 2023.

Gli affitti dei locali utilizzati dalla **Provincia** per l'archivio storico, la U.E.P.E., il Pronto Donna, siti in Piazza S. Maria in Gradi, avevano scadenze diverse. Di comune accordo con l'ente, abbiamo pensato di unificarli in un solo contratto che avrà termine nel 2019.

**La villa de "Le pietre"** (ristorante e albergo denominato Casa Volpi) in questi anni era locata ad un canone molto basso che di fatto serviva a coprire appena la spesa dell'ICI; questo a motivo del precedente contratto che prevedeva il restauro dell'immobile a carico dell'affittuario. Oggi la villa è affittata con nuovo e adeguato contratto.

La **Casa per Ferie** accoglie studentesse e giovani che si stanno inserendo nel mondo del lavoro, alle quali è offerto un ambiente familiare tenendo particolarmente conto delle situazioni di svantaggio sia economiche che sociali. E' stato intensificato il battage pubblicitario, è stato creato un "profilo" su facebook, siamo in rete con dei B&B e delle case per ferie in Toscana; siamo in contatto con scuole, istituti, università, Asl, l'Informa giovani del Comune di Arezzo etc.

Negli ultimi anni, anche a causa delle numerose offerte di ospitalità concorrenziali, abbiamo stipulato delle convenzioni annuali con il Preside dell'Istituto Coreutico e Rettore del Convitto Nazionale di Arezzo, con società sportive e associazioni culturali. Al termine dell'anno scolastico, la casa può accogliere ospiti occasionali, soprattutto straniere, che arrivano nella nostra città per concorsi e saggi di teatro, canto od altre attività culturali. Il personale dipendente frequenta corsi sulla sicurezza e il pronto soccorso come previsto dalla legge per un aggiornamento permanente. Il piano valutazione rischi è affidato ad una associazione di categoria, nella fattispecie la Camera di commercio, presso la quale il personale della Fondazione ha seguito corsi di aggiornamento anche in passato. Questa, al momento, è l'unica attività che la Fondazione **gestisce direttamente**.

Per fare fronte alle spese di ristrutturazione, di adeguamento normativo, di ordinaria e straordinaria manutenzione, considerati anche i debiti pregressi, volendo mantenere il patrimonio senza più ricorrere alle vendite di parti di esso, come fatto nel passato, la Fondazione aveva dovuto accendere negli anni due mutui; un mutuo si risolverà nel 2019 e l'altro si risolverà nel 2026.

Alla luce dei bilanci degli ultimi anni, l'Istituto dimostra una sostanziale autonomia economica di parte corrente dovuta alle entrate di affitti della scuola, dell'immobile di via Aliotti, di quello di Piazza S. Maria in Gradi, della villa Le Pietre, nonché le rette della casa per ferie.

## NOTE AL BILANCIO 2017

Il Bilancio della Fondazione dell'anno 2017 si chiude con un risultato positivo di € 24200,08.

L'esercizio appena concluso ha visto una leggera flessione dell'attività della casa per ferie con un decremento del 3.15% delle rette 2017 rispetto all'anno precedente.

L'importo complessivo delle rette è passato da € 38253,96 a € 37045,70

Negli ultimi anni l'andamento delle rette della casa per ferie che accoglie giovani studenti, studentesse e lavoratrici è stato il seguente:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
35999,91	29945,2	383278,15	41899,85	40295,55	32954,74	38253,96	37045,70

Nel corso del 2017 i fitti relativi agli immobili di proprietà della Fondazione hanno subito invece un sensibile aumento con un incremento rispetto all'anno precedente del 21,95%

L'andamento dei fitti attivi è stato quindi il seguente:

2014	2015	2016	2017
73360,02	74071,55	92286,86	112545,12

Anche i canoni di affitto del ramo di azienda relativo alla gestione dell'asilo nido e della scuola dell'infanzia hanno subito un leggero incremento dell'1.66% contratto passando da € 20000,00 a € 20333,36.

Rispetto all'anno precedente è stato invece registrato un ulteriore decremento del 37,05% dei proventi vari derivanti dalla ripartizione del 5 per mille. La somma ricevuta nel 2017 a tale titolo è stata pari a € 535.18 contro € 850.25 del 2016.

A tale proposito si specifica che anche nel sito istituzionale è stata inserita una sezione dedicata alla possibilità di destinare in sede di dichiarazione dei redditi il 5 per mille alla Fondazione per cercare di sensibilizzare e informare i contribuenti sulle attività svolte.

Complessivamente il valore della produzione ammonta nel 2017 a € 170709,36.

Passando all'esame dei costi caratteristici è da segnalare che il costo del personale, gli ammortamenti, i costi per materie e i costi per servizi sono rimasti pressoché invariati.

Il totale complessivo dei costi della produzione ammonta a € 131378.78

Gli interessi passivi sia per scoperto di conto che sul mutuo che per ravvedimenti hanno invece subito un decremento sensibile passando da € 5852.35 dell'anno 2016 a € 4815.50 del 2017.

Non si sono verificate operazioni o fatti che abbiano comportato oneri o proventi straordinari.

## **Interventi edilizi**

Tutti gli immobili necessitano di periodici e spesso impegnativi interventi dovuti soprattutto alla vetustà, oltre che agli adeguamenti di legge e purtroppo, negli ultimi anni, ai danni prodotti da calamità naturali quali trombe d'aria e nubifragi abbattutisi sulla nostra città.

Si riepilogano di seguito gli interventi edilizi eseguiti sugli immobili ed altre attività svolte dalla Fondazione nel corso di questo mandato per l'adeguamento normativo degli impianti e delle dotazioni:

1. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle coperture dei fabbricati della Fondazione, legati in gran parte alle infiltrazioni delle acque meteoriche nei locali di proprietà, alla vetustà, alla mancanza di idonei presidi impermeabilizzanti dei tetti o alla tromba d'aria del 2016. Gli interventi hanno riguardato i fabbricati di Via Aliotti e Via Chiassaia; in particolare sono stati eseguiti interventi di ripristino delle falde prospicienti i cortili interni, la falda, lato giardino, dell'asilo nido e la gronda della torretta del palazzo Aliotti. In tutti gli interventi eseguiti è stata posizionata una guaina bituminosa di impermeabilizzazione delle falde e sono stati installati alcuni dispositivi di ancoraggio per la esecuzione in sicurezza dei futuri interventi di pulizia e manutenzione delle coperture.
2. Adeguamento impiantistico e delle dotazioni di sicurezza delle Centrali Termiche di Via Chiassaia e di Piazza S. Maria in Gradi, nel rispetto delle norme antincendio vigenti, con il rinnovo delle Certificazioni di Prevenzione Incendi da parte dei VV. FF.. L'intervento sulla C.T. di Via Chiassaia per l'ottenimento anche del nulla-osta dell' INAIL, ha determinato la modifica delle dotazioni di controllo e sicurezza della caldaia e del bruciatore, alcune modifiche nell'impianto, l'adeguamento del quadro elettrico.
3. Rifacimento del tetto del resede interno al giardino della Fondazione, utilizzato come laboratorio per la manutenzione, magazzino e locale tecnico.
4. Ristrutturazione e rifacimento completo dei bagni, posti al piano terzo del fabbricato di Via Chiassaia, utilizzati dagli ospiti del pensionato giovanile.
5. Realizzazione di un ulteriore angolo cottura al piano secondo della residenza.
6. Redazione delle certificazioni di rispondenza e conformità impiantistica e strutturale richieste dall' Istituto Agazzi per i locali de "Il Ramo", con contestuali interventi di monitoraggio e controllo delle attrezzature e delle installazioni impiantistiche.
7. E' stato eseguito il calcolo della vulnerabilità sismica del fabbricato di Via Aliotti e Via Chiassaia, secondo le norme NTC '08, con la redazione della conseguente perizia tecnica.
8. E' stato sottoscritto un contratto per il controllo periodico delle dotazioni di sicurezza e dei componenti degli impianti elettrici pertinenti il fabbricato di Via Chiassaia, con la programmazione degli interventi da svolgere ogni anno per il mantenimento in efficienza degli impianti detti.
9. Sostituzione delle finestre della scuola materna e delle porte-finestre del nido con nuovi infissi grazie all'utilizzo di un finanziamento ottenuto dalla Fondazione della Cassa di Risparmio di Firenze.

## **Relazione tecnica sulle attività edilizie svolte nel 2017**

Si riepilogano nel seguito gli interventi edilizi ed impiantistici eseguiti sugli immobili di proprietà della Fondazione nel corso dello anno 2017 e nei primi mesi del 2018. Nel dettaglio:

1. Sono stati eseguiti alcuni interventi di manutenzione e ripristino localizzato delle coperture dei fabbricati della Fondazione, legati in gran parte alle infiltrazioni delle acque meteoriche nei locali di proprietà dovuti alla vetustà ed alla mancanza di idonei presidi impermeabilizzanti dei tetti. Gli interventi hanno riguardato i fabbricati posti lungo Via Chiassaia e le falde prospicienti il giardino dell'asilo nido.
2. Sono stati eseguiti alcuni interventi di ripristino delle tubazioni e dei pozzetti posti all'interno del cortile interno lato Parrocchia di S. Maria in Gradi (sollecitati dal parroco) e dello scannafosso laterale alla stessa Chiesa dal lato del giardino interno. In questo caso si è proceduto anche alla rimozione dello intonaco ammalorato della parete della cappella della Chiesa, posta in adiacenza dello scannafosso detto.
3. E' stato eseguito il rifacimento completo del solaio del pianerottolo intermedio della scala di accesso posta su Via Chiassaia, crollato improvvisamente nei primi giorni di dicembre con conseguente infortunio di un ospite, e della pavimentazione superiore.
4. E' stato sostituito il bruciatore della caldaia posta nella Centrale Termica di Via Chiassaia, danneggiato dallo allagamento del locale dovuto alla difficoltà di smaltimento delle acque pluviali nel collettore preesistente in caso di forti e prolungati temporali. Stante l'impossibilità di modificare l'impianto di smaltimento detto, onde evitare gravi danni al nuovo impianto termico per il ripetersi di tale situazione, il locale è stato dotato di n. 2 pompe, in grado di intervenire in tempi sequenziali in caso di allagamento del locale, e di un impianto di allarme collegato alle stesse pompe che segnali il problema e permetta di attivarsi tempestivamente.
5. Nel mese di marzo 2018 è stato effettuato un ulteriore intervento di rifacimento di una porzione della gronda in legno del "teatro", posta dal lato interno, con la sostituzione di alcuni travetti ammalorati, del tavolato e del manto di copertura oltre alla sostituzione di almeno n. 80 tegole marsigliesi del tetto, rotte o ammalorate.
6. A seguito della segnalazione da parte del locatario di infiltrazioni di acqua nella Centrale Termica dello Hotel Casa Volpi, nel mese di aprile è stato eseguito un intervento di ripristino del pozzetto di pertinenza, posto nel resede posteriore dello Hotel, e la posa di un tubo di drenaggio per lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti da monte.

Resta inteso che le condizioni economiche della Fondazione non hanno permesso anche nel 2017 la programmazione e la esecuzione di interventi edilizi più importanti, che sono stati segnalati a più riprese anche negli anni precedenti, quali il rifacimento delle facciate su Via Aliotti e Via Chiassaia o il completamento dei lavori di manutenzione delle coperture, che dovrebbero portare almeno alla verifica e

sostituzione degli elementi in legno ammalorati o danneggiati, al rifacimento parziale degli impalcati e dei massetti, alla sostituzione delle tegole rotte o ammalorate, oltre al fatto che tale manutenzione dovrebbe includere anche la posa di guaine di impermeabilizzazione e di dispositivi di ancoraggio, in modo da ridurre le potenziali infiltrazioni e garantire la sicurezza degli operatori in caso di manutenzione ordinaria delle coperture dette. Tra gli interventi da programmare sarebbe auspicabile inserire anche l'adeguamento delle dotazioni impiantistiche della porzione dello immobile utilizzata come pensionato femminile e la realizzazione di alcune partizioni interne per l'adeguamento alla normativa antincendio degli stessi locali.

E' chiaro a tutti che la messa in atto di interventi programmati di restauro e/o manutenzione straordinaria degli immobili permette di ottenere migliori risultati con costi unitari inferiori agli analoghi interventi eseguiti in condizioni di emergenza ma occorre disporre di budget più importanti proprio per ottimizzare al meglio l'entità dei lavori da svolgere.

### **Progetti ancora da realizzare**

- In questi anni la priorità d'intervento è andata a tutto ciò che era indispensabile e consono al buon funzionamento delle attività istituzionali già presenti. Abbiamo nel contempo studiato un progetto per poter ristrutturare l'unica parte di immobile fino ad ora destinata a deposito di materiali della scuola o della casa per ferie. Il Consiglio ha formulato l'ipotesi di un ampliamento della casa per anziani già presente nell'istituto di proprietà della Provincia Romana delle Figlie della Carità affittato alla Cooperativa S. Maria in Gradi. Tale progetto nasce dalla valutazione della necessità di posti di accoglienza per anziani nella nostra città ed è confermato dalla crescente richiesta registrata alla casa per anziani S. Maria in Gradi. La vicinanza con la struttura già funzionante potrebbe costituire un vantaggio data la possibilità di ottimizzare i servizi e le risorse professionali.
- Un lavoro rimandato da tempo per motivi economici ma che sta divenendo sempre più necessario, è il restauro della facciata del palazzo istituzionale di via Aliotti. Abbiamo acquisito dei preventivi e stiamo cercando degli sponsor che ci sostengano in quest'opera.
- Considerata l'ampiezza del parco che circonda Casa Volpi, in collaborazione con i nuovi gestori dell'albergo, stiamo elaborando un progetto di "orti sociali" cui possano accedere ragazzi autistici per coltivare prodotti da rivendere in un mercato equo-solidale.
- Sempre nell'ambito dell'immobile di Casa Volpi, esiste la possibilità di ampliare la ricezione del ristorante recuperando e restaurando i fondi adibiti a depositi e cantine, aumentando così il valore della proprietà.
- E' stato stilato un programma culturale di incontri aperti alla cittadinanza, con particolare attenzione ai giovani, alle famiglie ed agli operatori socio-educativi, sul tema della Carità esaminata e proposta sotto vari aspetti: personale o di relazione, privata o sociale; ovviamente, trattandosi di carità, ogni proposta sarà accompagnata da un progetto concreto di aiuto ai bisogni individuati.
- **Il Comune di Arezzo** ha incontrato in più occasioni le Fondazioni quali l'Aliotti, il Thevenin, la Casa Pia Fossombroni insieme alla Fraternita dei Laici nell'intento

di formare una rete di collaborazione per la progettazione e realizzazione di interventi in campo socio-assistenziale, di aiuto alla persona o con carattere culturale e di promozione umana.

## **Conclusioni**

Richiamiamo di seguito alcuni punti importanti della storia morale, economica e giuridica dell'Istituto Aliotti:

- a) l'Istituto nasce nel 1885 per volontà del Cavaliere Aliotti che vuole realizzare mediante l'impiego dei suoi beni personali un progetto "autonomo" dal punto di vista educativo ed economico;
- b) assume l'amministrazione dell'Istituto un Consiglio "laico" i cui membri rappresentano Istituzioni che dovrebbero impegnarsi nel sostentamento delle attività;
- c) i lasciti e le donazioni su cui l'Istituto aveva sempre potuto contare non si verificano più dagli anni '60 e l'Istituto sopravvive grazie solo alle vendite patrimoniali;
- d) nel 2000 le suore lasciano l'istituto, tutto il personale impiegato è laico e quindi stipendiato a norma di legge con un aumento esponenziale di costi venendo a mancare l'opera gratuita delle Vincenziane nella scuola e nella casa famiglia;
- e) dopo l'uscita delle suore si procede ad una ristrutturazione dell'edificio da loro occupato per destinarlo all'accoglienza residenziale e diurna di persone diversamente abili;
- f) la casa famiglia viene ristrutturata e trasformata in casa per ferie;
- g) nel 2005 avviene la trasformazione da Ipab in Fondazione;

Lo Statuto che la Fondazione si è data contempla, in continuità con la tradizione, un ruolo nella rete dei servizi sociali del territorio e alcune linee guida:

- a) mantenere il legame storico con il Comune di Arezzo e il rapporto di coordinamento e co-programmazione dei servizi e delle risorse umane con la Fondazione;
- b) riconoscere il ruolo di alto magistero morale da sempre esercitato dal Vescovo della Diocesi di Arezzo, Cortona e Sansepolcro nei confronti dell'Istituto Aliotti;
- c) mantenere inalterato il legame storico con la Fraternità dei Laici valorizzando le sinergie e la collaborazione progettuale con questa antichissima e nobile Istituzione;
- d) riconoscere alle suore Vincenziane il carisma della carità e del servizio da sempre profusi nell'opera e nella città di Arezzo.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott.sa Manuela Grazia Loreni

30 Aprile 2018