



BILANCIO DI PREVISIONE

ANNO 2013

PROPOSTA DI ASSESTAMENTO



Dasa-Rägister
EN ISO 9001:2008
IQ-0607-07

(Riunione del C.d.A del 02/10/2012)

Il sistema di contabilità analitica per centri di responsabilità per l'utilizzo delle risorse assegnate in sede di stesura del budget 2013 prevede la presentazione di un report sulla situazione delle spese e delle entrate al fine di operare un adeguato controllo di gestione che, oltre a monitorare l'entità delle spese e delle entrate stesse, consenta di effettuare azioni di autocorrezione e di assestamento rispetto a quanto previsto inizialmente.

Pertanto, sulla base dei dati e delle informazioni raccolti, vengono di seguito proposte le variazioni ai componenti positivi e negativi di reddito ed esposte nel prospetto del Conto Economico formulato con i criteri dell'art. 2423 bis del C.C.

	PREVISIONI 2013 ASSESTATE	PREVISIONI 2013	VARIAZIONI CON PREVISIONI ASSESTATE
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
Canoni di locazione	9.500.000,00	9.500.000,00	0,00
Locali di proprietà ad uso diverso	940.000,00	960.000,00	-20.000,00
Quote Amm.ne alloggi	143.000,00	145.000,00	-2.000,00
Rimb.bolletazione e riscos. canoni	60.000,00	62.000,00	-2.000,00
Rimb.esecuzione lav.miglioria-danni	490.000,00	500.000,00	-10.000,00
Ag Affitto	150.000,00	0,00	150.000,00
Compensi per interventi costruttivi	198.582,00	254.600,00	-56.018,00
Compensi interv. manutenz.straordin	179.408,00	230.150,00	-50.742,00
Affitti delle aree	61.000,00	61.000,00	0,00
Canoni di locazione di proprietà	57.000,00	35.000,00	22.000,00
1) Ricavi per prestazioni di servizi	11.778.990,00	11.747.750,00	31.240,00
Recupero sp.istruttoria prat.div.	7.000,00	7.000,00	0,00
Altri proventi e ricavi diversi	32.500,00	32.500,00	0,00
Rimb assicuraz stabili/rimb stip.c.aff./vend./altri ricavi	165.000,00	165.000,00	0,00
CONTRIBUTO IN C/ESERCIZIO MISURA A R.T. e Cassa DDPP	85.474,15	0,00	85.474,15
Contributo in c/esercizio Comune Livorno per ripristini	476.000,00	0,00	476.000,00
Contributi xda G.S. x rate amm.to mutui	0,00	80.000,00	-80.000,00
5) Altri ricavi e proventi	765.974,15	284.500,00	481.474,15
totale valore della produzione	12.544.964,15	12.032.250,00	512.714,15
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
Cancelleria stampati pubblicazioni	40.000,00	40.000,00	0,00
6) per materie prime suss. di cons.	40.000,00	40.000,00	0,00
<i>oneri inerenti il personale:</i>			
Diarie e trasferte	30.000,00	40.000,00	-10.000,00
Formazione del personale	35.000,00	35.000,00	0,00
	65.000,00	75.000,00	-10.000,00
<i>Spese generali:</i>			
Compensi amministratori	73.700,00	96.100,00	-22.400,00
Compenso Collegio Sindacale	54.000,00	54.000,00	0,00
Spese di rappresentanza	7.500,00	7.500,00	0,00
Spese serv.manut.uffici	107.000,00	107.000,00	0,00
Ag Affitto	150.000,00	0,00	150.000,00
Spese diverse di amministrazione	500,00	500,00	0,00

Postali e telefoniche	85.000,00	85.000,00	0,00
Gestione automezzi	20.000,00	20.000,00	0,00
Gestione sistema informativo	53.000,00	37.000,00	16.000,00
Consulenze prestaz.prof.li	70.000,00	54.500,00	15.500,00
	750.700,00	611.600,00	139.100,00
Spese di amministrazione degli edifici:			
Assicurazione degli stabili	400.000,00	480.000,00	-80.000,00
Boll. risc.canoni	12.000,00	14.000,00	-2.000,00
Spese postali per bollettazione canoni	72.000,00	77.000,00	-5.000,00
Procedimenti legali	6.500,00	6.500,00	0,00
Quote amm.all.in condominio	120.000,00	120.000,00	0,00
Quote man all.in condominio	40.000,00	40.000,00	0,00
Istruttoria pratiche diverse	20.500,00	15.500,00	5.000,00
Anagrafe utenza	56.000,00	45.000,00	11.000,00
Spese traslochi custodia mobilio	18.500,00	18.500,00	0,00
Rimb.inq/ass. somme non dovute	25.000,00	15.000,00	10.000,00
Rimb.cond.antenna telefonica	18.500,00	15.000,00	3.500,00
Spese perizia cess. alloggi	10.000,00	10.000,00	0,00
Risarcimento danni	5.000,00	5.000,00	0,00
Contrib.unificato atti giudiziari	25.000,00	4.300,00	20.700,00
	829.000,00	865.800,00	-36.800,00
Spese manutenzione edifici:			
per manutenzione ordinaria e pronto intervento	2.445.850,00	1.915.000,00	530.850,00
Quote manut. all.in condominio	202.500,00	202.500,00	0,00
Diritti di segret.x man. stabili	500,00	500,00	0,00
	2.648.850,00	2.118.000,00	530.850,00
Spese per interventi edilizi:			
Progettazione lavori Direzione e assistenza lavor	150.000,00	150.000,00	0,00
Commissioni e collaudi	30.000,00	30.000,00	0,00
Procedimenti legali	15.000,00	0,00	15.000,00
Altre spese tecniche	177.100,00	80.000,00	97.100,00
Altre spese tecniche extra finanziamento	1.000,00	1.000,00	0,00
	373.100,00	261.000,00	112.100,00
Canoni conces.immobili Comuni	2.121.696,00	2.181.662,00	-59.966,00
7) per servizi	6.658.346,00	5.963.062,00	695.284,00
Canoni leasing sistema inf.	20.000,00	20.000,00	0,00
8) per godimento di beni di terzi	20.000,00	20.000,00	0,00
a) salari e stipendi:			
Retribuz.e indennità al personale	1.449.100,00	1.584.600,00	-135.500,00

F.do premio di risultato	341.860,00	273.800,00	68.060,00
Retribuzioni straordinarie al pers.	40.000,00	45.000,00	-5.000,00
b) oneri sociali:			
Contributi INPDAP	254.600,00	264.200,00	-9.600,00
Contributi INPS	240.400,00	245.800,00	-5.400,00
Contributi INAIL	20.000,00	20.000,00	0,00
Contributi FASI	1.274,00	1.274,00	0,00
Contributi PREVINDAI	4.800,00	10.500,00	-5.700,00
Contributi PREVIAMBIENTE	1.200,00	1.200,00	0,00
c) trattamento di fine rapporto:			
Al fondo tfr	134.300,00	134.000,00	300,00
e) altri costi:			
Altri oneri	90.000,00	90.000,00	0,00
9) per il personale	2.577.534,00	2.670.374,00	-92.840,00
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali			
Amm.to beni immobili	200.000,00	200.000,00	0,00
Amm.to Spese d'impianto	50.000,00	50.000,00	0,00
b) ammortamento immobilizzazioni materiali			
ammortamento fondi e fabbricati	365.000,00	365.000,00	0,00
ammortamento mobili e attrezzature	20.000,00	20.000,00	0,00
ammortamento automezzi	5.000,00	5.000,00	0,00
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante			
accantonamento per rischi su crediti	605.000,00	605.000,00	0,00
10) ammortamenti e svalutazioni	1.245.000,00	1.245.000,00	0,00
Contributi associativi diversi	35.000,00	35.000,00	0,00
0,50% valore locativo delib.CIPE 95	700.000,00	720.000,00	-20.000,00
Rimborso canoni di locazione	15.000,00	20.000,00	-5.000,00
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 1% M.Can.	95.000,00	95.000,00	0,00
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 0,25% M.Can.	23.750,00	23.750,00	0,00
Int.att.su c/c banc.fondi CER	5.000,00	5.000,00	0,00
Imposta di bollo	61.100,00	61.100,00	0,00
Imposta di registro	246.000,00	246.000,00	0,00
Altre imposte e tasse	190.500,00	135.500,00	55.000,00
IVA indetraibile pro rata	475.056,90	392.840,00	82.216,90
IMU	190.000,00	190.000,00	0,00
14) Oneri diversi di gestione	2.036.406,90	1.924.190,00	112.216,90
Totale costi della produzione	12.577.286,90	11.862.626,00	714.660,90
differenza (A-B)	-32.322,75	169.624,00	-201.946,75

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Interessi presso banche	40.000,00	40.000,00	0,00
Indennità di mora su canoni scaduti	565.000,00	490.000,00	75.000,00
16) altri proventi finanziari	605.000,00	530.000,00	75.000,00
Interessi passivi su mutui	0,00	105.000,00	-105.000,00
Spese su depositi bancari e postali	47.000,00	47.000,00	0,00
17) altri oneri finanziari	47.000,00	152.000,00	-105.000,00
saldo C	558.000,00	378.000,00	180.000,00
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0,00	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	525.677,25	547.624,00	-21.946,75
a) imposte correnti			
Ires	349.545,68	355.581,04	-6.035,36
Irap	176.118,52	191.406,92	-15.288,40
22) imposte sul reddito dell'esercizio	525.664,21	546.987,96	-21.323,76
23) Risultato dell'esercizio	13,04	636,04	-622,99

Le variazioni ai Ricavi d'esercizio previsti: il Valore della Produzione

➤ i ricavi per prestazioni di servizi

La previsione per i canoni di locazione degli immobili concessi in gestione dai Comuni rimane invariata.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti non subisce quindi variazioni, € 605.000.

La gestione dei locali ad uso diverso dall'abitazione, di proprietà di CASA L.P., subisce un lieve decremento di € 20.000 passando così da € 960.000 a € 940.000.

E' stata evidenziata la previsione per Agenzia Affitto, determinata in €. 150.000.

I corrispettivi tecnici previsti sulla base degli avanzamenti lavori effettivamente realizzati ad oggi, diminuiscono complessivamente di € 106.760 e passano da € 484.750 a € 377.990. Tale differenza è stata determinata dalla non conclusione nell'esercizio di collaudi tecnico/amministrativi, da una modifica nella quantificazione dei compensi tecnici in sede di approvazione Regionale dei QTE ed infine dalla mancata approvazione in sede di assemblea condominiale di

interventi programmati di Manutenzione Straordinaria ed inseriti nel preventivo 2013.

➤ **Altri ricavi e proventi**

Complessivamente passano da €. 284.500 ad €. 765.974,15, la variazione più significativa, riguarda il Contributo deliberato dalla Giunta del Comune di Livorno, che destina €. 476.000 al ripristino di alloggi.

I contributi per rate ammortamento mutui sono stati azzerati, avendo la Società estinto i prestiti accesi.

€. 85.474.

I Costi d'esercizio previsti: i Costi della Produzione

➤ **i costi per servizi**

I costi per servizi aumentano complessivamente di € 695.284 passando da € 5.963.062 a € 6.658.346: tale incremento, oltre ad assorbire economie e diseconomie su alcune voci di spesa, deriva soprattutto dalle maggiori risorse che sono state stanziare per la manutenzione ordinaria; quest'ultime, infatti, passano da 1.915.000 ad €. 2.445.850 (+530.850), dall'inserimento della previsione per la gestione dell'Agenzia dell'Affitto (+€. 150.000).

➤ **i costi per il personale**

La spesa per il personale scende da € 2.670.374 a € 2.577.534 con una diminuzione di € 92.840, tale economia è dovuta:

- all'uscita anticipata del Direttore Generale rispetto alle previsioni;
- all'uscita di un quadro di secondo livello;

➤ **Ammortamenti e svalutazioni**

Per le quote di ammortamento, calcolate in base alle aliquote fiscalmente deducibili e corrispondenti al deperimento fisico-tecnico dei cespiti, non si rilevano variazioni significative.

➤ **Oneri diversi di gestione**

Tali oneri aumentano di € 112.217 passando da € 1.924.190 a € 2.036.407: tale variazione è dovuta in larga misura all'incremento dell'incidenza dell'Iva indetraibile per effetto dell'aumento delle spese di manutenzione.

➤ **Proventi e oneri finanziari**

Il saldo della gestione finanziaria aumenta di € 180.000 e deriva per €. 75.000 dalla variazione delle indennità di mora per canoni scaduti e per €. 105.000 dalla diminuzione delle previsioni per interessi passivi su muti, non accesi.

➤ **Imposte sul reddito dell'esercizio**

Ires e Irap si assestano complessivamente in € 525.664,21.

Non c'è dubbio che un'erosione del 49,30% del budget disponibile per canoni di locazione Erp, a favore di trasferimenti per la Pubblica Amministrazione in genere (imposte e tasse, canone concessorio, fondi sociali per l'Erp), rappresenti un



problema rispetto all'obiettivo auspicato di una gestione davvero efficiente ed efficace.