



BUDGET PREVISIONALE

2015



1. Premessa

Il Budget previsionale quantifica le risorse da impiegare per il raggiungimento degli obiettivi annuali e pluriennali; rappresenta lo strumento fondamentale di programmazione e gestione economica e finanziaria dell'Azienda.

Si compone:

- a) di un Conto Economico formulato con i criteri dell'art. 2423 bis del C.C. e con il contenuto dell'art. 2425 del Codice Civile, con un'analisi dettagliata dei componenti positivi e negativi di reddito;
- b) di una Relazione che analizza i risultati attesi della gestione e degli investimenti.

Le esigenze di adeguamento e riqualificazione del patrimonio abitativo in gestione, nonché in proprietà dell'Azienda, orientano una strategia di crescita dei servizi offerti, una diversificazione dei ricavi, il consolidamento e l'ampliamento degli interventi di revisione della spesa, nonché ulteriori forme di coinvolgimento del Personale nel raggiungimento degli obiettivi programmati e nella semplificazione dell'organizzazione del lavoro.

Il Budget previsionale assume - tra i parametri fondamentali di intervento- la conferma delle condizioni economiche del contratto di servizio dell'esercizio precedente, prefigurando tuttavia un ampliamento delle risorse in conto capitale, che ogni Comune Socio potrà destinare alla manutenzione straordinaria e alla riqualificazione del patrimonio abitativo di proprietà, vincolato all'edilizia residenziale pubblica.

2 Principali linee d'intervento

L'Azienda intende consolidare e ampliare gli interventi destinati a contrastare la morosità, intensificando le azioni nei confronti di coloro che non adempiono agli obblighi contrattuali.

Si intende inoltre, sostenere le dimensioni dell'integrazione, dell'inclusione e dello sviluppo di reti sociali tra gli assegnatari, anche riprogettando l'organizzazione delle attività a diretto contatto con gli utenti.

Ad oggi, la Società provvede a sollecitare chi si rende inadempiente nel pagamento di quanto richiesto, diffidando chi persevera, e dove necessario proseguendo con l'attivazione del procedimento legale per il recupero forzoso.

Nel 2015 si è attivato anche un progetto pilota per verificare l'efficacia e l'efficienza dello strumento dell'“Ingiunzione Fiscale” , atto decisamente meno oneroso del tradizionale Decreto Ingiuntivo che dovrebbe mettere in condizioni l'Azienda di velocizzare l'attività di recupero, riducendo anche il costo unitario di ogni singolo procedimento.

L'Azienda intende adottare specifici disciplinari che definiscono le regole operative di contrasto alla morosità in modo chiaro, sintetico e trasparente anche per gli utenti.

La revisione della spesa sarà condotta proseguendo nelle azioni dirette alla programmazione degli acquisti di beni e servizi, all'accesso ad approvvigionamenti dell'energia e del gas in forma aggregata con altri soggetti che hanno finalità pubbliche, alla ricognizione delle utenze telefoniche attive e dei relativi contratti di fornitura, al noleggio a lungo termine di autovetture di servizio.

Si procederà altresì ad una verifica per l'organizzazione di servizi comuni con altre Aziende ERP della Regione e con Enti pubblici, per realizzare economie di scala, ridurre i costi operativi, garantire la continuità e regolarità delle attività strumentali alle prestazioni finali.

Anche le politiche del Personale saranno orientate a valorizzare il potenziale produttivo dell'Azienda, le capacità di ascolto, inclusione ed integrazione degli utenti, sviluppo delle competenze professionali, miglioramento delle prestazioni organizzative.

L'Azienda entro il 31 dicembre ha programmato di integrare il quadro delle regole e delle misure strumentali alla prevenzione dei rischi, nonché di adottare il regolamento di organizzazione.

Tra i presupposti delle regole e delle misure strumentali alla prevenzione di rischi l'Azienda intende aggiornare ed adottare il regolamento contabile nonché il regolamento per l'attività contrattuale.

Si ritiene sottolineare che a seguito delle modifiche della legge regionale di settore, divenuta operativa dal mese di Maggio 2015, alcune voci del budget previsionale 2015 non sono direttamente confrontabili con gli anni precedenti; tra le principali novità introdotte dalla riforma approvata alla Lg. 96/96 possiamo riassumere:

- art. 25 . Aumento del canone sociale ad €. 40,00, che porterà un beneficio sul Preventivo 2015 di €. 400.000;
- art. 32 bis Aumento dell'accantonamento al fondo Sociale regionale ERP, per situazioni di particolare disagio economico, che è passato dallo 0,25% del monte canoni allo 0,50% per un totale di €. 46.270;
- art. 23 Completa riscrittura dell'art. 1, con l'eliminazione dell'accantonamento dell'1% del Valore locativo, che fino al 2014, assorbiva circa €. 684.000.

3 Ricavi d'esercizio previsti: il Valore della Produzione

3.3 I ricavi per prestazioni di servizi

La previsione dei ricavi per **canoni di locazione** degli immobili concessi in gestione dai Comuni, effettuata sulla base della consistenza al 31 dicembre di tutto il patrimonio di ERP esistente sul territorio del LODE, incrementata dalle nuove costruzioni terminate che saranno assegnate nel corso dell'anno e dedotti degli alloggi che nel corso del 2015 si prevede di alienare ai sensi della Lg.560, ammonta complessivamente a € 9.654.000.

Il confronto con l'anno precedente registra un incremento di €.4.000, dovuto all'entrata in vigore a partire dai canoni del mese di maggio

dell'aumento del canone minimo dell'alloggio ERP, passato da €. 12,91 ad €. 40,00.

L'incremento su base annuale, ha prodotto maggiori ricavi per €. 400.000, che hanno di fatto compensato la fisiologica diminuzione che si rileva nei canoni nell'anno dell'effettuazione della raccolta dei redditi prevista ogni due anni dalla Legge 96/96, effettuata appunto nel 2013.

La previsione dell'ammontare dei canoni rappresenta la competenza economica dell'esercizio.

Un atteggiamento di prudenza induce ad accantonare, all'interno del budget, una somma per la **svalutazione dei crediti**.

Il fine è quello di tutelare l'Azienda dagli effetti prodotti da un tasso di morosità che, sulla base di analisi storico-statistiche, si è attestato su una percentuale non inferiore ad un 5%-6% annuo, nonché di rappresentare in modo veritiero e corretto l'ammontare dei crediti iscritti in bilancio.

Per l'esercizio 2015, l'entità di tale accantonamento è stata valutata in € 801.240 pari al 6% dell'ammontare dei canoni e dei servizi a rimborso di competenza. Rispetto all'anno, valutata la difficile situazione economica e sociale, si è ritenuto opportuno, in via prudenziale, adeguare l'accantonamento annuale.

La gestione dei locali ad uso diverso dall'abitazione, di proprietà dell'Azienda, produce un ricavo complessivo di € 960.000, determinato sulla base dei contratti di locazione in vigore al 31 dicembre dell'anno 2014.

Per tipologia di immobili, l'Azienda intende completare e rivedere le soluzioni contrattuali adottate perseguendo una maggiore redditività, anche strumentale all'acquisizione di risorse utili a mantenere in efficienza gli spazi locati.

Sono, inoltre, previste entrate per € 140.000 per canoni di locazione di alloggi di proprietà dell'Azienda.

Per l'anno 2015, oltre agli alloggi siti a Livorno in Via Passaponti, ricavati dalla ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di tre fondi commerciali da tempo vuoti, ed ai 16 alloggi costruiti a Collesalveti, in via del Valico a Pisa, sono stati previsti maggiori ricavi per tutto l'anno a seguito della consegna dei 12 alloggi in Livorno, Via Galileo Galilei.

Per quanto riguarda le poche aree, di proprietà dell'Azienda concesse in affitto, i canoni che si prevede di ricavare sulla base dei contratti in essere, da aggiornare ai canoni di mercato, ammontano a € 61.500.

Sono previsti inoltre euro 120.000 per ricavi diversi derivanti dall'amministrazione degli alloggi

L'Azienda intende rivedere l'organizzazione delle attività relative all'amministrazione condominiale, semplificando le modalità di gestione delle spese comuni, degli acconti e dei saldi da comunicare ad ogni condomino nonché la rendicontazione delle medesime attività.

In coerenza con il Modello di Organizzazione e Gestione adottato ai sensi del D. Lgs n. 231 del 2001, delle regole per la prevenzione dei rischi, nonché per la semplificazione della gestione, l'Azienda intende adottare uno specifico disciplinare delle attività dirette all'amministrazione condominiale.

Nel corso del 2014, si è consolidata l'attività dell'Agenzia dell'Affitto, e per l'anno 2015, sono stati previsti ricavi per €. 320.000.

I **corrispettivi tecnici** previsti per il 2015 ammontano a € 517.000,00.

La stima è stata formulata sulla base della proiezione dell'avanzamento dei lavori dei programmi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria inseriti nei piani di intervento pluriennali ed in ottemperanza ai principi contabili di competenza richiamati, insieme con lo stato di avanzamento lavori, nella Delibera del C.D.A. n. 23 del 22 Dicembre 2006.

I quadri che seguono evidenziano le entrate relative alle spese generali previste per la progettazione ed i lavori relativi all'anno 2015.

PREVENTIVO 2015	
DA N.C.	
Finanziamenti R.T.	€ 42.623,99
CDQ II	€ 11.248,78
Altri interventi	€ 183.625,62
	€ 237.498,39
DA M.S.	
Vecchi programmi	€ 0,00
Programma Straordinario 457 + 560	€ 60.000,00
MISURA A	€ 20.000,00
DELIBERA GR 947/2010	€ 0,00
POR 2011	€ 120.000,00
DELIBERA 853/2013	€ 50.000,00
DELIBERA 1065/2013	€ 30.000,00
	€ 280.000,00
SOMMANO ENTRATE	
	€ 517.498,39

Per la determinazione dei corrispettivi si è tenuto conto degli interventi di Nuova Costruzione (NC) e Recupero (RE1) avviati o da avviarsi con finanziamenti Regionali (L.457/78, L.560/93, L.513/77), degli interventi di NC avviati o da avviarsi con finanziamenti del Contratto di Quartiere II, ed infine di ulteriori interventi costruttivi avviati e finanziati nell'ambito di programmi regionali (Misure Straordinarie ed Urgenti ex DCR 43/2010).

Per quanto attiene la Manutenzione Straordinaria si è tenuto conto dell'avanzamento degli interventi previsti nell'ambito dei Programmi Straordinari di Manutenzione con i Fondi ex L.560/93 e Fondi Regionali.

Si elencano di seguito gli interventi attivati con il relativo Stato di Avanzamento dell'opera:

1. Interventi NC e RE1 avviati o da avviarsi con finanziamenti Regionali (L.457/78, L.560/93, L.513/77);

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2015	LAVORI AL 31/12/2015
ROSIGNANO M. - Vada, 27 all.	100%	COLLAUDO
Livorno Scopaia - 55 alloggi	100%	COLLAUDO
Piombino - 12 all. Cotone Poggetto	100%	COLLAUDO
Cecina - 12 all. Capoluogo	100%	COLLAUDO
CECINA - 16 alloggi PEEP I 14	100%	100%

2. Interventi di NC avviati o da avviarsi con finanziamenti del Contratto di Quartiere II:

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2015	LAVORI AL 31/12/2015
LIVORNO - 60 alloggi - Isolato 419	100%	50%
PIOMBINO - 60 alloggi - IU 13	100%	COLLAUDO

3. Altri interventi

Nel corso degli esercizi precedenti sono stati inoltre avviati e finanziati nell'ambito di programmi regionali i seguenti nuovi interventi costruttivi per i quali si prevede il seguente stato di attuazione:

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2015	LAVORI AL 31/12/2015
LIVORNO - 32 alloggi LA PADULA	100%	COLLAUDO
CECINA - 26 alloggi S.Pietro in P.	100%	COLLAUDO
PORTOFERRAIO- 12 alloggi Bricchetteria	100%	COLLAUDO
CASTAGNETO C.- 12 alloggi Donoratico	100%	COLLAUDO
CECINA - 7 alloggi La Magona	100%	100%
PIOMBINO - 7 alloggi Via Landi	100%	100%
LIVORNO - 13 alloggi Via Galilei	100%	COLLAUDO
CECINA - 9 alloggi PIANO CASA	100%	75 %
LIVORNO - 10+4 alloggi CASERMA LAMARMORA	100%	0%

Si è inoltre tenuto conto di nuovi ulteriori Programmi costruttivi i cui finanziamenti sono divenuti definitivi nell'arco del 2013, per i quali si è previsto il seguente stato di attuazione:

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2015	LAVORI AL 31/12/2015
LIVORNO – Via Bruno 14 – 20 alloggi	100%	0%

4. Interventi previsti nell'ambito dei Programmi Straordinari di Manutenzione con i Fondi ex L.560/93 e Fondi Regionali;

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2015	LAVORI AL 31/12/2015
LIVORNO		
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Grandi, 31	100%	0%
Via Guadalajara, 27/29/31/33	100%	CRE
Via delle Medaglie d'Oro, 6/8/10	100%	50%
Via Ademollo, 14/16/18/20	100%	50%
CECINA		
Via Occorsio 2	100%	CRE
PIOMBINO		
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo (Via Ferrer)	100%	50%
Via Togliatti, 2/Via di Vittorio, 8/10	100%	50%
PORTOFERRAIO		
Via Tornaquinci, 13/17/19/21	100%	0%
Via Bandi, 1-2-3	100%	0%
Via Pertini, 17/19/21	100%	0%
Via Pertini, 23/25/27/29	100%	0%
Rosignano		
Via Amendola, 17/23	100%	0%
Vari Comuni		
Vari interventi Urgenti non programmabili POR 2008	100%	CRE
Vari interventi di Ripristino alloggi – MISURA A	100%	CRE
Vari interventi di Ripristino alloggi – POR 2011	100%	100%
Vari interventi di Ripristino alloggi – DGR 853/2013	100%	50%
Vari interventi eliminazione Barriere Architettoniche – DGR 1065/2013	50%	50%

Eventuali modifiche alle localizzazioni ed agli importi potranno essere valutate in corso di esercizio.

3.4 Altri ricavi e proventi

I proventi e ricavi diversi ammontano complessivamente a € 131.000.

Tale somma è, principalmente, costituita dai rimborsi vari (per recupero imposta di registro a carico degli assegnatari pari al 50% del costo per la registrazione del contratto di locazione e per la stipulazione contratti di vendita).

4 I Costi d'esercizio previsti: i Costi della Produzione

4.1 i costi per servizi

La previsione relativa ai costi del funzionamento complessivo, indicata come **spese generali**, ammonta ad euro 679.100.

Tale importo, a partire dal 2015, è comprensivo di €. 320.000, derivanti dai canoni di locazione dell'Agenda dell'affitto, entrata definitivamente a regime nel corso del 2014.

Con riferimento all'Agenda per l'affitto, l'Azienda intende completare la revisione complessiva della logica di intervento, le modalità di acquisizione dei beni, l'erogazione del servizio agli utenti.

In questa prospettiva, si intende avviare un'analisi delle soluzioni adottate in Italia, da altre Aziende Enti pubblici ed Istituzioni private con finalità sociali, progettare il modello di servizio, valuta in via preliminare la sostenibilità economica ed organizzativa.

Al netto di tale importo, si evidenzia l'impegno della società, orientato al contenimento della spesa.

La previsione di **spesa per l'amministrazione edifici** è stimata in € 782.941, le principali voci che la compongono sono:

- Assicurazione degli alloggi € 300.000
- Quote amm.ne alloggi in condominio € 250.000

Il budget previsionale dell'anno 2015 comprende inoltre la somma di €. 19.816 a copertura dei maggiori oneri per l'esecuzione dell'Anagrafe dei redditi, come disposto dalla Legge regionale n. 96/96.

La previsione della **spesa per la manutenzione degli edifici** ammonta complessivamente a €. 2.236.900 ed è composta da:

- a) euro 1.906.400 per interventi di manutenzione ordinaria e pronto intervento;
- b) euro 250.000 per interventi di manutenzione in alloggi gestiti da terzi;
- c) euro 80.000 per fornitura materiale termoidraulico;
- d) euro 500 per spese tecniche e diritti di segreteria.

L'incremento rispetto all'anno 2014, pari ad €. 251.800 è stato possibile grazie all'eliminazione dell'accantonamento dello 0,50% del Valore Locativo in attuazione dalla nuova Legge 96/96.

Si ritiene doveroso segnalare che lo stato di conservazione del patrimonio abitativo, associato alla vetustà e alle caratteristiche degli impianti tecnologici, impone un incremento delle risorse che possano essere impiegate, all'interno di un programma pluriennale di riqualificazione e di manutenzione straordinaria per adeguare le minimali condizioni di vita all'interno degli alloggi sociali.

4.2 Nuovi interventi

La previsione relativa a **nuovi interventi** ERP per l'anno 2015 è stata effettuata sulla base degli incarichi professionali esterni e delle consulenze tecniche conferite negli esercizi precedenti. E' stata inoltre effettuata la previsione degli incarichi da conferire e liquidare totalmente o parzialmente per l'attuazione dei programmi costruttivi di recupero e manutenzione straordinaria nel corso del 2015. La previsione è stata effettuata in base al presunto avanzamento della progettazione e dei lavori per l'anno 2015, secondo una distinzione fra i vari finanziamenti. I

dati così ottenuti sono stati comparati con quelli consuntivi relativo agli esercizi precedenti, al fine di ottenere un allineamento finalizzato ad una maggiore attendibilità della previsione.

Complessivamente la spesa è stimata in € 335.250 e registra un decremento di €. 96.850 rispetto alle previsioni 2014.

4.3 Canone Concessorio

La previsione di spesa del canone concessorio è stata prudenzialmente calcolata in applicazione del contratto di servizio in corso di rinegoziazione. L'importo iscritto in bilancio è quindi pari ad €. 2.105.000 e registra una lieve diminuzione di €. 2.450,00 rispetto al 2014; la flessione è determinata dalla variazione della consistenza patrimoniale, conseguenza del completamento delle istruttorie di cessione alloggio, nel rispetto della legge vigente.

4.4 I costi per il personale

La spesa per il personale, pari a € 2.592.784 è stata stimata sulla base del costo dei dipendenti in servizio al 31.12.2014 ed è stata valutata in relazione alle seguenti politiche del personale:

- a. Revisione dei processi lavorativi;
 - b. Consolidamento ed ampliamento delle competenze professionali;
 - c. Contenimento dei costi del personale, in coerenza con le previsioni legislative;
 - d. Avvio della trattativa per il rinnovo del contratto collettivo integrativo.
- L'Azienda intende favorire l'adozione da parte dei Comuni Soci di un atto di indirizzo, che consenta di privilegiare una prospettiva pluriennale nella gestione e sviluppo del personale.

PERSONALE IN SERVIZIO
AL 15/09/2015

Posizione	Nr Dipendenti
DR	2
Q1	1
Q2	1
A1	3
A2	2
A3	8
B1	7
B2	11
B3	10
C2	2
TOTALE	47

ANDAMENTO SPESE DEL PERSONALE ULTIMO TRIENNIO

ANNO	IMPORTO
2012	€ 2.616.763,00
2013	€ 2.449.969,00
2014	€ 2.432.434,00

COMPOSIZIONE SALARIO ACCESSORIO ANNO 2015

ACCORDO 2005	176.413,07	
maggiorazioni 2007 ISTAT + contratto	9.092,62	
maggiorazioni 2008 ISTAT + contratto	7.849,23	
maggiorazioni 2009 ISTAT + contratto	5.832,35	
maggiorazioni 2010 ISTAT + contratto	6.789,43	
maggiorazioni 2011 ISTAT	4.531,49	
maggiorazioni 2012 ISTAT	6.736,26	
maggiorazioni 2013 ISTAT	4.779,38	
QUOTA AGGIUNTIVA ACCORDO 2007		
QUADRI (rapportato a 1 Quadro)	1.864,13	
DIPENDENTI	3.728,25	
incremento contrattuale		
€ 6 per 14 mensilità per dipendente in servizio al 31/12/2014	0,00	
incremento istat genn. 2013/ genn. 2014:	222.023,83	1.332,14
somma non erogata nel 2014	18.414,21	
totale incentivo	246.030,42	
Incentivi legali	18.000,00	
Incentivi tecnici	60.000,00	
Incentivi professionali Dirigenti	30.000,00	

	354.030,42
Arrotondamento	354.000,00

I costi previsti per il 2015 avrebbero presentato una diminuzione, assorbita dall'ingresso del Direttore Generale nella struttura organizzativa, di fatto, tale gruppo per l'anno in corso rimane pressoché invariato.

4.5 Ammortamenti e svalutazioni

Le quote di ammortamento, calcolate in base alle aliquote fiscalmente deducibili e corrispondenti al deperimento fisico-tecnico dei cespiti, ammontano complessivamente a € 735.000 e fra queste:

- a) € 50.000 sono relative alle Spese d'impianto, mobili, attrezzature ed automezzi in uso alla Società;
- b) € 685.000 comprendono sia i fondi commerciali rivalutati nel corso del 2009, ai sensi D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009, sulla base di una perizia di stima commissionata e asseverata, che la sede aziendale.

L'ammortamento ed il conseguente accantonamento al relativo fondo consentono di rappresentare i beni al loro valore reale, scomputando il naturale deprezzamento e ricostituendo i capitali necessari per mantenere inalterato il patrimonio immobilizzato dell'Azienda.

Come già citato nella prima parte della relazione per l'esercizio 2015, si è provveduto all'accantonamento di € 801.240 corrispondente al 6% dell'ammontare dei canoni di competenza e dei servizi a rimborso.

4.6 Oneri diversi di gestione

Tali oneri ammontano complessivamente ad € 1.203.273,38 e le voci più rilevanti che lo compongono sono riconducibili all'Erario e alle disposizioni regionali inerenti i fondi sociali per l'Erp.

Sul fronte fiscale infatti abbiamo:

- Imposta di bollo	€	59.600
- Imposta di registro	€	269.000
- IVA indetraibile	€	333.338
- IMU	€	205.000
- Altre imposte e tasse	€	123.525

L'accantonamento ai Fondi sociali per l'ERP ammonta complessivamente a € 138.810.

Risulta evidente come continui ad essere davvero eccessiva l'incidenza del monte imposte, tasse sul budget di Casalp.

Tra le azioni dirette alla revisione della spesa, l'Azienda avrà cura di proporre la rinegoziazione del mutuo, già contratto, nonché di verificare – preventivamente alla stipula – l'adeguatezza e la convenienza delle condizioni economiche e contrattuali dei mutui già autorizzati rispetto a quelle in linea con l'attuale mercato dei capitali.

L'Azienda, nel 2012, con apposita delibera del Consiglio di Amministrazione, n. 9 del 19 Marzo, ha deciso di indire una gara per la stipula del contratto di mutuo relativamente a n. tre interventi e precisamente:

- ristrutturazione dell'immobile sito in Livorno – Via Galilei 11/13;
- nuova costruzione dell'edificio per complessivi n. 12 alloggi da realizzarsi nel Comune di Piombino, Via Landi, 30;
- nuova costruzione dell'edificio per complessivi n. 16 alloggi da realizzarsi nel Comune di Collesalveti, Via del Valico a Pisa.

Tale necessità fu maturata perché per i primi due interventi l'Azienda avrebbe usufruito di finanziamenti regionali non sufficienti a coprire l'importo degli interventi stessi, mentre per il terzo intervento non ne avrebbe ottenuto alcuno.

Nel 2013 venne indetta una procedura aperta per l'individuazione di uno o più istituti mutuanti, con i quali stipulare contratti di mutuo ipotecario con piano di ammortamento in 20 anni a tasso fisso, finalizzati al finanziamento degli interventi di cui sopra, ma la gara andò deserta.

La delibera di attuazione prevede comunque l'equilibrio di tali posizioni debitorie con i proventi da canoni concordati, relativi ai medesimi immobili.

4.7 Proventi ed oneri finanziari

I proventi finanziari sono stimati in complessivi € 380.000 di cui € 70.000 relativi agli interessi su crediti verso le banche, calcolati sulla base del tasso concordato con l'Ente Cassiere e da € 310.000 quali interessi e sanzioni per ritardato pagamento degli inquilini, calcolati in base alle norme vigenti.

I costi finanziari ammontano invece a € 135.000. Sono stati inoltre inseriti € 40.000 relativi ad interessi passivi sui mutui.

4.8 Imposte sul reddito dell'esercizio

Ires e Irap ammontano complessivamente a € 645.450,08.

5 Piano degli obiettivi

Di seguito si espone, riclassificato per obiettivi strategici, il Piano degli Obiettivi 2015:

OBIETTIVO STRATEGICO	OBIETTIVI OPERATIVI	RESPONSABILE	INDICATORI
<i>ATTIVITA' DI ERP</i>			
1	Obiettivi specifici per progetto	RESPONSABILE ARCHITETTONICO DEL PROGETTO	
<i>ATTI E REGOLAMENTI</i>			
1	Stipula contratto di servizio	COORDINATORE AREA SERV. AMMINISTRATIVI E GESTIONALI	Redazione testo da presentare al LODE
2	Redazione del Piano d'Impresa	DIRETTORE GENERALE	Redazione bozza Piano d'Impresa

3	Aggiornamento MOG e redazione Piano Triennale Prevenzione della Corruzione	DIRETTORE GENERALE	Fase 1: valutare adeguatezza/aggiornamento MOG rispetto alle modifiche introdotte dalla normativa Fase 2: pianificare attività propedeutiche alla redazione del PTPC
4	Ridefinizione e attuazione struttura operativa	DIRETTORE GENERALE	Consegna proposta
5	Revisione sistema incentivante	DIRETTORE GENERALE	Redazione del progetto del nuovo sistema incentivante da proporre al CdA
6	Redazione Regolamento ex art. 93 Dlgs.163/2006	DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI	Redazione di una proposta di Regolamento, che deve essere approvata dal COMIDIR, da presentare alla Presidente del CdA
7	Revisione parametri di controllo delle Procedure della Qualità	COORDINATORE AREA SERV. AMMINISTRATIVI E GESTIONALI	Revisione parametri di controllo della PQ al fine di verificarne la significatività
8	Recupero morosità e gestione contenzioso	COORDINATORE AREA SERV. AMMINISTRATIVI E GESTIONALI	Ricognizione metodi di sollecito e recupero della morosità e redazione bozza nuovo regolamento
9	Accordi Quadro per lavori di Manutenzione Ordinaria	COORDINATORE AREA SERV. AMMINISTRATIVI E GESTIONALI	Redazione atti di gara
10	Razionalizzazione gestione fondi commerciali	COORDINATORE AREA SERV. AMMINISTRATIVI E GESTIONALI	Fase 1: redazione regolamento per assegnazione fondi Fase 2: analisi per l'adeguamento dei contratti in corso di vali
11	Individuazione delle misure da attuare in ambito di sicurezza dai dipendenti con frequenti rapporti con il pubblico	DIRETTORE GENERALE	Redazione codice di comportamento, adozione tesserino di riconoscimento, collocamento di telecamere
12	Revisione metodo di invio documenti di pagamento/riscossione al Tesoriere	COORDINATORE AREA SERV. AMMINISTRATIVI E GESTIONALI	Riduzione ad almeno il 50% dei documenti prodotti al 31/12/2014 Fase 1: analisi
13	Adeguamento procedimenti amministrativi alla LRT 41/2015	COORDINATORE AREA SERV. AMMINISTRATIVI E GESTIONALI	Analisi degli adempimenti da attuare e relative scadenze
14	Studio di fattibilità per usufruire del finanziamento disposto dal DM 28/12/2012 "Incentivazione della produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni"	DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI	Presentazione relazione degli interventi ammissibili al finanziamento FSE (conto termico), da realizzare sul patrimonio gestito da Casalp

15	Riorganizzazione Archivi Cartacei	COORDINATORE AREA SERV. AMMINISTRATIVI E GESTIONALI	Fase 1: redazione studio di fattibilità per attualizzazione dei documenti presenti in archivio Fase 2: trasferimento materiale archivi nei nuovi locali dedicati
HARDWARE/SOFTWARE			
1	Ammodernamento hardware - software	DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI	1. Affidamento incarico coordinamento e planning e costituzione gruppo lavoro interno e responsabili 2. Affidamento incarico progettazione rete LAN interna e sostituzione Hardware 3. Individuazione e scelta Datacenter. Acquisizione procedure InFor 4. avv
2	Allineamento dati Atlante/Incasa: integrazione	DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI	1. Avvio del Progetto specifico con assunzione a tempo determinato di un geometra 2. Effettuazione di 25% sopralluoghi, max 500 u.i.
3	Automatizzazione dati qualità INOPERA/INALBI	COORDINATORE AREA SERV. AMMINISTRATIVI E GESTIONALI	Realizzazione e funzionamento a regime del collegamento tra le procedure InAlbi ed InOpera, ai fini delle rilevazioni procedure qualità
GESTIONE CONDOMINIALE			
1	Gestione condominiale: recupero conguaglio anni precedenti	COORDINATORE AREA SERV. AMMINISTRATIVI E GESTIONALI	Fase 1: termine elaborazioni consuntivi Fase 2: inserimento in bolletta voce U2 5% condomini<
2	Gestione condominiale: proceduralizzare l'attività di convocazione assemblee condomini maggiori di 8 proprietari	COORDINATORE AREA SERV. AMMINISTRATIVI E GESTIONALI	Presentazione analisi carico di lavoro e ipotesi di calendario delle assemblee da tenere nell'anno 2016
3	Gestione condominiale: avvio procedure informatiche per utilizzo c/c dedicato	COORDINATORE AREA SERV. AMMINISTRATIVI E GESTIONALI	Fase 1: analisi delle modifiche da apportare alle procedure informatiche Fase 2: collaudo nuove procedure

6 Conclusioni



L'Azienda intende consolidare e sviluppare nel 2015 l'insieme delle abilità, delle capacità e delle risorse strumentali alla soddisfazione della domanda di alloggi sociali concorrendo al mantenimento dell'equilibrio economico, finanziario, patrimoniale dell'organizzazione del lungo periodo.

Particolare attenzione sarà dedicata al percorso di inclusione, integrazione e accoglienza che l'Azienda potrà offrire, in collaborazione con i Comuni Soci, le forme associative, gli stessi assegnatari per sostenere e promuovere Comunità Solidali, anche attraverso la convivenza, per una parte della propria esistenza, negli alloggi sociali.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	PREVISIONI 2015	PREVISIONI 2014	Variazioni
Canoni di locazione	9.654.000,00	9.650.000,00	4.000,00
Locali di proprietà ad uso diverso	960.000,00	933.700,00	26.300,00
Quote Amministrazione alloggi	120.000,00	135.000,00	-15.000,00
Rimborso bollettazione e riscos. canoni	57.000,00	58.000,00	-1.000,00
Rimborso esecuzione lavori miglioria-danni	0,00	250.000,00	-250.000,00
Agenzia per l'Affitto	320.000,00	281.462,53	38.537,47
Compensi per interventi costruttivi	237.500,00	167.464,00	70.036,00
Compensi interventi manutenz.straordin	280.000,00	206.089,94	73.910,06
Affitti delle aree	61.500,00	61.700,00	-200,00
Canoni di locazione di proprietà	140.000,00	128.500,00	11.500,00
1) Ricavi per prestazioni di servizi	11.830.000,00	11.871.916,47	-41.916,47
Recupero sp.istruttoria prat.div.	0,00	7.000,00	-7.000,00
Altri proventi e ricavi diversi	16.000,00	33.000,00	-17.000,00
Rimb assicuraz stabili/rimb stip.c.aff./vend./altri ricavi	115.000,00	160.000,00	-45.000,00
5) Altri ricavi e proventi	131.000,00	200.000,00	-69.000,00
totale valore della produzione	11.961.000,00	12.071.916,47	-110.916,47

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

Cancelleria stampati pubblicazioni	34.000,00	40.000,00	-6.000,00
6) per materie prime suss. di cons.	34.000,00	40.000,00	-6.000,00

oneri inerenti il personale:

Diarie e trasferte	30.000,00	35.000,00	-5.000,00
Formazione del personale	25.000,00	25.000,00	0,00
	55.000,00	60.000,00	-5.000,00

Spese generali:

			0,00
Compensi amministratori	43.600,00	57.400,00	-13.800,00
Compenso Collegio Sindacale	50.000,00	54.000,00	-4.000,00
Fondo Consulenze ODV	10.000,00	0,00	10.000,00
Spese di rappresentanza	5.000,00	7.500,00	-2.500,00
Spese servizi manutenzione uffici	73.000,00	120.000,00	-47.000,00

Spese diverse di amministrazione	2.000,00	9.500,00	-7.500,00
Postali e telefoniche	50.000,00	75.000,00	-25.000,00
Agenzia per l'Affitto	320.000,00	195.000,00	125.000,00
Gestione automezzi	25.000,00	23.000,00	2.000,00
Gestione sistema informativo	55.500,00	57.000,00	-1.500,00
Consulenze prestazioni prof.li	45.000,00	70.500,00	-25.500,00
	679.100,00	668.900,00	10.200,00

Spese di amministrazione degli edifici:

Assicurazione degli stabili	300.000,00	400.000,00	-100.000,00
Bollettazione e riscossione canoni	11.000,00	10.200,00	800,00
Spese postali per bollettazione canoni	37.500,00	35.000,00	2.500,00
Procedimenti legali	18.125,00	7.000,00	11.125,00
Quote amministrazione alloggi in condominio	250.000,00	190.000,00	60.000,00
Quote manutenzione alloggi in condominio	0,00	0,00	0,00
Istruttoria pratiche diverse	47.000,00	34.500,00	12.500,00
Anagrafe utenza	19.816,00	0,00	19.816,00
Spese traslochi custodia mobilio	30.000,00	12.000,00	18.000,00
Rimborso inquilini/assegnatari somme non dovute	10.000,00	20.000,00	-10.000,00
Rimborso condomini antenna telefonica	30.000,00	30.000,00	0,00
Spese perizia cessione alloggi	2.500,00	2.500,00	0,00
Risarcimento danni	22.000,00	7.000,00	15.000,00
Contrib.unificato atti giudiziari	5.000,00	25.000,00	-20.000,00
	782.941,00	773.200,00	9.741,00

Spese manutenzione edifici:

per manutenzione ordinaria e pronto intervento	1.906.400,00	1.684.600,00	221.800,00
Quote manutenzione alloggi in condominio	250.000,00	220.000,00	30.000,00
Diritti di segreteria per manut. Stabili e materiale termoidraulico	80.500,00	80.500,00	0,00
	2.236.900,00	1.985.100,00	251.800,00

Spese per interventi edilizi:

Progettazione lavori Direzione e assistenza lavori	150.000,00	150.000,00	0,00
Commissioni e collaudi	30.000,00	30.000,00	0,00
Procedimenti legali	5.000,00	15.000,00	-10.000,00
Altre spese tecniche	150.000,00	237.100,00	-87.100,00
Altre spese tecniche extra finanziamento	250,00	0,00	250,00
	335.250,00	432.100,00	-96.850,00

Canoni conces.immobili Comuni	2.105.000,00	2.107.450,00	-2.450,00
--------------------------------------	--------------	--------------	-----------

7) per servizi	6.194.191,00	6.026.750,00	167.441,00
-----------------------	---------------------	---------------------	-------------------

Canoni leasing sistema infatico	0,00	0,00	0,00
8) per godimento di beni di terzi	0,00	0,00	0,00

a) salari e stipendi:

Retribuzione e indennità al personale	1.455.053,00	1.465.837,58	-10.784,58
F.do premio di risultato	355.400,00	335.000,00	20.400,00
Retribuzioni straordinarie al pers.	45.000,00	45.000,00	0,00

b) oneri sociali:

Contributi INPDAP	256.500,00	259.900,00	-3.400,00
Contributi INPS	242.894,00	232.600,00	10.294,00
Contributi INAIL	20.000,00	20.000,00	0,00
Contributi FASI	5.500,00	6.650,00	-1.150,00
Contributi PREVINDAI	4.500,00	5.600,00	-1.100,00
Contributi PREVIAMBIENTE	1.000,00	1.200,00	-200,00

c) trattamento di fine rapporto:

Al fondo tfr	121.937,00	125.100,00	-3.163,00
--------------	------------	------------	-----------

e) altri costi:

Altri oneri	85.000,00	85.000,00	0,00
-------------	-----------	-----------	------

9) per il personale	2.592.784,00	2.581.887,58	10.896,42
----------------------------	---------------------	---------------------	------------------

a) ammortamento immobilizzazioni immateriali

Ammortamento Atlante	5.000,00	200.000,00	-195.000,00
Ammortamento Spese d'impianto	25.000,00	50.000,00	-25.000,00

b) ammortamento immobilizzazioni materiali

ammortamento fondi e fabbricati	685.000,00	365.000,00	320.000,00
ammortamento mobili e attrezzature	20.000,00	20.000,00	0,00
ammortamento automezzi	0,00	5.000,00	-5.000,00

d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante

accantonamento per rischi su crediti	801.240,00	709.000,00	92.240,00
--------------------------------------	------------	------------	-----------

10) ammortamenti e svalutazioni	1.536.240,00	1.349.000,00	187.240,00
--	---------------------	---------------------	-------------------

Contributi associativi diversi	35.000,00	35.000,00	0,00
0,50% valore locativo delib.CIPE 95	0,00	710.000,00	-710.000,00
Rimborso canoni di locazione	20.000,00	20.000,00	0,00
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 1% Monte Canoni	92.540,00	96.500,00	-3.960,00
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 0,25%-0,50% Monte Canoni	46.270,00	24.125,00	22.145,00
Interessi attivi su c/c banc.fondi CER	19.000,00	5.000,00	14.000,00
Imposta di bollo	59.600,00	72.500,00	-12.900,00
Imposta di registro	269.000,00	265.000,00	4.000,00
Altre imposte e tasse	123.525,00	135.000,00	-11.475,00

IVA indetraibile pro rata	333.338,38	347.971,70	-14.633,33
IMU	205.000,00	195.000,00	10.000,00
14) Oneri diversi di gestione	1.203.273,38	1.906.096,70	-702.823,33
Totale costi della produzione	11.560.488,38	11.903.734,28	-343.245,90

differenza (A-B)	400.511,63	168.182,19	232.329,43
-------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Interessi presso banche	70.000,00	70.000,00	0,00
Indennità di mora su canoni scaduti	310.000,00	490.000,00	-180.000,00
16) altri proventi finanziari	380.000,00	560.000,00	-180.000,00

Interessi passivi su mutui	40.000,00	52.000,00	-12.000,00
Spese su depositi bancari e postali	95.000,00	90.000,00	5.000,00
17) altri oneri finanziari	135.000,00	142.000,00	-7.000,00

saldo C	245.000,00	418.000,00	-173.000,00
----------------	-------------------	-------------------	--------------------

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0,00	0,00	0,00
---	-------------	-------------	-------------

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	645.511,63	586.182,19	59.329,43
--------------------------------------	-------------------	-------------------	------------------

a) imposte correnti

Ires	435.869,95	396.159,54	39.710,40
Irap	209.580,14	189.978,84	19.601,29

22) imposte sul reddito dell'esercizio	645.450,08	586.138,39	59.311,70
---	-------------------	-------------------	------------------

23) Risultato dell'esercizio	61,54	43,81	17,73
-------------------------------------	--------------	--------------	--------------