



BILANCIO DI PREVISIONE

ASSESTAMENTO

ANNO 2016



Dasa-Rägister
EN ISO 9001:2008
IQ-0607-09

Approvato con Delibera n. 02 nell' Assemblea dei Soci del 07/12/2016

Il Bilancio di previsione annuale quantifica le risorse da impiegare per il raggiungimento degli obiettivi annuali e pluriennali.

Rappresenta uno strumento fondamentale di programmazione e gestione economica e finanziaria dell'Azienda.

Si compone:

- 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;
- di una Relazione che analizza i risultati attesi della gestione e degli investimenti.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

	Assestato 2016	Preventivo 2016	Scostamento
Canoni di locazione	10.800.000,00	10.085.000,00	715.000,00
Canoni locali di proprietà ad uso diverso	830.000,00	870.000,00	-40.000,00
Quote compenso Amministrazione alloggi	150.000,00	152.000,00	-2.000,00
Rimborso bollettazione e riscossione dei canoni	73.000,00	73.000,00	0,00
Rimborso esecuzione lavori di miglioria-danni	800.000,00	500.000,00	300.000,00
Compensi per interventi costruttivi	78.173,00	345.614,00	-267.441,00
Compensi interv. manutenz. straordin	161.930,00	161.930,00	0,00
Canoni emessi Agenzia affitto	320.000,00	320.000,00	0,00
Affitti delle aree in proprietà	54.000,00	55.500,00	-1.500,00
Canoni di locazione alloggi di proprietà	143.000,00	140.000,00	3.000,00
1) Ricavi per prestazioni di servizi	13.410.103,00	12.703.044,00	707.059,00
Recupero sp.istruttoria prat.div.	0,00	0,00	0,00
Altri proventi e ricavi diversi	27.000,00	27.000,00	0,00
Rimb assicuraz stabili/rimb stip.c.aff./vend./altri ricavi	105.000,00	105.000,00	0,00
5) Altri ricavi e proventi	132.000,00	132.000,00	0,00
totale valore della produzione	13.542.103,00	12.835.044,00	707.059,00

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

Cancelleria stampati pubblicazioni	34.000,00	34.000,00	0,00
6) per materie prime suss. di cons.	34.000,00	34.000,00	0,00
<i>oneri inerenti il personale:</i>			
Diarie e trasferte	30.000,00	30.000,00	0,00
Formazione del personale	25.000,00	25.000,00	0,00
	55.000,00	55.000,00	0,00
<i>Spese generali:</i>			
Compensi amministratori	61.500,00	61.500,00	0,00
Compenso Collegio Sindacale	46.902,85	50.000,00	-3.097,15
Fondo spese Odv	10.000,00	10.000,00	0,00
Spese di rappresentanza	5.500,00	5.500,00	0,00
Spese di pubblicità	8.500,00	8.500,00	0,00
Spese serv.manut.uffici	119.260,00	111.000,00	8.260,00

Spese diverse di amministrazione	2.000,00	2.000,00	0,00
Postali e telefoniche	50.100,00	50.100,00	0,00
Canoni passivi Agenzia affitto	320.000,00	320.000,00	0,00
Gestione automezzi	31.500,00	21.500,00	10.000,00
Gestione sistema informativo	88.300,00	85.500,00	2.800,00
Prestazioni professionali	30.000,00	30.000,00	0,00
Consulenze	22.000,00	11.000,00	11.000,00
	795.562,85	766.600,00	28.962,85
Spese di amministrazione degli edifici:			
Assicurazione degli stabili	300.000,00	300.000,00	0,00
Bollettazione riscossione canoni	12.000,00	12.000,00	0,00
Spese postali per bollettazione canoni	35.000,00	55.000,00	-20.000,00
Procedimenti legali	53.125,00	68.125,00	-15.000,00
Quote amm. all. in condominio	220.000,00	250.000,00	-30.000,00
Quote man all.in condominio	0,00	0,00	0,00
Istruttoria pratiche diverse	16.400,00	47.000,00	-30.600,00
Anagrafe utenza	0,00	0,00	0,00
Spese traslochi custodia mobilio	30.000,00	30.000,00	0,00
Rimb.inq/ass. somme non dovute	10.000,00	10.000,00	0,00
Rimb. condonimi antenna telefonica	30.000,00	30.000,00	0,00
Spese perizia cess. alloggi	1.500,00	1.500,00	0,00
Risarcimento danni	10.000,00	10.000,00	0,00
Contrib.unificato atti giudiziari	5.000,00	5.000,00	0,00
	723.025,00	818.625,00	-95.600,00
Spese manutenzione edifici:			
per manutenzione ordinaria e pronto intervento	2.924.649,33	2.537.000,00	387.649,33
Quote manut. all.in condominio	220.000,00	250.000,00	-30.000,00
Diritti di segret. x man. stabili	500,00	500,00	0,00
	3.145.149,33	2.787.500,00	357.649,33
Spese per interventi edilizi:			
Progettazione lavori Direzione e assistenza lavori	150.000,00	50.000,00	100.000,00
Commissioni e collaudi	30.000,00	50.000,00	-20.000,00
Procedimenti legali	20.000,00	20.000,00	0,00
Altre spese tecniche	150.000,00	100.000,00	50.000,00
Altre spese tecniche extra finanziamento	2.500,00	250,00	2.250,00
	352.500,00	220.250,00	132.250,00
Canoni conces.immobili Comuni	2.180.000,00	2.200.000,00	-20.000,00
7) per servizi	7.251.237,18	6.847.975,00	403.262,18
Canoni leasing sistema inf.	0,00	0,00	0,00

8) per godimento di beni di terzi	0,00	0,00	0,00
a) salari e stipendi:			
Retribuz. e indennità al personale	1.337.948,43	1.525.450,00	-187.501,57
F.do premio di risultato	269.000,00	302.300,00	-33.300,00
Retribuzioni straordinarie al pers.	70.000,00	45.000,00	25.000,00
b) oneri sociali:			
Contributi INPDAP	236.300,00	236.300,00	0,00
Contributi INPS	205.000,00	270.780,00	-65.780,00
Contributi INAIL	18.000,00	20.000,00	-2.000,00
Contributi FASI	3.400,00	3.200,00	200,00
Contributi PREVINDAI	0,00	2.600,00	-2.600,00
Contributi PREVIAMBIENTE	700,00	700,00	0,00
c) trattamento di fine rapporto:			
Al fondo tfr	100.000,00	108.670,00	-8.670,00
e) altri costi:			
Altri oneri	75.000,00	75.000,00	0,00
9) per il personale	2.315.348,43	2.590.000,00	-274.651,57
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali			
Amm.to Atlante	5.000,00	5.000,00	0,00
Amm.to Software e costi d'impianto	25.000,00	25.000,00	0,00
b) ammortamento immobilizzazioni materiali			
ammortamento fondi e fabbricati	705.000,00	705.000,00	0,00
ammortamento mobili e attrezzature	20.000,00	20.000,00	0,00
ammortamento automezzi			0,00
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante			
accantonamento per rischi su crediti	981.000,00	922.530,00	58.470,00
d) fondo ad hoc			
03003 231 Fondo Canonici Sanzionatori	612.287,17	0,00	612.287,17
10) ammortamenti e svalutazioni	2.348.287,17	1.677.530,00	670.757,17
Contributi associativi diversi	35.500,00	35.500,00	0,00
0,50% valore locativo delib.CIPE 95	0,00	0,00	0,00
Rimborso canoni di locazione	40.000,00	20.000,00	20.000,00
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 1% M.Can.	108.000,00	100.850,00	7.150,00
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 0,25% M.Can.	54.000,00	50.425,00	3.575,00
Int. att. su c/c banc.fondi CER	20.000,00	20.000,00	0,00
Imposta di bollo	32.800,00	39.950,00	-7.150,00
Imposta di registro	230.000,00	300.000,00	-70.000,00
Altre imposte e tasse	78.000,00	138.000,00	-60.000,00
IVA indetraibile pro rata	465.816,03	393.940,78	71.875,25
IMU	220.000,00	220.000,00	0,00

14) Oneri diversi di gestione	1.284.116,03	1.318.665,78	-34.549,75
Totale costi della produzione	13.232.988,81	12.468.170,78	764.818,03
differenza (A-B)	309.114,19	366.873,23	309.114,19
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
Interessi presso banche	50.000,00	50.000,00	0,00
Indennità di mora su canoni scaduti	156.000,00	156.000,00	0,00
16) altri proventi finanziari	206.000,00	206.000,00	0,00
Interessi passivi su mutui	30.319,73	70.000,00	-39.680,28
Spese su depositi bancari e postali	65.000,00	85.000,00	-20.000,00
17) altri oneri finanziari	95.319,73	155.000,00	-59.680,28
saldo C	110.680,28	51.000,00	59.680,28
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0,00	0,00	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	419.794,47	417.873,23	1.921,24
a) imposte correnti			
Ires	295.808,10	203.984,79	91.823,31
Irap	123.917,45	213.810,54	-89.893,09
22) imposte sul reddito dell'esercizio	419.725,55	417.795,32	1.930,22
23) Risultato dell'esercizio	68,92	77,90	-8,98

ASSESTAMENTO BUDGET 2016

L'assestamento al Budget 2016 è elaborato per rappresentare l'andamento delle attività, stimare il risultato di esercizio, prefigurare eventuali necessità di manovre correttive da adottare nella gestione corrente dell'Azienda, per garantire l'equilibrio economico.

L'assestamento vede il confronto con i diversi Responsabili dei Servizi, l'analisi dei costi sostenuti e dei ricavi maturati fino al mese di settembre, proiettati a fine anno.

Gli elementi principali che emergono sono costituiti da:

- a) **Valore della Produzione:** si rileva un notevole incremento, pari ad €. 707.000. La flessione sui compensi per interventi di costruzione e di manutenzione straordinaria correlata all'effettivo andamento degli stati di avanzamento delle opere nonché al completamento degli interventi di manutenzione straordinaria è ampiamente compensata dai maggior introiti sul recupero di lavori di manutenzione eseguiti, e dai maggiori canoni riscontrati per l'anno in corso. Questi ultimi infatti, producono il surplus rilevato derivato da un lato all'aggiornamento dei canoni mensili a seguito dell'anagrafe biennale dei redditi, dall'altro dal notevole numero di canoni sanzionatori che si sono protratti per tutto l'anno 2016 (ad oggi n. 178, per la precedente anagrafe n. 97).
- b) **Costo della Produzione:** si incrementa parimente di €. 764.000. All'interno di questa voce, si evidenziano le maggiori variazioni, infatti:
 - gli **oneri di manutenzione** aumentano di €. 357.000;
 - le **spese per interventi edilizi** si incrementano di €. 132.000, in linea con le spese da sostenere per professionalità legate alle opere di nuove costruzione e manutenzione straordinaria finanziata;
 - il **costo del personale** diminuisce di €. 274.651, infatti, non hanno trovato attuazione le Linee di politica del Personale adottate dal Cda e previste nel Preventivo;
 - i fondi accantonamento, ammortamento e svalutazioni, aumentano di €. 670.000 per effetto dell'incremento dell'accantonamento del **fondo rischi su crediti**, di €. 58.000, e dell'appostamento, per l'anno 2016, di un apposito **Fondo** per la copertura del rischio derivante dal ricalcolo dei canoni sanzionatori per €. 612.000.
- c) **Altri oneri finanziari**, si rileva una flessione di €. 59.000, perché non sono stati sottoscritti i due restanti mutui, deliberati dal Cda nel 2013.

d) **Variazioni delle imposte dirette ed indirette:** di fatto non si subiscono variazioni, perché l'incremento dell'imposta Ires, per i maggiori ricavi e l'appostamento del Fondo, è compensato dalla diminuzione dell'Irap per la detassazione riconosciuta sul costo del Personale a Tempo Indeterminato.

Si può stimare una conferma dell'equilibrio economico al 31 dicembre 2016, che non necessita di interventi correttivi, prefigurando un sostanziale pareggio.

Da ultimo giova menzionare alcuni indici percentuali che illustrano l'incidenza delle principali voci di spesa sul monte canoni per l'assestamento al preventivo dell'anno 2016:

INCIDENZA SPESE SUL MONTE CANONI

