



# *BILANCIO DI PREVISIONE*

*ANNO 2011*



*(Riunione del C.d.A del 27/01/2011)*

Il Bilancio di previsione annuale quantifica le attività da svolgere e le risorse da impiegare per l'ottenimento di risultati quantitativamente e qualitativamente coerenti con la realizzazione degli obiettivi dei piani 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.

Dalla lettura dei dati economici inerenti la gestione ordinaria del patrimonio di ERP, emerge con chiarezza che i ricavi di CASA L.P. e i costi relativi a tasse, imposte, canoni e accantonamenti non consentono autonomia gestionale e penalizzano gli interventi manutentivi sul patrimonio Erp.

Tuttavia l'impegno della struttura, indirizzato a ricercare tutte le forme possibili di razionalizzazione ed efficientamento della spesa (politiche del personale, controlli, utilizzo delle tecnologie a favore di miglioramenti delle prestazioni) hanno consentito di pervenire ad una previsione di sostanziale pareggio fra i componenti positivi e i componenti negativi del reddito, ottemperando agli obblighi previsti dal contratto di servizio e modellando la gestione della Società a criteri di efficienza e di efficacia propri di una gestione aziendale.

I dati del budget evidenziano la necessità di trovare, all'interno della nuova Legge Regionale sull'Edilizia Sociale, le forme di un possibile equilibrio economico-finanziario del settore dell'ERP, consentendo anche di individuare nuove modalità di compensazione sociale.





## **I Ricavi d'esercizio previsti: il Valore della Produzione**

### ➤ **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, dedotti i 100 alloggi che nel corso del 2011 si prevede di alienare ai sensi della Lg.560, ammonta complessivamente a € 9.750.000.

Il confronto con l'anno precedente registra un decremento di € 460.000.

Tale decremento è conseguenza oltre che alla vendita degli alloggi di cui sopra, agli effetti dell'aggiornamento biennale dei dati dell'Anagrafe dell'Utenza, realizzato nel corso del 2009, e che produce, in genere, una revisione al basso dei canoni.

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 aggira su uno "zoccolo duro" non inferiore ad un 5% annuo,

Per l'esercizio 2011, l'entità di tale accantonamento è stata valutata in € 488.000 che corrispondono al 5% dell'ammontare dei canoni di competenza ed al 5% dello zoccolo duro di cui sopra.

La gestione dei locali ad uso diverso dall'abitazione, di proprietà di CASA L.P., produce un ricavo complessivo di € 900.000, determinato sulla base dei contratti di locazione in vigore al 31 dicembre.

L'incremento di € 30.000 dei canoni evidenzia un + 3,45% rispetto alle previsioni 2010.

Sono, inoltre, previste entrate per € 9.700 per canoni di locazione di n. 3 alloggi di proprietà di Casalp, siti a Livorno in Via Passaponti, ricavati dalla ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di tre fondi commerciali da tempo vuoti.

Per quanto riguarda le poche aree, di proprietà di Casalp concesse in affitto, i canoni che si prevede di ricavare sulla base dei contratti in essere, da aggiornare ai canoni di mercato, ammontano a € 44.000.

Sono previsti inoltre:

- euro 204.000 per ricavi diversi derivanti dall' amministrazione degli alloggi
- euro 420.000 per rimborsi delle quote a carico dell'utenza per lavori di manutenzione (ex artt. 9-11 Regolamento di Utenza).

I **corrispettivi tecnici** previsti per il 2011 ammontano a € 753.700.

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 22/12/2006.

I quadri che seguono evidenziano le entrate relative alle spese generali previste per la progettazione ed i lavori relativi all'anno 2011.

**LINEAMENTI PREVENTIVO 2011**

<b>RICAVI</b>	
<b>DA N.C.</b>	
Finanziamenti R.T.	€ 36.000,00
CDQ II	€ 206.550,00
Altri interventi	€ 94.350,00
	<b>€ 336.900,00</b>
<b>DA M.S.</b>	
Vecchi programmi	€ 2.400,00
Programma Straordinario 457 + 560	€ 269.600,00
MISURA A	€ 8.000,00
POR 2009 - RIPRISTINI	€ 136.800,00
	<b>€ 416.800,00</b>
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€ 753.700,00</b>

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 31/12/2011	LAVORI AL 31/12/2011
CECINA - Palazzaccio, 18 alloggi	100%	COLLAUDO
P. Recupero SHANGAI - 117 Alloggi	100%	100%
ROSIGNANO M. - Vada, 27 all.	100%	COLLAUDO
Livorno Scopaia - 55 alloggi	100%	100%
Piombino - 12 all. Cotone Poggetto	100%	COLLAUDO
Cecina - 12 all. Capoluogo	100%	COLLAUDO
CAMPIGLIA M.MA - 12 Alloggi	100%	COLLAUDO
LIVORNO - 32 Alloggi	100%	COLLAUDO
LIVORNO - 12 alloggi Via G.Bruno	100%	100%
SHANGAY - SCUOLE CAMPANA	100%	COLLAUDO

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

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2011	LAVORI AL 31/12/2011
LIVORNO - 60 alloggi - Isolato 419	100%	10%
PIOMBINO - - 60 alloggi - IU 13	100%	75%

3. Altri interventi

Nel corso del 2010 sono stati 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 31/12/2011	LAVORI AL 31/12/2011
LIVORNO – 32 alloggi LA PADULA	100%	25 %
ROSIGNANO – 2 alloggi CAMPOLECCIANO	100%	COLLAUDO
CECINA – 26 alloggi S.Pietro in P.	100%	25%
PORTOFERRAIO– 12 alloggi Bricchetteria	100%	25%
CASTAGNETO C.– 12 alloggi Donoratico	100%	25%
CECINA – 7 alloggi La Magona	100%	25%
CECINA - 16 alloggi PEEP I 14	100%	0%
PORTOFERRAIO - 16 alloggi ALBERETO	100%	0%

Per quanto attiene gli ultimi due programmi in elenco (Cecina, 16 alloggi e Portoferraio, 15 alloggi) non si è previsto un avanzamento dei lavori in relazione a problematiche specifiche di cui si è relazionata all'Amministrazione in altra sede.

4. Interventi previsti nell'ambito del Programma Straordinario di Manutenzione con i Fondi ex L.457/78, economie sui Bienni dal 1° al 5°.

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2011	ESECUZIONE AL 31/12/2011
Realizzazione n. 5 ascensori via G. Bruno, 1/3/5/7/9	100%	COLLAUDO
Realizzazione n. 3 ascensori via Turati, 2/4/6	100%	COLLAUDO

5. Interventi previsti nell'ambito dei Programmi Straordinari di Manutenzione 2007 e 2008 con i Fondi ex L.560/93;

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2011	ESECUZIONE AL 31/12/2011
<b>LIVORNO</b>		
Via Turati, 12/16 Ascensori	100%	100%
V.le Nievo - Via Capocchi Ascensori	100%	100%
Via Pannocchia, 77 Ascensore	100%	0%
Canne Fumarie Corea - Agnoletti, 5-7/9-11/13	100%	COLLAUDO
Canne Fumarie Corea - Bezzacca, 1-3-7-10	100%	COLLAUDO
Canne Fumarie Corea - Aspromonte, 1-2-3-4-5	100%	COLLAUDO
Canne Fumarie Corea - Grandi, 8/10	100%	COLLAUDO
Canne Fumarie Corea - Grandi, 14/16	100%	COLLAUDO
Canne Fumarie Filzi - Turati, 12/14/16	100%	COLLAUDO
Canne Fumarie Filzi - Buozzi, 3/5	100%	COLLAUDO
Via Trieste, 12/14 Ascensore	100%	100%
Via Trieste, 9/13 Ascensore	100%	100%
Cortile Via Bruno/Garibaldi	0%	0%
Ascensore P.B. Garibaldi, 3/6	100%	0%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Agnoletti, 5	100%	25%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Agnoletti, 7/9	100%	25%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Agnoletti, 11/13	100%	25%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via F.lli Cervi, 5/7	100%	25%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via La Pira, 2/4	100%	25%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Marchiani, 2/4	100%	25%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Grandi, 31	100%	25%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Cattaneo, 10/12	100%	COLLAUDO
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Cattaneo, 2/8 - 14/20	0%	100%
<b>CECINA</b>		
Via Occorsio 2	100%	0%
<b>PIOMBINO</b>		
Via Grosseto 2-3-4-5-6-7	100%	COLLAUDO
Via Bottaccina Riotorto	100%	100%
Via Indipendenza 17/19	100%	COLLAUDO
Via Dalmazia 35	100%	COLLAUDO
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo (Via Ferrer)	100%	0%
<b>CASTAGNETO CARDUCCI</b>		
via Costia Mandorli	100%	100%
<b>PORTOFERRAIO</b>		



Via Carducci, 48/52/54/58/60/64	100%	COLLAUDO
Via Bandi/Alieti/Martiri Foibe	100%	COLLAUDO
Via Pertini 17/21	100%	COLLAUDO
Via Pertini 23/29		
Padiglione dei Mulini	100%	0%
<b>RIO MARINA</b>		
Valle Riale	100%	100%
<b>VARI COMUNI</b>		
Interventi urgenti non programmabili POR 2008	100%	COLLAUDO

Dato l'elevato numero di interventi, è stata fatta una previsione di avanzamento basata non sul singolo intervento, bensì sulla media degli interventi.

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

#### 6. Interventi di ristrutturazione finanziati ex Delibera CR n.43/2009 - MISURA

A

La Regione Toscana, con Delibera GR n.1011 del 16/11/2009, ha finanziato, nell'ambito del LODE livornese, i seguenti interventi di ristrutturazione, già avviati nell'esercizio 2010 e per i quali si prevede il completamento nell'ambito dell'esercizio 2011:

N. ORDINE	COMUNE	INDIRIZZO, N. CIV.
1	CECINA	Via Fattori, 18
2	BIBBONA	Vicolo delle Mura, 1
3	LIVORNO	Viale Risorgimento, 48/T
4	PIOMBINO	Via Ferrer, 72/2°
5	LIVORNO	Viale Risorgimento, 20/T°
6	ROSIGNANO	Via del Castello, 19
7	LIVORNO	Via Tripoli, 41/2°
8	LIVORNO	Via della Gherardesca, 4 t
9	PIOMBINO	Via V. Veneto, 16 t
10	LIVORNO	Via Don Albertario, 3/3°
11	LIVORNO	Via Ademollo, 10/T
12	LIVORNO	Via Stenone, 15/4°
13	ROSIGNANO	Via Milazzo, 3/3°
14	PIOMBINO	Via Grosseto, 7/T
15	PIOMBINO	Via Grosseto, 5d/T
16	PIOMBINO	Via Grosseto, 5/T
17	LIVORNO	Via Tommasi, 80/5°
18	LIVORNO	Via Bruno, 18/4°
19	LIVORNO	Via Bixio, 35/T
20	LIVORNO	Via Bezzecca 6/3°
21	LIVORNO	Via Stenone, 5/3
22	PIOMBINO	Via Colombo, 5/3°
23	LIVORNO	Via Vecchia di Salviano 38/1
24	LIVORNO	Via Vecchia di Salviano 34/1
25	LIVORNO	Via Ademollo, 12/4°
26	LIVORNO	Via Perini 2/2°
27	LIVORNO	Via Garibaldi, 439/3°

28	LIVORNO	Via Costanza, 70/1°
29	LIVORNO	Via Inghilterra, 87/1°
30	LIVORNO	Via Bixio, 64/4°
31	PIOMBINO	Via Giannutri, 6/4°
32	PIOMBINO	Via Pisacane, 66/1°
33	PIOMBINO	Via Montecristo, 13/2°
34	LIVORNO	Via F.lli Cervi, 8/3°
35	Rosignano	Via de Filippo, 39/2°

## 7. Interventi di ripristino finanziati ex Delibera GR n. 947 del 15 novembre 2010

La Regione Toscana, con Delibera GR n.947 del 15/11/2010, ha autorizzato i Soggetti Gestori ad avviare interventi urgenti di manutenzione straordinaria sugli alloggi di risulta, sulla base delle decisioni assunte dai Comuni nell'ambito dei rispettivi L.O.D.E. , potendo utilizzare le risorse derivanti dagli introiti da canoni e dalle cessioni degli alloggi ai sensi della L. 560/93.

Il LODE Livornese, con Delibera n. 4 del 24/11/2010, ha stabilito di destinare l'importo di € 1.900.000,00 derivanti dalla cessione degli alloggi ERP ex L.560/93, agli interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al recupero, adeguamento funzionale, e messa a norma degli impianti, degli seguenti alloggi di risulta;

N.	INDIRIZZO	Comune
1	Via Roma 207/1°	LIVORNO
2	Via G. Bruno, 7/3°	LIVORNO
3	Via Machiavelli, 84	LIVORNO
4	Via Dalmazia, 37/T	PIOMBINO
5	Via Fermi, 2/3°	Piombino
6	Via delle Casette minime 39/T	Piombino
7	Via G. Bruno, 55/3°	PIOMBINO
8	Via Risorgimento, 1/3	PIOMBINO
9	Via 8 Marzo 31/2°	Campiglia marittima
10	Via Grandi 12/T	LIVORNO
11	Via G. Bruno, 10/4	LIVORNO
12	Via F.lli Cervi, 18/2°	Campiglia marittima
13	Via Pietrelli, 3/2°	Campiglia marittima
14	Via Risorgimento, 1/2	PIOMBINO
15	Via 8 Marzo, 15/1	Campiglia marittima
16	Via G. Bruno, 14/4°	LIVORNO
17	Via Bengasi 97b/1°	Livorno
18	Via Ricci, 24/1°	Livorno
19	Via Garibaldi, 423/2°	LIVORNO
20	Via Pietrelli, 9	Campiglia marittima
21	Via G. Bruno 18/1	LIVORNO
22	Valle di riale	riomarina
23	Loc. fonte alle rose	Capoliveri
24	Via Grandi, 16/T	LIVORNO
25	Via carpani, 14/4°	Portoferraio
26	Piazza B.Garibaldi, 18/2°	Livorno
27	Largo Merc. Ortofrutticolo, 4/2°	LIVORNO
28	Via Bixio, 38/2°	LIVORNO
29	Via della Bottaccina, 33-36/T°	Suvereto
30	Via Garibaldi, 443/2°	LIVORNO
31	Via Poerio, 14/4°	Livorno
32	Via Stenone, 15/2°	Livorno
33	Via Bengasi, 76/4°	LIVORNO
34	Via G. Bruno, 17/3°	Livorno

35	Via Garibaldi 423/T	Livorno
36	Via Passaponti, 13/4°	LIVORNO
37	Via 8 Marzo, 37/1°	Campiglia marittima
38	Via Cattaneo, 19/4°	LIVORNO
39	Via Montecristo, 9/1°	Piombino
40	Via Giolitti, 15/4°	LIVORNO
41	Piazza Dante, 1/2°	Portoferraio
42	Viale Città del Vaticano, 116/1°	LIVORNO
43	Via Bixio, 31/1°	Livorno
44	Via Brodolini, 2/1°	Cecina
45	Piazza B. Garibaldi, 3/2°	Livorno
46	Via Puccini, 11/3°	LIVORNO
47	Via Menotti, 7/T	LIVORNO
48	Via Badaloni, 30/1°	LIVORNO
49	Via Cambini, 101/T	LIVORNO
50	Via Modigliani, 10/T	LIVORNO
51	Via Badaloni, 7/1°	Livorno
52	Via G. Bruno, 4/5°	LIVORNO
53	Via Colombo, 7/T	PIOMBINO
54	Via Trento e Trieste, 32/2°	PIOMBINO
55	Via della Costituzione, 25/2°	Rosignano Marittimo
56	Via Lussemburgo, 10/1°	LIVORNO
57	Via Lungomare Marconi 63/3°	PIOMBINO
58	Via Haiphong, 39/6°	LIVORNO
59	Via Di Vittorio, 8/1°	PIOMBINO
60	Via Cairoli, 68/2°	Rosignano Marittimo
61	Via Montecristo, 13/4°	PIOMBINO
62	Via Agnoletti, 5/1°	Livorno
63	Via Sardegna, 24/4°	Piombino
64	Via Di Vittorio, 2/2°	PIOMBINO
65	Via Giannutri, 4/4°	PIOMBINO
66	Via Albertario, 7/3°	LIVORNO
67	Via Bixio, 58/2°	LIVORNO
68	Via Grosseto, 2/1°	LIVORNO
69	Loc. Padreterno 2°	Rio nell'elba
70	Padiglione Mulini, 2/T	LIVORNO
71	Via Lorenzini, 33/2°	LIVORNO
72	Via Roma, 69/T	Collesalveti
73	Via G. Bruno, 13/T	LIVORNO
74	Via di Vittorio, 2/3°	PIOMBINO
75	Via A. Moro, 16/T	Portoferraio
76	Via Bixio, 37/2°	LIVORNO
77	Via Buozzi, 5/1°	Portoferraio
78	Via Vantini, 1/1°	Portoferraio
79	Piazza Dante, 1/2°	Portoferraio
80	Via Occorsio, 2/T	Cecina
81	Via Della Leccia, 7/5°	LIVORNO
82	Via Grosseto, 3/T	Piombino
83	Via Settembrini, 5/1°	LIVORNO
84	Via Risorgimento 20/1°	LIVORNO
85	Loc. Montecaselli 5 (a)	Piombino
86	Loc. Montecaselli 5 (b)	Piombino

Per questi interventi è previsto il completamento della progettazione e un avanzamento lavori, in media, del 30%.

Sono inoltre contenuti nell'ambito dello stesso Piano una serie di interventi non prevedibili e non programmabili nel Comune di Livorno ( 1.215.000,00 euro), nel Comune di Piombino ( 150.000,00 euro) e in misura indistinta negli altri Comuni (1.000.000,00 euro). Anche per questi sarà necessario pervenire all'inizio lavori entro lo stesso termine.

➤ **Altri ricavi e proventi**

I proventi e ricavi diversi ammontano complessivamente a € 688.200.

Tale somma è, principalmente, costituiti da:

- a) € 100.000 per recupero imposta di registro a carico degli assegnatari per il 50% del costo per la registrazione del contratto di locazione;
- b) € 150.000 come contributo alla quota capitale delle rate di ammortamento sui mutui assistiti dal contributo statale o di altri enti;
- c) € 200.000 per rimborsi, in varie forme, dai Comuni Soci per adempimenti inerenti il Contratto di Servizio;
- d) euro 80.000 per recupero delle spese di istruttoria tecnica relative alle cessione degli alloggi ex L.560/93.

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

### ➤ i costi per servizi

La previsione delle spese relative ai costi del funzionamento complessivo, indicata come **spese generali**, ammonta ad euro 651.300.

Si registra una riduzione del 4,02% rispetto alle previsioni del 2010 e ciò evidenzia un impegno orientato al contenimento della spesa. Il decremento è stato sensibilmente influenzato dalla riduzione ex lege dei compensi per i componenti delle cariche sociali di cui all'art. 6 comma 6 del D.L. 78/2010.

La previsione di **spesa per l'amministrazione edifici** è stimata in € 766.100, le principali voci che la compongono sono:

- Assicurazione degli alloggi	€ 280.000
- Bollettazione e riscossione canoni	€ 95.000
- Quote amm.ne alloggi in condominio	€ 110.000
- Spese perizia cessione alloggi	€ 80.000
- Anagrafe utenza	€ 80.000

È infatti prevista l'assunzione a tempo determinato per 6 mesi di 5 amministrativi, da destinare all'Anagrafe utenza.

Anche in questo settore si registra un decremento dell' 1,94% rispetto all'esercizio precedente.

La previsione della **spesa per la manutenzione degli edifici**, ammonta complessivamente a € 2.377.000 ed è composta da:

- euro 2.116.000 per interventi di manutenzione ordinaria e pronto intervento;
- euro 240.000 per interventi di manutenzione in alloggi gestiti da terzi;
- euro 21.000 per spese tecniche e diritti di segreteria.

Tale previsione di spesa sensibilmente inferiore a quella prevista nel budget 2010 è imputabile all'altrettanto sensibile riduzione registrata nel 2011 sui canoni di locazione e sui corrispettivi tecnici.

Non sono inoltre previsti contributi in conto esercizio per i ripristini così come verificatosi nel 2010.

La previsione della **spesa per nuovi interventi** di ERP per l'anno 2011 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 2011.

La previsione è stata effettuata in base al presunto avanzamento della progettazione e dei lavori per l'anno 2011, 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 € 460.000 e registra un decremento del 3,56% rispetto alle previsioni assestate 2010.

La previsione di **spesa per canone concessorio**, previsto dal Contratto di Servizio come dovuto ai Comuni, calcolato sulla base dei valori dell'ICI dovuta da ATER prima della sua trasformazione in Società per Azioni e da aggiornare come richiesto dall'Azienda è di € 2.156.268 e registra un decremento dello 0,40% rispetto al 2010.

➤ **i costi per il personale**

La spesa per il personale, pari a € 3.333.200 è stata stimata sulla base del costo dei dipendenti in servizio al 31.12.2010 ed è stata valutata in relazione a politiche del personale orientate ad una razionalizzazione organizzativa capace di produrre miglioramenti gestionali.

Tale razionalizzazione organizzativa è basata:

- a. sull'assunzione a tempo determinato per 6 mesi di 1 amministrativo da destinare al Servizio Utenza per completare la fase di sperimentazione riorganizzativa attinente il recupero ordinario e stragiudiziale della morosità, distinto da quello giudiziale.
- b. su eventuali passaggi interni di livello e/o area definiti nel prossimo Piano Annuale del Fabbisogno del personale, assunto come utile strumento aziendale in sede di Contratto Integrativo.

➤ **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 € 620.000 e di queste:

- a) € 200.000 sono relative al costo patrimonializzato del Progetto Atlante, strumento indispensabile di conoscenza per Casalp e per i Comuni del patrimonio abitativo pubblico per l'elaborazione di programmi di manutenzione e riqualificazione volti alla conservazione, alla sicurezza, alla riqualificazione energetica, oltre che di ausilio per i Comuni ai fini dell'assegnazione degli alloggi e dei successivi interventi di ripristino di Casalp;
- b) € 350.000 sono relative ai 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. 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 2011, si è provveduto all'accantonamento di € 488.000 corrispondente al 5% dell'ammontare dei canoni di competenza.

➤ **Oneri diversi di gestione**

Tali oneri ammontano complessivamente ad € 1.876.442 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	€	37.300
- Imposta di registro	€	284.000
- IVA indetraibile	€	413.742
- ICI	€	88.000
- Altre imposte e tasse	€	136.000.

L'accantonamento ai Fondi sociali per l'ERP ammonta complessivamente a € 862.400.

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

➤ **Proventi e oneri finanziari**

I proventi finanziari sono stimati in complessivi € 400.000 di cui € 50.000 relativi agli interessi su crediti verso le banche, calcolati sulla base del tasso concordato con l'Ente Cassiere, e da € 350.000 quali interessi e sanzioni per ritardato pagamento degli inquilini, calcolati in base alle norme vigenti e secondo l'interpretazione fornita dall'Ufficio Legale.

I costi finanziari ammontano invece a € 42.500.

➤ **Imposte sul reddito dell'esercizio**

Ires e Irap ammontano complessivamente a € 489.290.

Non c'è dubbio che un'erosione del 45,82% 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.