



BILANCIO DI PREVISIONE

ANNO 2011

PROPOSTA DI ASSESTAMENTO



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

(Assemblea Soci del 03/11/2011)

Il sistema di contabilità analitica per centri di responsabilità per l'utilizzo delle risorse assegnate in sede di stesura del budget 2011 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.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	PREVISIONI 2011	PREV.2011 ASSESTATE	VARIAZIONI PROPOSTE
Canoni di locazione	9.750.000,00	9.685.000,00	-65.000,00
Locali di proprietà ad uso diverso	900.000,00	920.000,00	20.000,00
Quote Amm.ne alloggi	145.000,00	145.000,00	
Rimb.bolletazione e riscos. canoni	59.000,00	59.000,00	
Rimb.esecuzione lav.miglioria-danni	420.000,00	500.000,00	80.000,00
Compensi per interventi costruttivi	336.900,00	682.200,00	345.300,00
Compensi interv. manutenz.straordin	416.800,00	428.925,00	12.125,00
Affitti delle aree	44.000,00	50.000,00	6.000,00
Canoni di locazione di proprietà	9.700,00	9.700,00	
1) Ricavi per prestazioni di servizi	12.081.400,0	12.479.825,0	398.425,00
	0	0	
Recupero sp.istruttoria prat.div.	80.000,00	87.000,00	7.000,00
Altri proventi e ricavi diversi	38.200,00	38.200,00	
Rimborso da Comuni per adempimento contratto servizio	200.000,00	200.000,00	
Contributo in c/esercizio Misura "A" 2010 Regione Toscana	0,00	0,00	
Contributo in c/esercizio Comune Livorno per ripristini	0,00	0,00	
Rimb assicuraz stabili/rimb stip.c.aff./vend./altri ricavi	220.000,00	250.000,00	30.000,00
Interessi da cessionari	150.000,00	150.000,00	
5) Altri ricavi e proventi	688.200,00	725.200,00	37.000,00
Totale valore della produzione	12.769.600,0	13.205.025,0	435.425,00
	0	0	

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

Cancelleria stampati pubblicazioni	55.000,00	56.500,00	1.500,00
6) per materie prime suss. di cons.	55.000,00	56.500,00	1.500,00
<i>oneri inerenti il personale:</i>			
Diarie e trasferte	55.000,00	50.000,00	-5.000,00
Formazione del personale	35.000,00	35.000,00	
<i>Spese generali:</i>			
Compensi amministratori	96.700,00	99.200,00	2.500,00
Compenso Collegio Sindacale	54.000,00	52.500,00	-1.500,00
Spese di rappresentanza	6.500,00	6.500,00	
Spese serv.manut.uffici	114.500,00	156.000,00	41.500,00
Spese diverse di amministrazione	500,00	500,00	
Postali e telefoniche	101.000,00	86.000,00	-15.000,00

Gestione automezzi	23.000,00	23.000,00	
Gestione sistema informativo	45.600,00	45.600,00	
Partecipaz.conc.sem.conv.	1.000,00	1.000,00	
Consulenze prestaz.prof.li	28.000,00	47.500,00	19.500,00
	470.800,00	517.800,00	47.000,00
Spese di amministrazione degli stabili:			
Assicurazione degli stabili	280.000,00	325.000,00	45.000,00
Boll. risc.canoni	30.000,00	30.000,00	
Spese postali per bollettazione canoni	65.000,00	65.000,00	
Procedimenti legali	10.300,00	12.000,00	1.700,00
Quote amm.all.in condominio	110.000,00	110.000,00	
Quote man all.in condominio	40.000,00	40.000,00	
Istruttoria pratiche diverse	47.000,00	19.500,00	-27.500,00
Anagrafe utenza	90.000,00	90.000,00	
Spese traslochi custodia mobilio	7.500,00	15.500,00	8.000,00
Rimb.inq/ass. somme non dovute	4.000,00	4.000,00	
Rimb.cond.antenna telefonica	15.000,00	15.000,00	
Spese perizia cess. alloggi	80.000,00	50.000,00	-30.000,00
Risarcimento danni	10.000,00	10.000,00	
Contrib.unificato atti giudiziari	5.300,00	6.300,00	1.000,00
	794.100,00	792.300,00	-1.800,00
Spese manutenzione stabili:			
per manutenzione ordinaria e pronto intervento	2.116.000,00	2.712.000,00	596.000,00
per ripristini contratti aperti	0,00	0,00	
per ripristini misura "A" Regione Toscana	0,00	0,00	
per POR 2008	0,00	0,00	
Ripristini x Comune di Livorno con priorità	0,00	0,00	
Spese tecniche manutenz.stabili	20.000,00	20.000,00	
Quote manut. all.in condominio	200.000,00	200.000,00	
Diritti di segret.x man. stabili	1.000,00	1.000,00	
	2.337.000,00	2.933.000,00	596.000,00
Spese per interventi edilizi:			
Progettazione lavori Direzione e assistenza lavor	200.000,00	120.000,00	-80.000,00
Commissioni e collaudi	60.000,00	30.000,00	-30.000,00
Spese legali per interventi edilizi	20.000,00	75.000,00	55.000,00
Altre spese tecniche	180.000,00	160.000,00	-20.000,00
	460.000,00	385.000,00	-75.000,00
Canoni conces.immobili Comuni	2.156.268,00	2.156.268,00	
7) per servizi	6.308.168,00	6.869.368,00	561.200,00
Canoni leasing telefonici	40.000,00	40.000,00	
8) per godimento di beni di terzi	40.000,00	40.000,00	0,00
a) salari e stipendi:			
Retribuz.e indennità al personale	1.814.600,00	1.664.600,00	-150.000,00
F.do migl. efficienza servizi	364.500,00	364.500,00	
Retribuzioni straordinarie al pers.	50.000,00	60.000,00	10.000,00
b) oneri sociali:			
Contributi INPDAP	367.300,00	367.300,00	
Proposta Assestamento al Bilancio di Previsione 2011			

Contributi INPS	359.200,00	315.700,00	-43.500,00
Contributi ENPDEP INAIL FASI PREVINDAI PREVIAMBIENTE	46.600,00	39.812,00	-6.788,00
c) trattamento di fine rapporto:			
Al fondo tfr	156.000,00	145.000,00	-11.000,00
e) altri costi:			
Altri oneri	85.000,00	79.000,00	-6.000,00
9) per il personale	3.243.200,00	3.035.912,00	-207.288,00

a) ammortamento immobilizzazioni immateriali

Amm.to beni immobili	200.000,00	200.000,00	
Amm.to Spese d'impianto	50.000,00	50.000,00	

b) ammortamento immobilizzazioni materiali

ammortamento fondi e fabbricati	350.000,00	350.000,00	
ammortamento mobili e attrezzature	20.000,00	20.000,00	
ammortamento automezzi	7.000,00	7.000,00	

**d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo
circolante**

accantonamento per rischi su crediti	488.000,00	488.000,00	
--------------------------------------	------------	------------	--

10) ammortamenti e svalutazioni	1.115.000,00	1.115.000,00	0,00
--	---------------------	---------------------	-------------

Contributi associativi diversi	35.000,00	35.000,00	
0,50% valore locativo delib.CIPE 95	740.000,00	740.000,00	
Rimborso canoni di locazione	12.000,00	12.000,00	
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 1% M.Can.	98.000,00	98.000,00	
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 0,25% M.Can.	24.400,00	24.400,00	
Int.att.su c/c banc.fondi CER	8.000,00	8.000,00	
Imposta di bollo	37.300,00	40.400,00	3.100,00
Imposta di registro	284.000,00	286.500,00	2.500,00
Altre imposte e tasse	136.000,00	136.000,00	
IVA indetraibile pro rata	413.742,40	478.209,60	64.467,20
ICI	88.000,00	88.000,00	
14) Oneri diversi di gestione	1.876.442,40	1.946.509,60	70.067,20

Totale costi della produzione	12.637.810,40	13.063.289,60	425.479,20
--------------------------------------	----------------------	----------------------	-------------------

differenza (A-B)	131.789,60	141.735,40	9.945,80
-------------------------	-------------------	-------------------	-----------------

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Interessi presso banche	50.000,00	50.000,00	
Indennità di mora su canoni scaduti	350.000,00	330.000,00	-20.000,00
16) altri proventi finanziari	400.000,00	380.000,00	-20.000,00

Interessi su debiti v/fornitori	500,00	500,00	
Spese su depositi bancari e postali	42.000,00	42.000,00	
17) altri oneri finanziari	42.500,00	42.500,00	0,00

saldo C	357.500,00	337.500,00	-20.000,00
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	489.289,60	479.235,40	-10.054,20
a) imposte correnti			
Ires	278.331,28	276.802,37	-1.528,90
Inap	210.958,84	202.432,64	-8.526,19
22) imposte sul reddito dell'esercizio	489.290,12	479.235,02	-10.055,10
23) Risultato dell'esercizio	-0,52	0,38	0,90

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 diminuisce di € 65.000 passando da € 9.750.000 iniziali a € 9.685.000: tale variazione negativa è da attribuirsi al minor numero di alloggi entrati a reddito rispetto alle previsioni iniziali.

Per contro l'entità dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti viene mantenuta in € 488.000.

La gestione dei **locali ad uso diverso dall'abitazione**, di proprietà di CASA L.P., aumenta di € 20.000 passando così da € 900.000 a € 920.000.

I **corrispettivi tecnici** previsti sulla base degli avanzamenti lavori effettivamente realizzati ad oggi, aumentano complessivamente di € 357.425 e passano da € 753.700 a € 1.111.125. Tale differenza positiva riguarda principalmente le Nuove Costruzioni.

➤ **Altri ricavi e proventi**

I proventi e ricavi diversi aumentano di € 37.000 e passano da € 688.200 a € 725.200.

I Costi d'esercizio previsti: i Costi della Produzione

➤ **i costi per servizi**

I costi per servizi aumentano complessivamente di € 561.200 passando da € 2.337.000 a € 2.933.000: 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 € 2.116.000 a € 2.712.000.

➤ **i costi per il personale**

La spesa per il personale scende da € 3.243.200 a € 3.035.912 con una diminuzione di € 207.288: tale economia è dovuta principalmente al mancata nomina di un nuovo Direttore Generale.

➤ **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 € 70.067 passando da € 1.876.442 a € 1.946.509: tale variazione deriva sostanzialmente dalla maggiore quota di Iva indetraibile ed è diretta conseguenza della maggiore spesa per la manutenzione ordinaria.

➤ **Proventi e oneri finanziari**

Il saldo della gestione finanziaria si riduce di € 20.000 e corrisponde alla variazione delle indennità di mora per canoni scaduti.

➤ **Imposte sul reddito dell'esercizio**

Ires e Irap si assestano complessivamente in € 479.235.

Non c'è dubbio che un'erosione del 46,74% 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.