



BILANCIO DI PREVISIONE

ANNO 2012

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 2012 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	PREV.2012 ASSESTATE	PREVISIONI 2012	VARIAZIONI CON PREVISIONI ASSESTATE
Canoni di locazione	9.850.000,00	9.770.000,00	80.000,00
Locali di proprietà ad uso diverso	930.000,00	920.000,00	10.000,00
Quote Amm.ne alloggi	145.000,00	145.000,00	0,00
Rimb.bolletazione e riscos. canoni	62.000,00	62.000,00	0,00
Rimb.esecuzione lav.miglioria-danni	490.000,00	500.000,00	-10.000,00
Compensi per interventi costruttivi	670.200,00	607.000,00	63.200,00
Compensi interv. manutenz.straordin	317.400,00	388.725,00	-71.325,00
Affitti delle aree	60.000,00	58.000,00	2.000,00
Canoni di locazione di proprietà	12.000,00	30.000,00	-18.000,00
1) Ricavi per prestazioni di servizi	12.536.600,00	12.480.725,00	55.875,00
Recupero sp.istruttoria prat.div.	7.000,00	7.000,00	0,00
Altri proventi e ricavi diversi	22.200,00	22.200,00	0,00
Rimb assicuraz stabili/rimb stip.c.aff./vend./altri ricavi	185.000,00	185.000,00	0,00
Contributi xda G.S. x rate amm.to mutui	100.000,00	100.000,00	0,00
5) Altri ricavi e proventi	314.200,00	314.200,00	0,00
totale valore della produzione	12.850.800,00	12.794.925,00	55.875,00
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
Cancelleria stampati pubblicazioni	66.500,00	56.500,00	10.000,00
6) per materie prime suss. di cons.	66.500,00	56.500,00	10.000,00
<i>oneri inerenti il personale:</i>			
Diarie e trasferte	45.000,00	55.000,00	-10.000,00
Formazione del personale	35.000,00	35.000,00	0,00
	80.000,00	90.000,00	-10.000,00
<i>Spese generali:</i>			
Compensi amministratori	101.900,00	101.700,00	200,00
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	127.000,00	137.000,00	-10.000,00
Spese diverse di amministrazione	500,00	500,00	0,00
Postali e telefoniche	81.000,00	86.000,00	-5.000,00
Gestione automezzi	23.000,00	23.000,00	0,00
Gestione sistema informativo	50.600,00	42.600,00	8.000,00
Consulenze prestaz.prof.li	55.500,00	47.500,00	8.000,00
	661.000,00	679.800,00	-18.800,00
<i>Spese di amministrazione degli edifici:</i>			
Assicurazione degli stabili	480.000,00	480.000,00	0,00
Boll. risc.canoni	24.000,00	27.000,00	-3.000,00
Spese postali per bollettazione canoni	67.000,00	67.000,00	0,00
Proposta Assestamento al Bilancio di Previsione 2012			3

Procedimenti legali	7.000,00	7.000,00	0,00
Quote amm.all.in condominio	125.000,00	115.000,00	10.000,00
Quote man all.in condominio	35.000,00	40.000,00	-5.000,00
Istruttoria pratiche diverse	20.500,00	20.500,00	0,00
Anagrafe utenza	0,00	5.000,00	-5.000,00
Spese traslochi custodia mobilio	18.500,00	18.500,00	0,00
Rimb.inq/ass. somme non dovute	17.000,00	10.000,00	7.000,00
Rimb.cond.antenna telefonica	15.000,00	15.000,00	0,00
Spese perizia cess. alloggi	20.000,00	50.000,00	-30.000,00
Risarcimento danni	5.000,00	10.000,00	-5.000,00
Contrib.unificato atti giudiziari	4.300,00	4.300,00	0,00
	838.300,00	869.300,00	-31.000,00
Spese manutenzione edifici:			
per manutenzione ordinaria e pronto intervento	2.616.000,00	2.351.000,00	265.000,00
Quote manut. all.in condominio	201.000,00	200.000,00	1.000,00
Diritti di segret.x man. stabili	1.000,00	1.000,00	0,00
	2.818.000,00	2.552.000,00	266.000,00
Spese per interventi edilizi:			
Progettazione lavori Direzione e assistenza lavor	170.000,00	200.000,00	-30.000,00
Commissioni e collaudi	30.000,00	50.000,00	-20.000,00
Altre spese tecniche	90.000,00	120.000,00	-30.000,00
Altre spese tecniche extra finanziamento	10.000,00	10.000,00	0,00
	300.000,00	380.000,00	-80.000,00
Canoni conces.immobili Comuni	2.164.709,00	2.198.073,00	-33.364,00
7) per servizi	6.702.009,00	6.589.173,00	112.836,00
Canoni leasing telefonici	30.000,00	30.000,00	0,00
8) per godimento di beni di terzi	30.000,00	30.000,00	0,00
a) salari e stipendi:			
Retribuz.e indennità al personale	1.471.000,00	1.529.300,00	-58.300,00
F.do migl. efficienza servizi	352.508,00	362.600,00	-10.092,00
Retribuzioni straordinarie al pers.	55.000,00	50.000,00	5.000,00
b) oneri sociali:			
Contributi INPDAP	301.700,00	318.300,00	-16.600,00
Contributi INPS	193.300,00	316.200,00	-122.900,00
Contributi INAIL	20.000,00	25.000,00	-5.000,00
Contributi FASI	3.500,00	8.500,00	-5.000,00
Contributi PREVINDAI	5.500,00	12.000,00	-6.500,00
Contributi PREVIAMBIENTE	1.100,00	1.100,00	0,00
c) trattamento di fine rapporto:			
Al fondo tfr	155.000,00	156.000,00	-1.000,00
e) altri costi:			
Altri oneri	95.000,00	85.000,00	10.000,00
Proposta Assestamento al Bilancio di Previsione 2012			4

9) per il personale	2.653.608,00	2.864.000,00	-210.392,00
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	350.000,00	350.000,00	0,00
ammortamento mobili e attrezzature	20.000,00	20.000,00	0,00
ammortamento automezzi	7.000,00	7.000,00	0,00
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante			
accantonamento per rischi su crediti	591.000,00	488.500,00	102.500,00
10) ammortamenti e svalutazioni	1.218.000,00	1.115.500,00	102.500,00
Contributi associativi diversi	35.000,00	35.000,00	0,00
0,50% valore locativo delib.CIPE 95	715.000,00	735.000,00	-20.000,00
Rimborso canoni di locazione	16.000,00	20.000,00	-4.000,00
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 1% M.Can.	103.000,00	98.000,00	5.000,00
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 0,25% M.Can.	25.750,00	24.500,00	1.250,00
Int.att.su c/c banc.fondi CER	8.000,00	8.000,00	0,00
Imposta di bollo	53.100,00	43.100,00	10.000,00
Imposta di registro	260.000,00	290.000,00	-30.000,00
Altre imposte e tasse	146.000,00	141.000,00	5.000,00
IVA indetraibile pro rata	480.348,90	460.267,72	20.081,18
IMU	195.000,00	160.000,00	35.000,00
14) Oneri diversi di gestione	2.037.198,90	2.014.867,72	22.331,18
Totale costi della produzione	12.707.315,90	12.670.040,72	37.275,18
differenza (A-B)	143.484,10	124.884,28	18.599,82
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
Interessi presso banche	50.000,00	50.000,00	0,00
Indennità di mora su canoni scaduti	380.000,00	360.000,00	20.000,00
16) altri proventi finanziari	430.000,00	410.000,00	20.000,00
Spese su depositi bancari e postali	41.000,00	40.000,00	1.000,00
17) altri oneri finanziari	41.000,00	40.000,00	1.000,00
saldo C	389.000,00	370.000,00	19.000,00
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	532.484,10	494.884,28	37.599,82
a) imposte correnti			

Ires	344.205,18	300.790,12	43.415,07
Irap	188.076,02	193.816,26	-5.740,24
22) imposte sul reddito dell'esercizio	532.281,20	494.606,38	37.674,82
23) Risultato dell'esercizio	202,90	277,90	-75,00

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 aumenta di € 80.000 passando da € 9.770.000 iniziali a € 9.850.000: tale variazione positiva è conseguenza delle operazioni relative al processo di revisione dei redditi dell'utenza.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti viene portato a € 591.000 (+ 102.500).

La gestione dei locali ad uso diverso dall'abitazione, di proprietà di CASA L.P., aumenta di € 10.000 passando così da € 920.000 a € 930.000.

I corrispettivi tecnici previsti sulla base degli avanzamenti lavori effettivamente realizzati ad oggi, diminuiscono complessivamente di € 8.125 e passano da € 995.725 a € 987.600. Tale differenza deriva dalla compensazione dei corrispettivi tecnici: in aumento per le nuove costruzioni e in diminuzione per gli interventi di manutenzione straordinaria.

➤ **Altri ricavi e proventi**

I proventi e ricavi diversi non subiscono variazioni.

I Costi d'esercizio previsti: i Costi della Produzione

➤ **i costi per servizi**

I costi per servizi aumentano complessivamente di € 112.836 passando da € 6.589.173 a € 6.702.009: 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 € 2.351.000 a € 2.616.000 (+265.000).

➤ **i costi per il personale**

La spesa per il personale scende da € 2.864.000 a € 2.653.608 con una diminuzione di € 210.392: tale economia è dovuta:

- alla ritardata nomina del Direttore Generale rispetto alle previsioni;
- all'uscita di un dirigente;
- alla rettifica delle aliquote Inps per contributi minori applicate a seguito della sentenza del giudice del lavoro.

➤ **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 € 22.331 passando da € 2.014.868 a € 2.037.199: tale variazione assorbe economie e diseconomie su alcune voci di spesa.

➤ **Proventi e oneri finanziari**

Il saldo della gestione finanziaria aumenta di € 19.000 e deriva dalla variazione delle indennità di mora per canoni scaduti.

➤ **Imposte sul reddito dell'esercizio**

Ires e Irap si assestano complessivamente in € 532.281.

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