



# *BILANCIO DI PREVISIONE*

*ANNO 2012*



Dasa-Rägister

EN ISO 9001:2008

IQ-0607-09

*(Riunione del C.d.A del 23/02/2012)*

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 CASALP. 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.

	PREVISIONI 2012	PREV.2011 ASSESTATE	VARIAZIONI CON PREVISIONI ASSESTATE
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
Canoni di locazione	9.770.000,00	9.685.000,00	85.000,00
Locali di proprietà ad uso diverso	920.000,00	920.000,00	0,00
Quote amm.ne alloggi	145.000,00	145.000,00	0,00
Rimb. bollettazione e riscos. canoni	62.000,00	59.000,00	3.000,00
Rimb.esecuzione lav.miglioria-danni	500.000,00	500.000,00	0,00
Compensi per interventi costruttivi	607.000,00	682.200,00	-75.200,00
Compensi interv. manutenz.straordin	388.725,00	428.925,00	-40.200,00
Affitti delle aree	58.000,00	50.000,00	8.000,00
Canoni di locazione di proprietà	30.000,00	9.700,00	20.300,00
<b>1) Ricavi per prestazioni di servizi</b>	<b>12.480.725,00</b>	<b>12.479.825,00</b>	<b>900,00</b>
Recupero spese istruttoria prat.div.	7.000,00	87.000,00	-80.000,00
Altri proventi e ricavi diversi	22.200,00	38.200,00	-16.000,00
Rimborso da Comuni per adempimento contratto servizio	0,00	200.000,00	-200.000,00
Rimb assicuraz stabili/rimb stip.c.aff./vend./altri ricavi	185.000,00	250.000,00	-65.000,00
Contributi da G.S. x rate amm.to mutui	100.000,00	150.000,00	-50.000,00
<b>5) Altri ricavi e proventi</b>	<b>314.200,00</b>	<b>725.200,00</b>	<b>-411.000,00</b>
<b>totale valore della produzione</b>	<b>12.794.925,00</b>	<b>13.205.025,00</b>	<b>-410.100,00</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
Cancelleria stampati pubblicazioni	56.500,00	56.500,00	0,00
<b>6) per materie prime suss. di cons.</b>	<b>56.500,00</b>	<b>56.500,00</b>	<b>0,00</b>
<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	0,00
	<b>90.000,00</b>	<b>85.000,00</b>	<b>5.000,00</b>
<i>Spese generali:</i>			
Compensi amministratori	101.700,00	99.200,00	2.500,00
Compenso Collegio Sindacale	54.000,00	52.500,00	1.500,00
Spese di rappresentanza	7.500,00	6.500,00	1.000,00
Spese serv.manut.uffici	137.000,00	156.000,00	-19.000,00
Spese diverse di amministrazione	500,00	500,00	0,00
Postali e telefoniche	86.000,00	86.000,00	0,00
Gestione automezzi	23.000,00	23.000,00	0,00

Gestione sistema informativo	42.600,00	45.600,00	-3.000,00
Partecipaz.conc.sem.conv.	0,00	1.000,00	-1.000,00
Consulenze prestaz.prof.li	47.500,00	47.500,00	0,00
	<b>679.800,00</b>	<b>687.800,00</b>	<b>-8.000,00</b>

**Spese di amministrazione degli edifici:**

Assicurazione degli stabili	480.000,00	325.000,00	155.000,00
Boll. risc.canoni	27.000,00	30.000,00	-3.000,00
Spese postali per bollettazione canoni	67.000,00	65.000,00	2.000,00
Procedimenti legali	7.000,00	12.000,00	-5.000,00
Quote amm.all.in condominio	115.000,00	110.000,00	5.000,00
Quote man all.in condominio	40.000,00	40.000,00	0,00
Istruttoria pratiche diverse	20.500,00	19.500,00	1.000,00
Anagrafe utenza	5.000,00	90.000,00	-85.000,00
Spese traslochi custodia mobilio	18.500,00	15.500,00	3.000,00
Rimb.inq/ass. somme non dovute	10.000,00	4.000,00	6.000,00
Rimb.cond.antenna telefonica	15.000,00	15.000,00	0,00
Spese perizia cess. alloggi	50.000,00	50.000,00	0,00
Risarcimento danni	10.000,00	10.000,00	0,00
Contrib.unificato atti giudiziari	4.300,00	6.300,00	-2.000,00
	<b>869.300,00</b>	<b>792.300,00</b>	<b>77.000,00</b>

**Spese manutenzione edifici:**

per manutenzione ordinaria e pronto intervento	2.351.000,00	2.712.000,00	-361.000,00
Spese tecniche manutenz.stabili	0,00	20.000,00	-20.000,00
Quote manut. all.in condominio	200.000,00	200.000,00	0,00
Diritti di segret.x man. stabili	1.000,00	1.000,00	0,00
	<b>2.552.000,00</b>	<b>2.933.000,00</b>	<b>-381.000,00</b>

**Spese per interventi edilizi:**

Progettazione lavori Direzione e assistenza lavori	200.000,00	120.000,00	80.000,00
Commissioni e collaudi	50.000,00	30.000,00	20.000,00
Spese legali per interventi edilizi	0,00	75.000,00	-75.000,00
Altre spese tecniche	120.000,00	160.000,00	-40.000,00
Altre spese tecniche extra finanziamento	10.000,00	0,00	10.000,00
	<b>380.000,00</b>	<b>385.000,00</b>	<b>-5.000,00</b>

**Canoni conces.immobili Comuni**

	2.198.073,00	2.156.268,00	41.805,00
--	--------------	--------------	-----------

**7) per servizi** **6.589.173,00 6.869.368,00 -280.195,00**

Canoni leasing telefonici	30.000,00	40.000,00	-10.000,00
---------------------------	-----------	-----------	------------

**8) per godimento di beni di terzi** **30.000,00 40.000,00 -10.000,00**

**a) salari e stipendi:**

Retribuz.e indennità al personale	1.529.300,00	1.664.600,00	-135.300,00
F.do migl. efficienza servizi	362.600,00	364.500,00	-1.900,00
Retribuzioni straordinarie al pers.	50.000,00	60.000,00	-10.000,00
<b>b) oneri sociali:</b>			
Contributi INPDAP	318.300,00	367.300,00	-49.000,00
Contributi INPS	316.200,00	315.700,00	500,00
Contributi INAIL	25.000,00	39.812,00	-14.812,00
Contributi FASI	8.500,00		8.500,00
Contributi PREVINDAI	12.000,00		12.000,00
Contributi PREVIAMBIENTE	1.100,00		1.100,00
<b>c) trattamento di fine rapporto:</b>			
Al fondo tfr	156.000,00	145.000,00	11.000,00
<b>e) altri costi:</b>			
Altri oneri	85.000,00	79.000,00	6.000,00
<b>9) per il personale</b>	<b>2.864.000,00</b>	<b>3.035.912,00</b>	<b>-171.912,00</b>
<b>a) ammortamento immobilizzazioni immateriali</b>			
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>b) ammortamento immobilizzazioni materiali</b>			
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
<b>d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante</b>			
accantonamento per rischi su crediti	488.500,00	488.000,00	500,00
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>1.115.500,00</b>	<b>1.115.000,00</b>	<b>500,00</b>
Contributi associativi diversi	35.000,00	35.000,00	0,00
0,50% valore locativo delib.CIPE 95	735.000,00	740.000,00	-5.000,00
Rimborso canoni di locazione	20.000,00	12.000,00	8.000,00
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 1% M.Can.	98.000,00	98.000,00	0,00
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 0,25% M.Can.	24.500,00	24.400,00	100,00
Int.att.su c/c banc.fondi CER	8.000,00	8.000,00	0,00
Imposta di bollo	43.100,00	40.400,00	2.700,00
Imposta di registro	290.000,00	286.500,00	3.500,00
Altre imposte e tasse	141.000,00	136.000,00	5.000,00
IVA indetraibile pro rata	460.267,72	478.209,60	-17.941,88
ICI	160.000,00	88.000,00	72.000,00
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>	<b>2.014.867,72</b>	<b>1.946.509,60</b>	<b>68.358,12</b>
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>12.670.040,72</b>	<b>13.063.289,60</b>	<b>-393.248,88</b>
<b>differenza (A-B)</b>	<b>124.884,28</b>	<b>141.735,40</b>	<b>-16.851,12</b>

### C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Interessi presso banche	50.000,00	50.000,00	0,00
Indennità di mora su canoni scaduti	360.000,00	330.000,00	30.000,00
<b>16) altri proventi finanziari</b>	<b>410.000,00</b>	<b>380.000,00</b>	<b>30.000,00</b>

Interessi su debiti v/fornitori	0,00	500,00	-500,00
Spese su depositi bancari e postali	40.000,00	42.000,00	-2.000,00
<b>17) altri oneri finanziari</b>	<b>40.000,00</b>	<b>42.500,00</b>	<b>-2.500,00</b>

<b>saldo C</b>	<b>370.000,00</b>	<b>337.500,00</b>	<b>32.500,00</b>
----------------	-------------------	-------------------	------------------

<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
-----------------------------------------	----------	----------	----------

<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>494.884,28</b>	<b>479.235,40</b>	<b>15.648,88</b>
--------------------------------------	-------------------	-------------------	------------------

#### a) imposte correnti

Ires	300.790,12	276.802,37	23.987,74
Irap	193.816,26	202.432,64	-8.616,38

<b>22) imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>494.606,38</b>	<b>479.235,02</b>	<b>15.371,36</b>
-----------------------------------------------	-------------------	-------------------	------------------

<b>23) Risultato dell'esercizio</b>	<b>277,90</b>	<b>0,38</b>	<b>277,52</b>
-------------------------------------	---------------	-------------	---------------

## **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 2012 si prevede di alienare ai sensi della Lg.560, ammonta complessivamente a € 9.770.000.

Il confronto con l'anno precedente registra un incremento di € 85.000.

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 2012, l'entità di tale accantonamento è stata valutata in € 488.500 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 € 920.000, determinato sulla base dei contratti di locazione in vigore al 31 dicembre.

Sono, inoltre, previste entrate per € 30.000 per canoni di locazione di 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 € 58.000.

Sono previsti inoltre:

- euro 207.000 per ricavi diversi derivanti dall'amministrazione degli alloggi
- euro 500.000 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 2012 ammontano a € 995.725.

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 2012.

**LINEAMENTI PREVENTIVO 2012**

<b>RICAVI</b>	
<b>DA N.C.</b>	
Finanziamenti R.T.	€ 63.000,00
CDQ II	€ 148.800,00
Altri interventi	€ 395.200,00
	<b>€ 607.000,00</b>
<b>DA M.S.</b>	
Vecchi programmi	€ 0,00
Programma Straordinario 457 + 560	€ 158.176,00
MISURA A	€ 10.368,00
DELIBERA GR 947/2010	€ 31.467,00
POR 2011	€ 188.714,00
	<b>€ 388.725,00</b>
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€ 995.725,00</b>

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

<b>CANTIERE</b>	<b>AVANZAMENTO</b>	
	<b>PROGETTAZIONE AL 31/12/2012</b>	<b>LAVORI AL 31/12/2012</b>
P. Recupero SHANGAI - 117 Alloggi	100%	COLLAUDO
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
CAMPIGLIA M.MA - 12 Alloggi	100%	COLLAUDO
LIVORNO - 32 Alloggi	100%	COLLAUDO
LIVORNO - 12 alloggi Via G.Bruno	100%	COLLAUDO
SHANGAY - SCUOLE CAMPANA	100%	COLLAUDO

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



CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2012	LAVORI AL 31/12/2012
LIVORNO - 60 alloggi - Isolato 419	100%	10%
PIOMBINO - - 60 alloggi - IU 13	100%	100%

### 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 31/12/2012	LAVORI AL 31/12/2012
LIVORNO – 32 alloggi LA PADULA	100%	25 %
ROSIGNANO – 2 alloggi CAMPOLECCIANO	100%	COLLAUDO
CECINA – 26 alloggi S.Pietro in P.	100%	65%
PORTOFERRAIO– 12 alloggi Bricchetteria	100%	65%
CASTAGNETO C.– 12 alloggi Donoratico	100%	100%
CECINA – 7 alloggi La Magona	100%	10%
CECINA - 16 alloggi PEEP I 14	100%	0%
PIOMBINO – 7 alloggi Via Landi	100%	55%
LIVORNO – 13 alloggi Via Galilei	100%	50%

Si è inoltre tenuto conto di due nuovi ulteriori Programmi costruttivi i cui finanziamenti sono divenuti definitivi nell'arco del 2011, per i quali si è previsto il seguente stato di attuazione:

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2012	LAVORI AL 31/12/2012
LIVORNO – 18 alloggi ERP MERCATO ORTOFRUTTICOLO	100%	0 %
LIVORNO – 24 alloggi LOCAZIONE MERCATO ORTOFRUTTICOLO	100%	0 %
CECINA – 8 alloggi PIANO CASA	80%	0 %

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

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2012	LAVORI AL 31/12/2012
<b>LIVORNO</b>		
Cortile Lorenzini	100%	100%
Cortile Speri, Turati, Buozzi	100%	100%
Edificio Via Baroni	100%	100%
Cortile via Vecchia di Salviano	100%	100%
Via Turati, 12/16 Ascensori	100%	50%
V.le Nievo - Via Capocchi Ascensori	100%	50%
Via Pannocchia, 77 Ascensore	100%	100%

Canne Fumarie Corea - Agnoletti, 5-7/9-11/13	100%	100%
Canne Fumarie Corea - Bezzecca, 1-3-7-10	100%	100%
Canne Fumarie Corea - Aspromonte, 1-2-3-4-5	100%	100%
Canne Fumarie Corea - Grandi, 8/10, 14/16	100%	100%
Canne Fumarie Filzi - Turati, 12/14/16	100%	100%
Canne Fumarie Filzi - Buozzi, 3/5	100%	100%
Via Trieste, 12/14 Ascensore	100%	100%
Via Trieste, 9/13 Ascensore	100%	100%
Cortile Albertario	100%	100%
Cortile Via Bruno/Garibaldi	100%	0%
Ascensore P.B. Garibaldi, 4/5	100%	0%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Agnoletti, 5	100%	0%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Agnoletti, 7/9	100%	0%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Agnoletti, 11/13	100%	0%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via F.lli Cervi, 5/7	100%	0%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via La Pira, 2/4	100%	0%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Marchiani, 2/4	100%	0%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Grandi, 31	100%	0%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Cattaneo, 10/12	100%	100%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Cattaneo, 2/8 - 14/20	100%	100%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Cattaneo, 2/8 - 14/20	100%	0%
<b>CECINA</b>		
VIA Bocci	100%	100%
Via Mascagni 6	100%	100%
Via Occorsio 2	100%	0%
<b>PIOMBINO</b>		
Via Grosseto 2-3-4-5-6-7	100%	100%
Via Bottaccina Riotorto	100%	100%
Via Indipendenza 17/19	100%	100%
Via Dalmazia 35	100%	100%
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%	100%
Via Bandi/Alieti/Martiri Foibe	100%	100%
Via Pertini 17/21	100%	100%
Via Pertini 23/29	100%	100%
Padiglione dei Mulini	100%	0%
<b>Rio Marina</b>		
Valle Riale	100%	100%
<b>Vari Comuni</b>		
Interventi urgenti non programmabili POR 2008	100%	100%

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

5. 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, conclusi per il 97% nell'esercizio 2011 e per i quali si prevede il completamento nell'ambito dell'esercizio 2012 della rimanente parte:

N. ORDINE	CANTIERE	
	INDIRIZZO, N. CIV.	COMUNE
1	Via Fattori, 18	CECINA
2	Vicolo delle Mura, 1	BIBBONA
3	Viale Risorgimento, 48/T	LIVORNO
4	Via Ferrer, 72/2°	PIOMBINO
5	Viale Risorgimento, 20/T°	LIVORNO
6	Via del Castello, 19	ROSIGNANO
7	Via Tripoli, 41/2°	LIVORNO
8	Via della Gherardesca, 4 t	LIVORNO
9	Via V. Veneto, 16 t	PIOMBINO
10	Via Don Albertario, 3/3°	LIVORNO
11	Via Ademollo, 10/T	LIVORNO
12	Via Stenone, 15/4°	LIVORNO
13	Via Milazzo, 3/3°	ROSIGNANO
14	Via Grosseto, 7/T	PIOMBINO
15	Via Grosseto, 5d/T	PIOMBINO
16	Via Grosseto, 5/T	PIOMBINO
17	Via Tommasi, 80/5°	LIVORNO
18	Via Bruno, 18/4°	LIVORNO
19	Via Bixio, 35/T	LIVORNO
20	Via Bezzecca 6/3°	LIVORNO
21	Via Stenone, 5/3	LIVORNO
22	Via Colombo, 5/3°	PIOMBINO
23	Via Vecchia di Salviano 38/1	LIVORNO
24	Via Vecchia di Salviano 34/1	LIVORNO
25	Via Ademollo, 12/4°	LIVORNO
26	Via Perini 2/2°	LIVORNO
27	Via Garibaldi, 439/3°	LIVORNO
28	Via Costanza, 70/1°	LIVORNO
29	Via Inghilterra, 87/1°	LIVORNO
30	Via Bixio, 64/4°	LIVORNO
31	Via Giannutri, 6/4°	PIOMBINO
32	Via Pisacane, 66/1°	PIOMBINO
33	Via Montecristo, 13/2°	PIOMBINO
34	Via F.lli Cervi, 8/3°	LIVORNO
35	Via de Filippo, 39/2°	Rosignano

6. 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:

CANTIERE		
N.	INDIRIZZO	Comune
1	Via Bengasi 74/T°	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 8 Marzo 31/2°	Campiglia marittima
9	Via Garibaldi 421/3°	Livorno
10	Piazza B. Garibaldi, 5/2°	Livorno
11	Via F.lli Cervi, 18/2°	Campiglia marittima
12	Via Pietrelli, 3/2°	Campiglia marittima
13	Via Risorgimento, 1/2	PIOMBINO
14	Via 8 Marzo, 15/1	Campiglia marittima
15	Viale Alfieri, 83/T	Livorno
16	Via Bengasi 97b/1°	Livorno
17	Via Turati, 14/1°	Livorno
18	Via Garibaldi, 423/2°	Livorno
19	Via Pietrelli, 9	Campiglia marittima
20	Via Bendasi, 72/T	Livorno
21	Valle di riale	riomarina
22	Loc. fonte alle rose	Capoliveri
23	Via Grandi, 16/T	LIVORNO
24	Via carpani, 14/4°	Portoferraio
25	Piazza B.Garibaldi, 18/2°	Livorno
26	Largo Merc. Ortofrutticolo, 4/2°	LIVORNO
27	Via Bixio, 38/2°	LIVORNO
28	Via Garibaldi, 443/2°	LIVORNO
29	Via Garibaldi 421/3°	LIVORNO
30	Via Stenone, 15/2°	Livorno
31	Via Bengasi, 76/4°	LIVORNO
32	Via G. Bruno, 17/3°	Livorno
33	Via Passaponti, 13/4°	LIVORNO
34	Via 8 Marzo, 37/1°	Campiglia marittima
35	Via Cattaneo, 19/4°	LIVORNO
36	Via Giolitti, 15/4°	LIVORNO
37	Piazza Dante, 1/2°	Portoferraio
38	Via G. Bruno 19/4°	Livorno
39	Via Bixio, 31/1°	Livorno
40	Via Stenone 15/2°	Livorno
41	Via Puccini, 11/3°	LIVORNO
42	Via Menotti, 7/T	LIVORNO
43	Via Badaloni, 30/1°	Livorno
44	Via Cambini, 101/T	Cecina
45	Via Modigliani, 10/T	Livorno
46	Via Badaloni, 7/1°	LIVORNO
47	Via G. Bruno, 23/2°	LIVORNO
48	Via della Costituzione, 25/2°	Rosignano Marittimo
49	Via di Salviano, 50/2°	LIVORNO
50	Via Lungomare Marconi 63/3°	PIOMBINO
51	Via del Corallo, 15/2°	Livorno
52	Via Di Vittorio, 8/1°	PIOMBINO
53	Via Cairoli, 68/2°	Rosignano Marittimo
54	Via Agnoletti, 5/1°	Livorno
55	Via Albertario, 7/3°	LIVORNO
56	Via cad. Marzabotto, 4/2°	LIVORNO
57	Via Grosseto, 2/1°	LIVORNO
58	Loc. Padreterno 2°	Rio nell'elba
59	Padiglione Mulini, 2/T	LIVORNO
60	Via Lorenzini, 33/2°	LIVORNO
61	Via Roma, 69/T	Collesalveti
62	Via G. Bruno, 13/T	LIVORNO
63	Via Bixio, 37/2°	LIVORNO

64	Via Buozzi, 5/1°	Portoferraio
65	Piazza Dante, 1/2°	Portoferraio
66	Via Bikonacki, 4/2°	LIVORNO
67	Via Settembrini, 5/1°	LIVORNO
68	Via Risorgimento 20/1°	LIVORNO
69	Loc. Montecaselli 5 (a)	PIOMBINO
70	Loc. Montecaselli 5 (b)	PIOMBINO
71	Via Pisacane, 66/3°	PIOMBINO
72	Loc. Ponte di ferro, 7/T	PIOMBINO
73	Via Giannutri, 43°	PIOMBINO
74	Via di Vittorio, 2/3°	PIOMBINO
75	Via A. Moro, 16/T	PIOMBINO
76	Via Veneto, 26	PIOMBINO
77	Via Grosseto, 7/G	PIOMBINO
78	Via Veneto, 26/1°	PIOMBINO
79	Via S. Quirico, 4/1°	PIOMBINO
80	Via Grosseto, 3/A	PIOMBINO
81	Via Buozzi, 5/1°	Portoferraio
82	Via Carducci, 52/1°	Portoferraio
83	Via Buozzi, 16/2°	Portoferraio
84	Piazza Dante 1/1°	Portoferraio
85	Via Tornaquinci, 17/1°	Portoferraio
86	Via Tornaquinci, 21/T°	Portoferraio
87	Via Carpani, 12/2°	Portoferraio
88	Via della Bottaccina, 33/14	PIOMBINO

Questi interventi, avviati per l'esercizio 2011, trovano nel corso del 2012 il completamento.

E' in corso di approvazione da parte del LODE Livornese, il nuovo Piano Operativo di Reinvestimento delle risorse ex L.560/93 rendicontate alla data del 31/12/2010. Sono previsti i seguenti interventi di MS per i quali si è stimato un avanzamento medio di progettazione/esecuzione:

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2012	LAVORI AL 31/12/2012
<b>Livorno</b>		
Via della Leccia, 1/3	50%	0 %
Via Guadalajara, 27/29/31/33	50%	0 %
Via Lorenzini, 11/13/15	50%	0 %
Via Lorenzini, 17/19/21	50%	0 %
Via Lorenzini, 23/25/27	50%	0 %
Via delle Medaglie d'Oro, 6/8/10	50%	0 %
Via Ademollo, 14/16/18/20	50%	0 %
<b>Portoferraio</b>		
Via Tornaquinci, 13/17/19/21	50%	0 %
Via Bandi, 1-2-3	50%	0 %
Via Pertini, 17/19/21	50%	0 %
Via Pertini, 23/25/27/29	50%	0 %
<b>Piombino</b>		
Via Togliatti, 2/Via di Vittorio, 8/10	50%	0 %
<b>Rosignano</b>		
Via Amendola, 17/23	50%	0 %
<b>Vari Comuni</b>		
Vari interventi di Ripristino alloggi	100%	0 %
<b>Vari Comuni</b>		
Interventi urgenti	100%	0 %

➤ **Altri ricavi e proventi**

I proventi e ricavi diversi ammontano complessivamente a € 314.200.

Tale somma è, principalmente, costituiti da:

- a) € 100.000 come contributo alla quota capitale delle rate di ammortamento sui mutui assistiti dal contributo statale o di altri enti;
- b) euro 185.000 per rimborsi vari (per recupero imposta di registro a carico degli assegnatari pari al 50% del costo per la registrazione del contratto di locazione, per rimborsi derivanti dalle assicurazioni sugli edifici, per la stipulazione contratti di vendita).

## 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 679.800.

Si registra una riduzione del di € 8.000 pari all'1,18% rispetto alle previsioni del 2011 e ciò evidenzia un impegno orientato al contenimento della spesa.

La previsione di **spesa per l'amministrazione edifici** è stimata in € 869.300, le principali voci che la compongono sono:

- Assicurazione degli alloggi	€ 480.000
- Bollettazione e riscossione canoni	€ 94.000
- Quote amm.ne alloggi in condominio	€ 115.000
- Spese perizia cessione alloggi	€ 50.000

In questo settore si registra un incremento dell' 8,86% rispetto all'esercizio precedente da attribuirsi principalmente al maggior onere sostenuto per l'assicurazione degli edifici.

La previsione della **spesa per la manutenzione degli edifici**, ammonta complessivamente a € 2.552.000 ed è composta da:

- euro 2.351.000 per interventi di manutenzione ordinaria e pronto intervento;
- euro 200.000 per interventi di manutenzione in alloggi gestiti da terzi;
- euro 1.000 per spese tecniche e diritti di segreteria.

Tale previsione benché inferiore a quella prevista nel budget 2011 assestato (€ 2.712.000) è comunque superiore alle proiezioni economiche stimate lo scorso anno nel Piano di Impresa e pari a € 2.060.000.

La previsione della **spesa per nuovi interventi** di ERP per l'anno 2012 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 2012. La previsione è stata effettuata in base al presunto avanzamento della progettazione e dei lavori per l'anno 2012, 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 € 380.000 e registra un decremento di € 5.000 rispetto alle previsioni 2011.

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 € 2.198.073 e registra un aumento di € 41.805,00 rispetto al 2011.

➤ **I costi per il personale**

La spesa per il personale, pari a € 2.864.000 è stata stimata sulla base del costo dei dipendenti in servizio al 31.12.2011 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. sulla prevista assegnazione dell'incarico di Direttore Generale (stimata in dieci dodicesimi);
- 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;
- c. sulla mancanza di nuove assunzioni nonostante i pensionamenti che si sono verificati a fine anno 2011.

In questo settore si registra una riduzione della spesa rispetto alle previsioni assestate precedenti di € 172.000 e una riduzione rispetto alle previsioni iniziali precedenti (in cui era prevista l'assunzione , come per il 2012, del Direttore Generale) di € 379.000.

➤ **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 € 627.000 e fra 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 € 488.500 corrispondente al 5% dell'ammontare dei canoni di competenza.

➤ **Oneri diversi di gestione**

Tali oneri ammontano complessivamente ad € 2.014.868 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	€	43.100
- Imposta di registro	€	290.000
- IVA indetraibile	€	460.268
- ICI/IMU	€	160.000
- Altre imposte e tasse	€	141.000

L'accantonamento ai Fondi sociali per l'ERP ammonta complessivamente a € 857.500.

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 € 410.000 di cui € 50.000 relativi agli interessi su crediti verso le banche, calcolati sulla base del tasso concordato con l'Ente Cassiere, e da € 360.000 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 € 40.000.

➤ **Imposte sul reddito dell'esercizio**

Ires e Irap ammontano complessivamente a € 494.606.

Non c'è dubbio che un'erosione del 47,54% (45,82% nel 2011) 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.