



# *BILANCIO DI PREVISIONE*

*ANNO 2014*



Dasa-Rägister

EN ISO 9001:2008

IQ-0607-09

*(Riunione assemblea dei Soci 14/03/2014)*

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.

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.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	PREVISIONI 2014	PREVISIONI 2013 ASSESTATE	VARIAZIONI
Canoni di locazione	9.650.000,00	9.500.000,00	150.000,00
Locali di proprietà ad uso diverso	933.700,00	940.000,00	-6.300,00
Quote Amm.ne alloggi	135.000,00	143.000,00	-8.000,00
Rimb.bolletazione e riscos. canoni	58.000,00	60.000,00	-2.000,00
Rimb.esecuzione lav.miglioria-danni	250.000,00	490.000,00	-240.000,00
Compensi per interventi costruttivi	206.089,94	198.582,00	7.507,94
Compensi interv. manutenz.straordin	281.462,53	179.408,00	102.054,53
Agenzia affitto	167.464,00		167.464,00
Affitti delle aree	61.700,00	61.000,00	700,00
Canoni di locazione di proprietà	128.500,00	57.000,00	71.500,00
<b>1) Ricavi per prestazioni di servizi</b>	<b>11.871.916,47</b>	<b>11.628.990,00</b>	<b>242.926,47</b>
Recupero sp.istruttoria prat.div.	7.000,00	7.000,00	0,00
Altri proventi e ricavi diversi	33.000,00	32.500,00	500,00
Rimb assicuraz stabili/rimb stip.c.aff./vend./altri ricavi	160.000,00	165.000,00	-5.000,00
CONTRIBUTO IN C/ESERCIZIO MISURA A R.T. e Cassa DDPP	0,00	85.474,15	-85.474,15
Contributo in c/esercizio Comune Livorno per ripristini	0,00	476.000,00	-476.000,00
Contributi xda G.S. x rate amm.to mutui	0,00	0,00	0,00
<b>5) Altri ricavi e proventi</b>	<b>200.000,00</b>	<b>765.974,15</b>	<b>-565.974,15</b>
<b>totale valore della produzione</b>	<b>12.071.916,47</b>	<b>12.394.964,15</b>	<b>-323.047,68</b>

## B) COSTI DELLA PRODUZIONE

Cancelleria stampati pubblicazioni	40.000,00	40.000,00	0,00
<b>6) per materie prime suss. di cons.</b>	<b>40.000,00</b>	<b>40.000,00</b>	<b>0,00</b>
<i>oneri inerenti il personale:</i>			
Diarie e trasferte	35.000,00	30.000,00	5.000,00
Formazione del personale	25.000,00	35.000,00	-10.000,00
	<b>60.000,00</b>	<b>65.000,00</b>	<b>-5.000,00</b>
<i>Spese generali:</i>			
Compensi amministratori	57.400,00	73.700,00	-16.300,00
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	120.000,00	107.000,00	13.000,00
Spese diverse di amministrazione	9.500,00	500,00	9.000,00
Postali e telefoniche	75.000,00	85.000,00	-10.000,00
Agenzia affitto	195.000,00		195.000,00

Gestione automezzi	23.000,00	20.000,00	3.000,00
Gestione sistema informativo	57.000,00	53.000,00	4.000,00
Consulenze prestaz.prof.li	70.500,00	70.000,00	500,00
	<b>788.900,00</b>	<b>600.700,00</b>	<b>188.200,00</b>
<b>Spese di amministrazione degli edifici:</b>			
Assicurazione degli stabili	400.000,00	400.000,00	0,00
Boll. risc.canoni	10.200,00	12.000,00	-1.800,00
Spese postali per bollettazione canoni	35.000,00	72.000,00	-37.000,00
Procedimenti legali	7.000,00	6.500,00	500,00
Quote amm.all.in condominio	190.000,00	120.000,00	70.000,00
Quote man all.in condominio	0,00	40.000,00	-40.000,00
Istruttoria pratiche diverse	34.500,00	20.500,00	14.000,00
Anagrafe utenza	0,00	56.000,00	-56.000,00
Spese traslochi custodia mobilio	12.000,00	18.500,00	-6.500,00
Rimb.inq/ass. somme non dovute	20.000,00	25.000,00	-5.000,00
Rimb.cond.antenna telefonica	30.000,00	18.500,00	11.500,00
Spese perizia cess. alloggi	2.500,00	10.000,00	-7.500,00
Risarcimento danni	7.000,00	5.000,00	2.000,00
Contrib.unificato atti giudiziari	25.000,00	25.000,00	0,00
	<b>773.200,00</b>	<b>829.000,00</b>	<b>-55.800,00</b>
<b>Spese manutenzione edifici:</b>			
per manutenzione ordinaria e pronto intervento	1.684.600,00	2.445.850,00	-761.250,00
Quote manut. all.in condominio	220.000,00	202.500,00	17.500,00
Diritti di segret.x man. Stabili e materiale termoidraulico	80.500,00	500,00	80.000,00
	<b>1.985.100,00</b>	<b>2.648.850,00</b>	<b>-663.750,00</b>
<b>Spese per interventi edilizi:</b>			
Progettazione lavori Direzione e assistenza lavor	150.000,00	150.000,00	0,00
Commissioni e collaudi	30.000,00	30.000,00	0,00
Procedimenti legali	15.000,00	15.000,00	0,00
Altre spese tecniche	237.100,00	177.100,00	60.000,00
Altre spese tecniche extra finanziamento	0,00	1.000,00	-1.000,00
	<b>432.100,00</b>	<b>373.100,00</b>	<b>59.000,00</b>
<b>Canoni conces.immobili Comuni</b>	<b>2.107.450,00</b>	<b>2.121.696,00</b>	<b>-14.246,00</b>
<b>7) per servizi</b>	<b>6.026.750,00</b>	<b>6.508.346,00</b>	<b>-481.596,00</b>
Canoni leasing sistema inf.	0,00	20.000,00	-20.000,00
<b>8) per godimento di beni di terzi</b>	<b>0,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>-20.000,00</b>
<b>a) salari e stipendi:</b>			
Retribuz.e indennità al personale	1.465.837,58	1.449.100,00	16.737,58
F.do premio di risultato	335.000,00	341.860,00	-6.860,00

Retribuzioni straordinarie al pers.	45.000,00	40.000,00	5.000,00
<b>b) oneri sociali:</b>			0,00
Contributi INPDAP	259.900,00	254.600,00	5.300,00
Contributi INPS	232.600,00	240.400,00	-7.800,00
Contributi INAIL	20.000,00	20.000,00	0,00
Contributi FASI	6.650,00	1.274,00	5.376,00
Contributi PREVINDAI	5.600,00	4.800,00	800,00
Contributi PREVIAMBIENTE	1.200,00	1.200,00	0,00
<b>c) trattamento di fine rapporto:</b>			0,00
Al fondo tfr	125.100,00	134.300,00	-9.200,00
<b>e) altri costi:</b>			0,00
Altri oneri	85.000,00	90.000,00	-5.000,00
<b>9) per il personale</b>	<b>2.581.887,58</b>	<b>2.577.534,00</b>	<b>4.353,58</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>			0,00
ammortamento fondi e fabbricati	365.000,00	365.000,00	0,00
ammortamento mobili e attrezzature	20.000,00	20.000,00	0,00
ammortamento automezzi	5.000,00	5.000,00	0,00
<b>d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante</b>			0,00
accantonamento per rischi su crediti	709.000,00	605.000,00	104.000,00
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>1.349.000,00</b>	<b>1.245.000,00</b>	<b>104.000,00</b>
Contributi associativi diversi	35.000,00	35.000,00	0,00
0,50% valore locativo delib.CIPE 95	710.000,00	700.000,00	10.000,00
Rimborso canoni di locazione	20.000,00	15.000,00	5.000,00
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 1% M.Can.	96.500,00	95.000,00	1.500,00
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 0,25% M.Can.	24.125,00	23.750,00	375,00
Int.att.su c/c banc.fondi CER	5.000,00	5.000,00	0,00
Imposta di bollo	72.500,00	61.100,00	11.400,00
Imposta di registro	265.000,00	246.000,00	19.000,00
Altre imposte e tasse	135.000,00	190.500,00	-55.500,00
IVA indetraibile pro rata	347.971,70	475.056,90	-127.085,20
IMU	195.000,00	190.000,00	5.000,00
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>	<b>1.906.096,70</b>	<b>2.036.406,90</b>	<b>-130.310,20</b>
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>11.903.734,28</b>	<b>12.427.286,90</b>	<b>-523.552,62</b>
<b>differenza (A-B)</b>	<b>168.182,19</b>	<b>-32.322,75</b>	<b>200.504,94</b>

### C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Interessi presso banche	70.000,00	40.000,00	30.000,00
-------------------------	-----------	-----------	-----------

Indennità di mora su canoni scaduti	490.000,00	565.000,00	-75.000,00
<b>16) altri proventi finanziari</b>	<b>560.000,00</b>	<b>605.000,00</b>	<b>-45.000,00</b>
Interessi passivi su mutui	52.000,00	0,00	52.000,00
Spese su depositi bancari e postali	90.000,00	47.000,00	43.000,00
<b>17) altri oneri finanziari</b>	<b>142.000,00</b>	<b>47.000,00</b>	<b>95.000,00</b>
<b>saldo C</b>	<b>418.000,00</b>	<b>558.000,00</b>	<b>-140.000,00</b>
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>586.182,19</b>	<b>525.677,25</b>	<b>60.504,94</b>
<b>a) imposte correnti</b>			
Ires	396.159,54	349.545,68	46.613,86
Irap	189.978,84	176.118,52	13.860,32
<b>22) imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>586.138,39</b>	<b>525.664,21</b>	<b>60.474,18</b>
<b>23) Risultato dell'esercizio</b>	<b>43,81</b>	<b>13,04</b>	<b>30,76</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, incrementata dalle nuove costruzioni terminate che saranno assegnate nel corso dell'anno e dedotti gli 80 alloggi che nel corso del 2014 si prevede di alienare ai sensi della Lg.560, ammonta complessivamente a € 9.650.000.

Il confronto con l'anno precedente registra un lieve aumento di € 150.000, dovuto al ricalcolo dei canoni per l'anno 2014, a seguito della raccolta dei redditi prevista ogni due anni dalla Legge 96/96.

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 2014, l'entità di tale accantonamento è stata valutata in € 709.000 pari al 6% dell'ammontare dei canoni e dei servizi a rimborso di competenza. Rispetto all'anno, valutata la difficile situazione economica, si è ritenuto opportuno, prudenzialmente, aumentare l'accantonamento annuale.

La gestione dei locali ad uso diverso dall'abitazione, di proprietà di CASALP, produce un ricavo complessivo di € 933.700, determinato sulla base dei contratti di locazione in vigore al 31 dicembre.

Sono, inoltre, previste entrate per € 128.500 per canoni di locazione di alloggi di proprietà di Casalp.

Per l'anno 2014, oltre agli alloggi siti a Livorno in Via Passaponti, ricavati dalla ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di tre fondi commerciali da tempo vuoti, ed ai 16 alloggi costruiti a Collesalveti, in via del Valico a Pisa, sono stati previsti maggiori ricavi a partire da luglio per la consegna dei 12 alloggi in Livorno, Via Galileo Galilei e dei 7 alloggi in Piombino, Via Landi.

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 € 61.700.

Sono previsti inoltre:

- euro 135.000 per ricavi diversi derivanti dall' amministrazione degli alloggi
- euro 250.000 per rimborsi delle quote a carico dell'utenza per lavori di manutenzione (ex artt. 9-11 Regolamento di Utenza).

Nel corso del 2013, si è consolidata l'attività dell'Agenzia dell'Affitto, e per l'anno 2014, sono stati previsti ricavi per €. 167.464.

I **corrispettivi tecnici** previsti per il 2014 ammontano a € 487.552,47.

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 2014.

<b>LINEAMENTI PREVENTIVO 2014</b>	
<b>DA N.C.</b>	
Finanziamenti R.T.	€ 47.369,79
CDQ II	€ 41.912,80
Altri interventi	€ 116.807,35
	<b>€ 206.089,94</b>
<b>DA M.S.</b>	
Vecchi programmi	€ 0,00
Programma Straordinario 457 + 560	€ 35.565,37
MISURA A	€ 54.147,77
DELIBERA GR 947/2010	€ 9.365,59
POR 2011	€ 182.383,79
	<b>€ 281.462,53</b>
<b>SOMMANO ENTRATE</b>	
	<b>€ 487.552,47</b>

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

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2014	LAVORI AL 31/12/2014
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



LIVORNO - 12 alloggi Via G.Bruno CECINA - 16 alloggi PEEP I 14	100% 100%	COLLAUDO 100%
---	--------------	------------------

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

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2014	LAVORI AL 31/12/2014
LIVORNO - 60 alloggi - Isolato 419 PIOMBINO - 60 alloggi - IU 13	100% 100%	50% COLLAUDO

2. Altri interventi

Nel corso degli esercizi precedenti sono stati inoltre 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 31/12/2014	LAVORI AL 31/12/2014
LIVORNO – 32 alloggi LA PADULA	100%	100%
ROSIGNANO – 2 alloggi CAMPOLECCIANO	100%	COLLAUDO
CECINA – 26 alloggi S.Pietro in P.	100%	COLLAUDO
PORTOFERRAIO– 12 alloggi Bricchetteria	100%	COLLAUDO
CASTAGNETO C.– 12 alloggi Donoratico	100%	COLLAUDO
CECINA – 7 alloggi La Magona	100%	50%
PIOMBINO – 7 alloggi Via Landi	100%	100%
LIVORNO – 13 alloggi Via Galilei	100%	100%
CECINA – 9 alloggi PIANO CASA	100%	40 %

Si è inoltre tenuto conto di nuovi ulteriori Programmi costruttivi i cui finanziamenti sono divenuti definitivi nell'arco del 2013, per i quali si è previsto il seguente stato di attuazione:

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2014	LAVORI AL 31/12/2014
LIVORNO – Via Bruno 14	30%	0%

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

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2014	LAVORI AL 31/12/2014
<b>LIVORNO</b> Via Turati, 12/16 Ascensori	100%	CRE
V.le Nievo - Via Capocchi Ascensori	100%	CRE
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Agnoletti, 5	100%	CRE
Interventi urgenti per l'eliminazione di	100%	CRE

pericolo - Via Agnoletti, 7/9		
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Grandi, 31	100%	0%
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo - Via Cattaneo, 2/8 - 14/20	100%	CRE
Via della Leccia, 1/3	100%	100%
Via Guadalajara, 27/29/31/33	100%	100%
Via Lorenzini, 23/25/27	100%	CRE
Via delle Medaglie d'Oro, 6/8/10	100%	0%
Via Ademollo, 14/16/18/20	100%	25%
<b>CECINA</b>		
Via Occorsio 2	100%	100%
<b>PIOMBINO</b>		
Interventi urgenti per l'eliminazione di pericolo (Via Ferrer)	100%	0%
Via Togliatti, 2/Via di Vittorio, 8/10	100%	0%
<b>PORTOFERRAIO</b>		
Via Tornaquinci, 13/17/19/21	100%	0%
Via Bandi, 1-2-3	100%	0%
Via Pertini, 17/19/21	100%	0%
Via Pertini, 23/25/27/29	100%	0%
<b>Rosignano</b>		
Via Amendola, 17/23	100%	0%
<b>Vari Comuni</b>		
Vari interventi Urgenti non programmabili POR 2008	100%	CRE
Vari interventi di Ripristino alloggi - MISURA A	100%	CRE
Vari interventi di Ripristino alloggi - DGR 947/2010	100%	CRE
Vari interventi di Ripristino alloggi - POR 2011	100%	100%
Interventi urgenti - POR 2011	100%	100%

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

➤ **Altri ricavi e proventi**

I proventi e ricavi diversi ammontano complessivamente a € 200.000.

Tale somma è, principalmente, costituita dai 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 788.900.

Tale importo, a partire dal 2014, è comprensivo di €. 195.000, derivanti dai canoni di locazione dell'Agenzia dell'affitto, entrata definitivamente a regime nel corso del 2013.

Al netto di tale importo, non si registra una sostanziale variazione, ciò evidenzia un impegno orientato al contenimento della spesa.

La previsione di **spesa per l'amministrazione edifici** è stimata in € 773.200, le principali voci che la compongono sono:

- Assicurazione degli alloggi	€ 400.000
- Bollettazione e riscossione canoni	€ 45.200
- Quote amm.ne alloggi in condominio	€ 190.000

In questo settore si registra un decremento del 6,73% rispetto all'esercizio precedente da attribuirsi principalmente al minor onere sostenuto per Anagrafe utenza, non prevista per l'anno 2014.

La previsione della **spesa per la manutenzione degli edifici**, ammonta complessivamente a € 1.985.000 ed è composta da:

- euro 1.684.600 per interventi di manutenzione ordinaria e pronto intervento;
- euro 220.000 per interventi di manutenzione in alloggi gestiti da terzi;
- euro 80.000 per fornitura materiale termoidraulico;
- euro 500 per spese tecniche e diritti di segreteria.

Tale previsione risulta decisamente inferiore a quella prevista nel budget 2013 assestato (€ 2.648.850) e nel budget 2012 (€. 2.818.000). Tale riduzione è attribuibile sia ai minori ricavi previsti per contributi su manutenzione e per un sensibile incremento del fondo svalutazione crediti per l'anno 2013.

La previsione della **spesa per nuovi interventi** di ERP per l'anno 2014 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 2014. La previsione è stata effettuata in base al presunto avanzamento della progettazione e dei lavori per l'anno 2014, 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 € 432.100 e registra un incremento di € 59.000 rispetto alle previsioni 2013.

La previsione di **spesa del canone concessorio** è stata prudenzialmente calcolata in applicazione del contratto di servizio attualmente in vigore, che scadrà il 31/03/2014. L'importo iscritto in bilancio è quindi pari ad € 2.107.450 e registra una lieve diminuzione di € 14.246 rispetto al 2013.

Se, nel corso del 2014, contestualmente al rinnovo del Contratto di Servizio, si darà corso all'applicazione della delibera dell'Assemblea dei Soci, n. 11 del 20/09/2013, dove i Comuni hanno dato "l'indirizzo che con il rinnovo del contratto di servizio, già a partire dal 2014 si possa prevedere una significativa riduzione del Canone di Concessione, da azzerarsi in seguito," le eventuali economie, saranno impiegate per incrementare i costi di manutenzioni degli alloggi.

➤ **I costi per il personale**

La spesa per il personale, pari a € 2.581.887 è stata stimata sulla base del costo dei dipendenti in servizio al 31.12.2013 ed è stata valutata in relazione alle seguenti politiche del personale:

- a. Prosecuzione del percorso di ristrutturazione organica iniziato nel 2013 e di una diversa distribuzione e riqualificazione delle risorse disponibili e dell'incremento di 3 posizioni di categoria B3.
- b. Il tutto nel rispetto delle limitazioni relative all'incremento dei costi di personale previste dalla normativa vigente.

In questo settore si registra un sostanziale mantenimento della spesa rispetto all'anno precedente.

➤ **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 € 640.000 e fra queste:

- a) € 191.000 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) € 290.000 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.
- c) € 74.000 sono relativi alla sede aziendale .

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 2014, si è provveduto all'accantonamento di ben € 709.000 corrispondente al 6% dell'ammontare dei canoni di competenza e dei servizi a rimborso.

➤ **Oneri diversi di gestione**

Tali oneri ammontano complessivamente ad € 1.906.097 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	€	72.500
- Imposta di registro	€	265.000
- IVA indetraibile	€	347.971
- IMU	€	195.000
- Altre imposte e tasse	€	135.000

L'accantonamento ai Fondi sociali per l'ERP ammonta complessivamente a € 830.625.

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 € 560.000 di cui € 70.000 relativi agli interessi su crediti verso le banche, calcolati sulla base del tasso concordato con l'Ente Cassiere, e da € 490.000 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 € 90.000. Sono stati inoltre inseriti € 52.000 relativi ad interessi passivi sui mutui che si prevede di contrarre nel corso dell'esercizio per finanziare le opere a carico di Casalp.

➤ **Imposte sul reddito dell'esercizio**

Ires e Irap ammontano complessivamente a € 586.183.

Non c'è dubbio che un'erosione del 47,67% (48,35% nel 2012, 47,54% 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.