



BILANCIO DI PREVISIONE

ANNO 2019



(Assemblea dei Soci del 29/11/2018)

Lo Statuto di Casalp pone a carico della Società l'obbligo di predisporre annualmente una proposta di budget da sottoporre all'Assemblea dei Soci entro il 30 novembre di ogni anno. Prevede altresì che lo stesso sia formulato nel rispetto dell'atto d'indirizzo espresso dal LODE.

In data 21 febbraio 2018 il LODE, attraverso il suo Comitato Tecnico nominato ai sensi dell'art.8 della Convenzione, ha espresso due distinti atti d'indirizzo, il primo in materia di obiettivi specifici sul complesso delle spese di funzionamento ed il secondo in materia di piano occupazionale. Entrambi gli atti sono stati espressi con riferimento agli esercizi 2018 e 2019. Gli stessi atti sono stati approvati dall'Assemblea dei Soci nella stessa data.

Proprio sulla base di tali indirizzi viene predisposto il budget per l'anno 2019.

La previsione annuale quantifica le risorse da impiegare per il raggiungimento degli obiettivi annuali e pluriennali e rappresenta lo 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.

Come previsto dalle "norme transitorie" del nuovo contratto di servizio firmato a fine 2015, il Lode Livornese ha stabilito una prima graduale riduzione del canone concessorio già a partire dall'anno 2018. La Società, in via prudentiale, ha ritenuto di confermare anche per il 2019, la percentuale di riduzione dell'anno 2018. Qualora nel corso dell'esercizio, il Lode, in armonia agli strumenti pluriennali dei Comuni Soci desse corso ad una nuova rimodulazione del calcolo del Canone Concessorio, le nuove risorse liberate sarebbero destinate all'incremento delle somme a disposizione della manutenzione e del pronto intervento.

Si conferma comunque l'impegno della Società 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) volte a massimizzare le risorse da destinare alla manutenzione del patrimonio.

La principale fonte di entrata della Società, costituita dai corrispettivi per canoni di locazione viene utilizzata come previsto dall'articolo 23 della LRT 96/96, per compensare:

- costi generali;

- costi di amministrazione;
- costi di manutenzione;
- oneri fiscali
- il pagamento di eventuali rate residue dei mutui gravanti sugli alloggi al netto dei contributi statali e regionali;
- gli oneri per la costituzione del fondo sociale regionale ERP di cui all'art 29.

Per semplificare la rappresentazione, coperti i costi e gli accantonamenti, le risorse residue disponibili sono state imputate alla manutenzione, per un totale di €. 2.616.800. Se A tale importo si potessero aggiungere anche le risorse destinate attualmente al canone di concessione, come previsto dal contratto di servizio, le risorse che la Società sarebbe in grado di destinare alla manutenzione del patrimonio salirebbero ad oltre 4,5 milioni, rappresentando circa il 45 % dei canoni degli alloggi di ERP.

Di seguito viene riportato lo schema di budget:

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	Preventivo 2019 (A)	Preventivo 2018 Approvato Ass Soci del 21/03/2018 (B)	Scostamento (A-B)
Canoni di locazione	10.019.298,74	10.187.000,00	-167.701,26
Canoni locali di proprietà ad uso diverso	760.000,00	790.000,00	-30.000,00
Quote compenso Amministrazione alloggi	125.000,00	143.000,00	-18.000,00
Rimborso bolletazione e riscossione dei canoni	70.700,00	72.000,00	-1.300,00
Rimborso esecuzione lavori di miglioria-danni	0,00	0	0,00
Compensi per interventi costruttivi	642.198,42	287.800,00	354.398,42
Compensi interv. manutenz.straordin	432.936,35	257.400,00	175.536,35
Canoni emessi Agenzia affitto	264.000,00	291.000,00	-27.000,00
Affitti delle aree in proprietà	55.415,00	55.215,00	200,00
Canoni di locazionealloggi di proprietà	161.500,00	162.000,00	-500,00
1) Ricavi per prestazioni di servizi	12.531.048,51	12.245.415,00	285.633,51
			0,00
Variazione delle rimanenze	0,00	0,00	0,00
2) Ricavi per prestazioni di servizi	0,00	0,00	0,00

			0,00
Recupero sp.istruttoria pratiche diverse	5.000,00	5.000,00	0,00
Rimborso esecuzione lavori di miglioria-danni	340.000,00	350.000,00	-10.000,00
Recupero Sp. Legali su inquilini morosi	100.000,00	100.000,00	0,00
Altri proventi e ricavi diversi	0,00	25.000,00	-25.000,00
Contributo manutenzione Comune di Livorno e Castagneto	0,00	0,00	0,00
Contributo manutenzione Misura A	0,00	0,00	0,00
Contributo Regione Toscana alloggi a canone concordato	19.939,00	19.939,00	0,00
Rimborsi vari per spese anticipate	110.000,00	110.000,00	0,00
5) Altri ricavi e proventi	574.939,00	609.939,00	-35.000,00
			0,00
totale valore della produzione	13.105.987,51	12.855.354,00	250.633,51
			0,00
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			0,00
			0,00
Cancelleria stampati pubblicazioni	38.000,00	38.000,00	0,00
6) per materie prime suss. di cons.	38.000,00	38.000,00	0,00
			0,00
<i>oneri inerenti il personale:</i>			0,00
Diarie e trasferte	30.000,00	30.000,00	0,00
Formazione del personale	55.000,00	55.000,00	0,00
	85.000,00	85.000,00	0,00
<i>Spese generali:</i>			0,00
Compensi amministratori	62.200,00	62.500,00	-300,00
Compenso Revisori Legali	6.100,00	5.500,00	600,00
Compenso Collegio Sindacale e OdV	41.000,00	38.000,00	3.000,00
Fondo consulenze Odv	10.000,00	10.000,00	0,00
Spese di rappresentanza	2.000,00	2.500,00	-500,00
Spese di pubblicità	2.000,00	2.000,00	0,00
Spese serv.manut.uffici	104.000,00	94.000,00	10.000,00
Spese diverse di amministrazione	1.000,00	2.000,00	-1.000,00
Postali e telefoniche	77.500,00	69.000,00	8.500,00
Gestione automezzi	31.100,00	32.100,00	-1.000,00
Gestione sistema informativo	70.000,00	70.000,00	0,00
Prestazioni professionali	40.000,00	35.000,00	5.000,00
Consulenze	30.000,00	33.000,00	-3.000,00
	476.900,00	455.600,00	21.300,00
<i>Spese di amministrazione degli edifici:</i>			0,00
Assicurazione degli stabili	253.000,00	253.000,00	0,00

Boll. risc.canoni	11.800,00	5.802,00	5.998,00
Spese postali per bollettazione canoni	28.750,00	28.750,00	0,00
Procedimenti legali	146.000,00	100.000,00	46.000,00
Quote amm.all.in condominio	450.000,00	320.000,00	130.000,00
Istruttoria pratiche diverse	12.500,00	12.500,00	0,00
Anagrafe utenza	0,00	0,00	0,00
Spese traslochi custodia mobilio	45.000,00	47.500,00	-2.500,00
Rimb.inq/ass. somme non dovute	17.000,00	8.000,00	9.000,00
Rimb.condomini antenna telefonica	25.000,00	25.000,00	0,00
Spese perizia cess. alloggi	0,00	0,00	0,00
Risarcimento danni	10.000,00	10.000,00	0,00
Contrib.unificato atti giudiziari	5.500,00	5.000,00	500,00
	1.004.550,00	815.552,00	188.998,00
Spese manutenzione edifici:			0,00
per manutenzione ordinaria e pronto intervento	2.416.750,00	2.560.411,00	-143.661,00
Quote manut. all.in condominio	200.000,00	200.000,00	0,00
Diritti di segret.x man. stabili	50,00	0,00	50,00
	2.616.800,00	2.760.411,00	-143.611,00
Spese per interventi edilizi:			0,00
Progettazione lavori Direzione e assistenza lavor	504.000,00	200.000,00	304.000,00
Commissioni e collaudi	45.000,00	45.000,00	0,00
Procedimenti legali	50.000,00	50.000,00	0,00
Incentivi tecnici e relativi contributi	32.000,00	32.000,00	0,00
Altre spese tecniche	125.000,00	40.000,00	85.000,00
Immobilizzazioni in corso	0,00	0,00	0,00
Altre spese tecniche extra finanziamento	2.500,00	2.500,00	0,00
	758.500,00	369.500,00	389.000,00
			0,00
Canoni conces.immobili Comuni	1.997.971,60	2.103.128,00	-105.156,40
			0,00
7) per servizi	6.939.721,60	6.589.191,00	350.530,60
			0,00
Canoni passivi Agenzia affitto	320.000,00	320.000,00	0,00
Canoni leasing sistema inf.	0,00	0,00	0,00
8) per godimento di beni di terzi	320.000,00	320.000,00	0,00
			0,00
a) salari e stipendi:			0,00
Retribuz.e indennità al personale	1.671.232,00	1.576.032,78	95.199,22
F.do premio di risultato	150.032,00	149.032,00	1.000,00
Retribuzioni straordinarie al pers.	60.000,00	60.000,00	0,00
b) oneri sociali:			0,00

Contributi INPDAP	254.000,00	246.113,50	7.886,50
Contributi INPS	257.739,00	240.525,17	17.213,83
Contributi INAIL	21.941,00	20.000,00	1.941,00
Contributi FASI	10.000,00	10.000,00	0,00
Contributi PREVIINDAI	0,00	0,00	0,00
Contributi PREVIAMBIENTE	1.000,00	1.000,00	0,00
c) trattamento di fine rapporto:			0,00
Al fondo tfr	125.795,00	111.747,55	14.047,45
e) altri costi:			0,00
Altri oneri	70.000,00	70.000,00	0,00
9) per il personale	2.621.739,00	2.484.451,00	137.288,00
			0,00
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali			0,00
Amm.to Atlante	0,00	0,00	0,00
Amm.to Software e costi d'impianto	15.000,00	40.000,00	-25.000,00
b) ammortamento immobilizzazioni materiali			0,00
ammortamento fondi e fabbricati	760.000,00	760.000,00	0,00
ammortamento mobili e attrezzature	20.000,00	18.000,00	2.000,00
ammortamento automezzi		0,00	0,00
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante			0,00
accantonamento per rischi su crediti	1.090.792,90	1.173.219,87	-82.426,97
d) fondo ad hoc			0,00
03003 231 Fondo Canonici Sanzionatori	0,00	0,00	0,00
10) ammortamenti e svalutazioni	1.885.792,90	1.991.219,87	-105.426,97
			0,00
Contributi associativi diversi	37.504,00	39.200,00	-1.696,00
0,50% valore locativo delib.CIPE 95	0,00	0,00	0,00
Rimborso canoni di locazione	10.000,00	7.000,00	3.000,00
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 1% M.Can.	100.500,00	101.000,00	-500,00
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 0,25% M.Can.	50.250,00	50.500,00	-250,00
Int.att.su c/c banc.fondi CER	10.000,00	10.000,00	0,00
Imposta di bollo	36.200,00	36.900,00	-700,00
Imposta di registro	310.000,00	312.000,00	-2.000,00
Altre imposte e tasse	136.050,00	161.000,00	-24.950,00
IVA indetraibile pro rata	488.915,14	397.900,00	91.015,14
IMU	215.000,00	225.000,00	-10.000,00
14) Oneri diversi di gestione	1.394.419,14	1.340.500,00	53.919,14
Totale costi della produzione	13.199.672,64	12.763.361,87	436.310,77
			0,00
differenza (A-B)	-93.685,13	91.992,13	-185.677,26

			0,00
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			0,00
			0,00
Interessi presso banche	20.000,00	20.000,00	0,00
Indennità di mora su canoni scaduti	305.000,00	195.000,00	110.000,00
16) altri proventi finanziari	325.000,00	215.000,00	110.000,00
			0,00
Interessi passivi su mutui	63.309,64	89.940,00	-26.630,36
Spese su depositi bancari e postali	60.000,00	58.000,00	2.000,00
17) altri oneri finanziari	123.309,64	147.940,00	-24.630,36
			0,00
saldo C	201.690,36	67.060,00	134.630,36
			0,00
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0,00	0,00	0,00
			0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	108.005,23	159.052,13	-51.046,90
			0,00
a) imposte correnti			0,00
Ires	156.921,00	203.000,00	-46.079,00
Imposte anticipate	-120.473,56	-145.000,00	24.526,44
Irap	71.509,00	101.000,00	-29.491,00
22) imposte sul reddito dell'esercizio	107.956,44	159.000,00	-51.043,56
			0,00
23) Risultato dell'esercizio	48,79	52,13	-3,34
			0,00
			0,00
Totale spese di B inserite in sp.di funzionamento	6.581.664,60	6.340.931,00	240.733,60
Totale spese di C inserite in sp.di funzionamento	123.309,64	147.940,00	-24.630,36
			0,00
Costo della produzione	13.199.672,64	12.763.361,87	436.310,77
			0,00
rapporto Spese/costo	50,80%	50,84%	-0,00

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 eventualmente assegnate nel corso dell'anno, ammonta complessivamente a € 10.019.299.

Il confronto con l'anno precedente registra lieve decremento, di circa €. 167.700 dovuto principalmente al fisiologico ricalcolo dei canoni per effetto dell'aggiornamento degli stessi nell'anno successivo a quello in cui vengono ricalcolati massivamente a seguito dell'Anagrafe dell'utenza, che viene eseguita secondo quanto previsto dalla Legge R.T. 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** in quanto un'analisi storica effettuata sulle possibilità di recupero dei crediti verso gli utenti ha fatto emergere che una quota intorno al 6% dei canoni richiesti risulta definitivamente non recuperabile per assoluta insolvenza dei creditori.

Per l'esercizio 2019, l'entità di tale accantonamento è stata valutata in € 1.090.793 pari al 6,30% circa dell'ammontare dei canoni e dei servizi a rimborso di competenza.

La gestione dei locali ad uso diverso dall'abitazione, di proprietà di CASALP, produce un ricavo complessivo di € 760.000, determinato sulla base dei contratti di locazione in vigore al 31 dicembre.

Sono, inoltre, previste entrate per € 161.500 per canoni di locazione di alloggi di proprietà di Casalp.

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, ammontano ad € 55.415.

Sono previsti inoltre:

- euro 125.000 per ricavi diversi derivanti dall'amministrazione degli alloggi.

Nel corso del 2019, continua l'attività dell'Agenzia dell'Affitto: sono stati previsti ricavi per €. 264.000.

I **corrispettivi tecnici** previsti per il 2019 ammontano a € 1.075.134,77.

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 2019.

PREVENTIVO 2019	
Da Nuove Costruzioni	
Finanziamenti R.T.	€ 596.336,57
CDQ II	€ 39.951,14
Altri interventi	€ 5.910,71
	€ 642.198,42
DA Manutenzione Straordinaria.	
Vecchi programmi	€ 0,00
Programma Straordinario 457 + 560	€ 0,00
MISURA A	€ 11.468,95
DELIBERA GR 947/2010	€ 11.328,96
POR 2011	€ 13.570,31
DELIBERA 853/2013	€ 12.048,92
DELIBERA 1065/2013	€ 2.618,15
LEGGE 80	€ 71.741,55
POR 2011/2012	€ 35.794,50
NUOVO POR	€ 274.365,00
	€ 432-936,35
SOMMANO ENTRATE	€ 1.075.134,77

Per la determinazione dei corrispettivi si è tenuto conto degli interventi di Nuove Costruzioni (NC) e Recupero Edilizio (RE1) avviati o da avviarsi con i finanziamenti Regionali (L.457/78, L.560/93), degli interventi di Nuova Costruzione avviati o da avviarsi con finanziamenti del Contratto di Quartiere II ed infine di ulteriori interventi costruttivi avviati e finanziati nell'ambito dei programmi regionali (Misure Straordinarie ed urgenti ex DCR 43/2010).

Per quanto attiene la Manutenzione Straordinaria si è tenuto conto dell'avanzamento degli interventi previsti nell'ambito dei Programmi Straordinari di Manutenzione con i Fondi ex L.560/93 e Fondi ex Legge 80/2013.

1. Interventi Nuova Costruzione (NC) e Recupero Edilizio (RE1) avviati o da avviarsi con finanziamenti Regionali (L.457/78, L.560/93);

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2019	LAVORI AL 31/12/2019

ROSIGNANO M. - Vada, 27 all.	100%	COLLAUDO
Piombino - 12 all. Cotone Poggetto	100%	COLLAUDO
Cecina - 12 all. Capoluogo	100%	COLLAUDO
CECINA - 16 alloggi PEEP I 14	100%	COLLAUDO

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

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2019	LAVORI AL 31/12/2019
LIVORNO - 60 alloggi - Isolato 419	100%	COLLAUDO

3. 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 31/12/2019	LAVORI AL 31/12/2019
PIOMBINO – 7 alloggi Via Landi	100%	COLLAUDO
CECINA – 7 alloggi La Magona	100%	COLLAUDO
CECINA – 9 alloggi PIANO CASA	100%	COLLAUDO
LIVORNO – 10+4 alloggi CASERMA LAMARMORA	100%	0%
LIVORNO QUARTIERE FIORENTINA 20 ALLOGGI	70%	0%
LIVORNO QUARITERE SHANGAY 54 ALLOGGI	70%	0%

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

CANTIERE	AVANZAMENTO	
	PROGETTAZIONE AL 31/12/2019	LAVORI AL 31/12/2019
LIVORNO		
Via Botticelli, 1/5	100%	100%
Via della Livornina 8/10	100%	100%
Piazza di Vittorio 8/10	100%	0%
Via del Corallo, 15	100%	0%
Via Niccodemi, 4	100%	0%
Via Gobetti, 12	100%	0%
Via Guadalajara, 35	100%	0%
CASTAGNETO C.CCI		
Via Umberto 1°	100%	0%
ROSIGNANO M.MO		
Via del Castello, 15	100%	0%
Via Mascagni, 47	100%	100%
CAMPIGLIA M.MA		
Via F.lli Cervi, 18	100%	0%
PIOMBINO	100%	100%
Via Giannutri	100%	0%
Via Montecristo	100%	0%
Viale Risorgimento 1/3	100%	0%

COLLESALVETTI		
Via Togliatti, 3/5	100%	0%
PORTOFERRAIO		
Via Pilade del Buono, 7/9	100%	100%
Via Pilade del Buono, 11713	100%	100%
Martiri delle Foibe	100%	0%
MARCIANA MARINA		
Viale Principe Amedeo	100%	0%
PORTO AZZURRO		
Via Zambelli, 8	100%	0%

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 € 574.939.

All'interno di tale somma troviamo principalmente il recupero di alcune spese sostenute come ad esempio: il recupero dell'imposta di registro a carico degli assegnatari, il riaddebito agli utenti delle Spese legali sostenute per il recupero della morosità da loro maturata come pure la richiesta di una parte dei lavori di manutenzione effettuati.

E' qua esposto anche l'importo iscritto a titolo di imposte anticipate, calcolato sulla base delle imposte che la Società sostiene nell'anno e derivanti da riprese fiscali in aumento effettuate ad esempio per l'accantonamento del Fondo Svalutazione Rischi su Crediti.

In maniera residuale troviamo anche rimborsi derivanti dalle assicurazioni sugli edifici, per la stipulazione contratti di vendita e per il Contributo della Regione Toscana per alloggi concessi in locazione a canone concordato.

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 476.900.

Tale importo è comprensivo di €. 320.000, derivanti dai canoni di locazione passivi relativi agli alloggi gestiti dall'Agenzia dell'affitto.

Nel 2019 si rileva un lieve incremento delle spese per servizi agli uffici riconducibile all'adeguamento dei canoni relativi all'ammodernamento delle macchine scanner/fotocopiatrici e del costo annuo del Collegio Sindacale, strettamente collegato al conferimento dell'incarico allo stesso, di Organismo Interno di Vigilanza (OIV).

Al netto di tali variazioni, e dell'aumento legato alle spese postali dovute principalmente a maggiori comunicazioni che si ipotizzano saranno inviate nel corso del 2019 all'utenza per

l'adempimento relativo all'Anagrafe dei redditi, non si registrano sostanziali variazioni; ciò evidenzia un impegno orientato al contenimento della spesa.

La previsione di **spesa per l'amministrazione edifici** è stimata in € 1.004.550 e le principali voci che la compongono sono:

Assicurazione degli alloggi	€ 253.000
Procedimenti Legali	€ 146.000
Quote amm.ne alloggi in condominio	€ 450.000
Spese trasloco mobilio	€. 45.000

La previsione della **spesa per la manutenzione degli edifici** ammonta complessivamente a € 2.616.800 ed è composta da:

- euro 2.410.750 per interventi di manutenzione ordinaria e pronto intervento;
- euro 200.000 per interventi di manutenzione in alloggi gestiti da terzi;
- euro 6.000 per spese tecniche;
- euro 50 per diritti di segreteria per manutenzione edifici.

Tale previsione risulta leggermente inferiore a quella prevista nel budget 2018 ammontante ad €. 2.760.411, sia a quella del Budget 2017 (€. 2.792.250). Dal 2016 la Società beneficia dell'incremento dei canoni da €. 12,91 ad €. 40 e di un maggior recupero per lavori di manutenzione seguiti sul patrimonio locato. Anche nel 2019, rispetto all'anno 2015, proseguono gli effetti positivi derivanti dall'eliminazione dell'onere derivante dall'accantonamento dello 0,50% del Valore Locativo a seguito della modifica della Legge 96/96 e alla riduzione del 50% dell'imposta IRES.

La previsione della **spesa per nuovi interventi** di ERP per l'anno 2019 è stata effettuata sulla base degli incarichi da conferire a professionisti esterni e delle consulenze tecniche conferite negli esercizi precedenti.

In particolare, è stata effettuata la previsione degli incarichi da conferire per l'attuazione dei programmi costruttivi di recupero e manutenzione straordinaria nel corso del 2019. La previsione è stata effettuata in base al presunto avanzamento della progettazione e dei lavori per l'anno 2019, secondo una distinzione fra i vari finanziamenti ed in base all'andamento storico dell'ultimo triennio.

Complessivamente la spesa è stimata in € 758.500 e registra un incremento di €. 389.000 rispetto alle previsioni 2018.

➤ **I costi per il personale**

La spesa per il personale pari a € 2.621.739 evidenzia un incremento di circa € 137.288 rispetto alle previsioni dell'anno precedente. █

Nel rispetto dell'atto d'indirizzo espresso dai Soci, la Società ha attivato nell'anno 2018:

- le procedure per il reclutamento di due figure professionali indispensabili a garantire il funzionamento e l'efficienza dei servizi prestati, in particolare di un ingegnere informatico ed un ingegnere impiantista. Attualmente sono in corso le selezioni e si prevede l'assunzione dal mese di febbraio;
- la procedura per la copertura della posizione di Direttore Generale, funzione prevista statutariamente. Attualmente è in corso la selezione, si prevede l'assunzione dal mese di gennaio;
- la procedura per l'assunzione di un Quadro contabile, esigenza emersa a seguito dell'esito negativo della selezione interna per la quale non sono pervenute domande di partecipazione. Attualmente è in corso la fase di ricevimento delle domande, si prevede l'assunzione dal mese di marzo.

Inoltre è stata prevista la spesa per l'assunzione di tre dipendenti di categoria B3 a tempo determinato per sei mesi per l'espletamento della verifica biennale della situazione anagrafica e reddituale degli utenti prevista dalla LRT 96/96. Non si è ritenuto possibile ripetere l'esperienza dell'anno 2017 in cui l'attività fu affidata a soggetti esterni, Caaf, Sindacati, ecc. in quanto i risultati sono stati molto insoddisfacenti. Il numero degli utenti che non hanno presentato i documenti richiesti sono risultati, in quell'occasione, circa 1300 a fronte di circa la metà delle precedenti rilevazioni. La spesa riconducibile a tale attività è stimata in €. 46.800.

➤ **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 € 795.000 di cui:

- a) € 35.000 relative a spese d'impianto, mobili, attrezzature;
- a) € 675.000 relative ad immobili di proprietà 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.
- a) € 85.000 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 2019, è stato stimato un accantonamento al fondo rischi su crediti di € 1.090.792,90, corrispondente al 6,28% dell'ammontare dei canoni e dei servizi accessori.

Nel preventivo 2019, non si è ritenuto di accantonare ulteriori somme al Fondo rischi a copertura delle possibili perdite derivanti dal ricalcolo chiesto dagli utenti che si vedono applicato il canone sanzionatorio "K" per non aver presentato i redditi del nucleo familiare, per come previsto dalla Legge 96/96, perché in quest'annualità verranno richiesti i nuovi redditi, ma le eventuali variazioni economiche si manifesteranno nell'anno 2020.

➤ **Oneri diversi di gestione**

Tali oneri ammontano complessivamente ad € 1.394.419 e le voci più rilevanti che lo compongono sono riconducibili ad imposte e tasse e ad oneri conseguenti agli accantonamenti ai fondi sociali per l'Erp, previsti dalle disposizioni regionali.

Le principali voci sono:

- Imposta di bollo	€	36.200
- Imposta di registro	€	310.000
- IVA indetraibile	€	488.915
- IMU	€	215.000
- Altre imposte e tasse	€	136.050
- accantonamento ai Fondi sociali per l'ERP	€	150.750

Risulta evidente come continui ad essere importante l'incidenza delle imposte e tasse sul budget di Casalp.

➤ **Proventi e oneri finanziari**

I proventi finanziari sono stimati in complessivi € 325.000 di cui € 20.000 relativi agli interessi su crediti verso le banche, calcolati sulla base del tasso concordato con l'Ente Cassiere, e da € 305.000 quali interessi e sanzioni per ritardato pagamento degli inquilini, calcolati in base alle norme vigenti.

I costi finanziari ammontano invece a € 123.310.

Sono stati qui inseriti € 63.310 relativi ad interessi passivi sui mutui contratti per finanziare realizzazioni immobiliari effettuate da Casalp e riferiti a n. 3 mutui, autorizzati dal Consiglio di amministrazione della Società con delibera del 26/11/2013 e riconducibili agli immobili posti in Livorno, Via Galilei n. 11, Piombino Via Landi n. 30 e Collesalveti, Via Valico a Pisa.

➤ **Imposte sul reddito dell'esercizio**

Ires e Irap ammontano complessivamente a € 228.430.

Rispetto dell'atto d'indirizzo in materia di obiettivi specifici sul complesso delle spese di funzionamento

In attuazione dell'art. 16 della legge delega n. 124/2015 c.d. legge Madia è stato emanato il decreto legislativo n. 175/2016 recante "Testo Unico in materia di società partecipate dalla pubblica amministrazione".

L'art.19 del citato Testo Unico, al comma cinque, stabilisce che " le amministrazioni pubbliche socie fissano, con propri provvedimenti, obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle società controllate, anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni di personale e tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 25, ovvero delle eventuali disposizioni che stabiliscono, a loro carico, divieti o limitazioni alle assunzioni di personale"

Come già evidenziato l'Assemblea dei Soci, nella seduta del 21/02/2018, previa approvazione da parte del LODE, ha approvato due distinti atti di indirizzo: il primo sulle spese di funzionamento, il secondo sulle spese di personale.

Con l'atto in materia di contenimento delle spese di funzionamento per gli anni 2018 e 2019, seguendo le linee stabilite in quello già approvato per il 2017, il LODE e l'Assemblea hanno posto un obiettivo di carattere generale consistente nel raggiungimento di un'incidenza delle spese di funzionamento sul costo della produzione del 50,83 relativamente all'anno 2019 (50,85 per il 2017 e 50,84 per il 2018).

Al fine di evidenziare il rispetto degli indirizzi espressi dai competenti organi nella predisposizione del budget 2019, di seguito si dettaglia il calcolo del rapporto tra il costo della produzione e le spese di funzionamento:

	Preventivo 2019	Spese di funzionamento
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
Cancelleria stampati pubblicazioni	38.000,00	38.000,00
6) per materie prime suss. di	38.000,00	38.000,00

cons.

oneri inerenti il personale:

Diarie e trasferte	30.000,00	30.000,00
Formazione del personale	55.000,00	55.000,00
	85.000,00	85.000,00

Spese generali:

Compensi amministratori	62.200,00	62.200,00
Compenso Revisori Legali	6.100,00	6.100,00
Compenso Collegio Sindacale e OdV	41.000,00	41.000,00
Fondo consulenze Odv	10.000,00	10.000,00
Spese di rappresentanza	2.000,00	2.000,00
Spese di pubblicità	2.000,00	2.000,00
Spese serv.manut.uffici	104.000,00	104.000,00
Spese diverse di amministrazione	1.000,00	1.000,00
Postali e telefoniche	77.500,00	77.500,00
Gestione automezzi	31.100,00	31.100,00
Gestione sistema informativo	70.000,00	70.000,00
Prestazioni professionali	40.000,00	40.000,00
Consulenze	30.000,00	30.000,00
	476.900,00	476.900,00

Spese di amministrazione degli edifici:

Assicurazione degli stabili	253.000,00	253.000,00
Boll. risc.canoni	11.800,00	11.800,00
Spese postali per bollettazione canoni	28.750,00	28.750,00
Procedimenti legali	146.000,00	146.000,00
Quote amm.all.in condominio	450.000,00	450.000,00
Istruttoria pratiche diverse	12.500,00	12.500,00
Anagrafe utenza	0,00	0,00
Spese traslochi custodia mobilio	45.000,00	45.000,00
Rimb.inq/ass. somme non dovute	17.000,00	17.000,00
Rimb.condomini antenna telefonica	25.000,00	25.000,00
Spese perizia cess. alloggi	0,00	0,00
Risarcimento danni	10.000,00	10.000,00
Contrib.unificato atti giudiziari	5.500,00	5.500,00
	1.004.550,00	1.004.550,00

Spese manutenzione edifici:

per manutenzione ordinaria e pronto intervento	2.416.750,00	
Quote manut. all.in condominio	200.000,00	
Diritti di segret.x man. stabili	50,00	
	2.616.800,00	
Spese per interventi edilizi:		
Progettazione lavori Direzione e assistenza lavor	504.000,00	
Commissioni e collaudi	45.000,00	
Procedimenti legali	50.000,00	
Incentivi tecnici e relativi contributi	32.000,00	
Altre spese tecniche	125.000,00	
Immobilizzazioni in corso	0,00	
Altre spese tecniche extra finanziamento	2.500,00	
	758.500,00	
Canoni conces.immobili Comuni	1.997.971,60	1.997.971,60
7) per servizi	6.988.321,60	3.613.021,60
Canoni passivi Agenzia affitto	320.000,00	320.000,00
Canoni leasing sistema inf.	0,00	0,00
8) per godimento di beni di terzi	320.000,00	320.000,00
a) salari e stipendi:		
Retribuz.e indennità al personale	1.671.232,00	1.671.232,00
F.do premio di risultato	150.032,00	150.032,00
Retribuzioni straordinarie al pers.	60.000,00	60.000,00
b) oneri sociali:		
Contributi INPDAP	254.000,00	254.000,00
Contributi INPS	257.739,00	257.739,00
Contributi INAIL	21.941,00	21.941,00
Contributi FASI	10.000,00	10.000,00
Contributi PREVINDAI	0,00	0,00
Contributi PREVIAMBIENTE	1.000,00	1.000,00
c) trattamento di fine rapporto:		
Al fondo tfr	125.795,00	125.795,00
e) altri costi:		

Altri oneri	70.000,00	70.000,00
9) per il personale	2.621.739,00	2.621.739,00

a) ammortamento immobilizzazioni immateriali

Amm.to Atlante	0,00	
Amm.to Software e costi d'impianto	15.000,00	

b) ammortamento immobilizzazioni materiali

ammortamento fondi e fabbricati	760.000,00	
ammortamento mobili e attrezzature	20.000,00	
ammortamento automezzi		

d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante

accantonamento per rischi su crediti	1.090.792,90	
--------------------------------------	--------------	--

d) fondo ad hoc

03003 231 Fondo Canonici Sanzionatori	0,00	
---------------------------------------	------	--

10) ammortamenti e svalutazioni 1.885.792,90

Contributi associativi diversi	37.504,00	37.504,00
0,50% valore locativo delib.CIPE 95	0,00	
Rimborso canoni di locazione	10.000,00	
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 1% M.Can.	100.500,00	
F.do Sociale Reg.Lg.96/96 0,25% M.Can.	50.250,00	
Int.att.su c/c banc.fondi CER	10.000,00	
Imposta di bollo	36.200,00	
Imposta di registro	310.000,00	
Altre imposte e tasse	136.050,00	
IVA indetraibile pro rata	488.915,14	
IMU	215.000,00	
14) Oneri diversi di gestione	1.394.419,14	37.504,00

Totale costi della produzione	13.199.672,64	6.581.664,60
--------------------------------------	----------------------	---------------------

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Interessi passivi su mutui	63.309,64	63.309,64
Spese su depositi bancari e postali	60.000,00	60.000,00
17) altri oneri finanziari	123.309,64	123.309,64

Totale spese di B inserite in sp.di funzionamento (importi non colorati)		6.581.664,60
Voce C17 (altri Oneri finanziari) inserita in sp.di funzionamento		123.309,64
Totale Spese di Funzionamento		6.704.974,24

Costo della produzione		13.199.672,64
------------------------	--	---------------

Rapporto Spese/Costo della Produzione (Percentuale assegnata dal LODE/Assemblea dei Soci 50,83%)		50,80%
--	--	---------------

Rispetto dell'atto d'indirizzo in materia di piano occupazionale

Come già evidenziato nel precedente paragrafo la disciplina in tema di politiche di gestione del personale delle società a controllo pubblico è ora contenuta nell'art. 19, comma 5, del Testo Unico.

Lo stesso art. 19 al comma 6 prevede che " le società a controllo pubblico garantiscono il concreto perseguimento degli obiettivi di cui al comma 5 tramite propri provvedimenti da recepire, ove possibile, nel caso del contenimento degli oneri contrattuali, in sede di contrattazione di secondo livello".

Il LODE e l'Assemblea dei Soci anche per questo ambito hanno espresso il proprio atto d'indirizzo che, in analogia a quanto previsto dall'art. 1, comma 557 quater, della Lg 296/2001, individua quale parametro di riferimento per la valutazione del contenimento dei costi la media della spesa relativa al triennio 2011/2013 pari ad € 2.671.944.

Il Budget 2019, a seguito delle politiche assunte negli anni 2018 e 2019 e descritte nel paragrafo relativo, evidenzia una spesa per il personale pari ad € 2.621.739.

Obiettivi di carattere qualitativo

La proposta di atto d'indirizzo per gli anni 2018 e 2019, approvata dal CDA della Società e poi sottoposta al LODE ed all'Assemblea dei Soci come documento di supporto all'espressione del proprio atto d'indirizzo, all'art.4, punto 2, elencava anche alcuni obiettivi di carattere qualitativo, in merito ai quali si ritiene opportuno fare riferimento anche nell'atto previsionale per il 2019.

Gli obiettivi espressi erano:

- Revisionare la carta dei servizi e renderla pubblica tramite il proprio sito istituzionale;
- Predisporre un sistema di reporting idoneo a registrare, in modalità anonima, il gradimento degli utenti. Procedere, infine, alla pubblicazione dei risultati attesi e pervenuti con i relativi scostamenti;
- Attivare nuove procedure e rafforzare quelle esistenti per reprimere il fenomeno della morosità nel pagamento dei canoni di locazione e dei servizi condominiali, ponendo come obiettivo una apprezzabile riduzione del trend di crescita della stessa;
- Organizzare l'attività di ripristino degli alloggi di risulta che, in presenza delle risorse economiche necessarie, consenta la tempestiva riassegnazione degli stessi.

Tutti gli obiettivi sono stati seguiti con la massima attenzione dalla Società nel corso del 2018 e saranno riproposti al centro dell'attività operativa per il 2019 in quanto rappresentano ancora i principali campi su cui si riversano le maggiori criticità aziendali: comunicazione con gli utenti, percezione da parte degli utenti del servizio prestato, recupero di flussi finanziari per avviare investimenti programmati, velocità nella messa a disposizione degli alloggi di risulta. Per quanto riguarda la revisione della carta di servizi, è stata effettuata la programmazione del progetto che verrà avviato nel 2019.



CASALP
CASA LIVORNO E PROVINCIA S.p.A

BUDGET FINANZIARIO

ANNO 2019



Dasa-Rägister
EN ISO 9001:2008
IQ-0607-09

(Assemblea dei Soci del 29/11/2018)

BUDGET DI CASSA DI PREVISIONE

	I trimestre 2019	II trimestre 2019	III trimestre 2019	IV trimestre 2019	TOTALE
Saldo di cassa al 01/01/2019					1.200.000
+ Incassi da vendite					
percentuale incassata sul bollettato nell'anno:					
	<u>dell'esercizio</u>				
1) Ricavi per prestazioni di servizi	2.567.967	2.486.444	2.445.683	2.278.119	9.778.213+
5) Altri ricavi e proventi	47.972	46.449	45.688	42.707	182.816+
					<u>9.961.029+</u>
	<u>di esercizi precedenti</u>				
1) Ricavi per prestazioni di servizi	566.240	598.597	485.349	517.705	2.167.891+
Incassi su residuo					
totale	3.182.179	3.131.490	2.976.719	2.838.531	12.128.920+
- Pagamenti fattori produttivi correnti					
6) per materie prime suss. di cons.	9.144	8.853	8.708	7.983	34.688-
7) per servizi	1.050.972	1.049.608	1.000.926	1.170.516	4.272.022-
9) spese per il personale	529.652	856.234	529.652	706.202	2.621.739-
14) Oneri diversi di gestione	252.278	359.778	252.278	359.778	1.224.113-
Canone concessorio - parte quota maturato 2018		947.422		1.050.550	1.997.972-
Canone concessorio - trattenuta forfettaria su Morosità Sociali		808.250			808.250+
Utilizzo credito imposte anno 2017		137.058		74.437	211.495+
imposte		137.058		91.372	228.430-
					<u>9.359.218-</u>
	<u>di esercizi precedenti</u>				
imposte aa precedenti					
Canone concessorio - parte quota maturato fino 2017		275.250		1.800.000	2.075.250-
Canone concessorio - trattenuta forfettaria su Morosità Sociali				800.000	800.000+
Spese aa prec	486.523	243.261	162.174	81.087	973.046-

totale	2.328.569	3.206.273	1.953.738	4.541.924	
Flusso gestione corrente	853.610	-74.783	1.022.981	-1.703.393	521.405

- Investimenti	25.000	25.000			50.000-
+ Incassi da disinvestimenti					

Flusso gestione investimenti	-25.000	-25.000	0	0	-50.000
-------------------------------------	----------------	----------------	----------	----------	----------------

Area finanziatori

+ Accensione prestiti		0	0		0+	
+ Apporti di capitale	16) altri proventi finanziari	43.125	43.125	43.125	43.125	172.500+
- Rimborso prestiti	(mutui)	27.960	55.367	28.417	56.078	167.822-
- Rimborso capitale	17) altri oneri finanziari (interessi e sp. Bancarie)	30.827	30.827	30.827	30.827	123.310-

Flusso gestione finanziaria	-15.662	-43.069	-16.119	-43.780	-118.632
------------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------

Area Gestione Speciale

+ Accensione prestiti						
+ Apporti di capitale	vendite alloggi	0	0	0	0	0+
	piani amm.to vendite alloggi	200.000	200.000	200.000	200.000	800.000+
- Rimborso	vendite	0	0	1.000.000	0	1.000.000-
- Rimborso capitale e pagamento dividendi						
- Anticipi condomini	Anticipi per gestione servizi condominiali anno 2019 - Spese	1.306.667	1.120.000	1.306.667	746.667	4.479.999-
	Acconti per gestione servizi condominiali -	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	4.400.000+
	Recupero Acconti per gestione servizi condominiali -	220.000	220.000	220.000	220.000	880.000-
	Morosità teorica su emissioni					
+ Recupero conguagli condomini	Recuperi conguagli gestione servizi condominiali - 2013-2014 -2015-2016	226.937	-120.409	226.937	317.475	650.940+

	Recuperi conguagli gestione servizi condominiali - Morosità teorica	56.734	-30.102	56.734	79.369	162.735-
- Anticipi ad utenti	Anticipi ad utenti morosi per quote condominiali edifici amministrati da terzi	30.000	30.000	30.000	30.000	119.999-
	Anticipi ad utenti varia natura	5.750	5.750	5.750	5.750	22.999-
+ Recuperi anticipi ad utenti	Recupero ad utenti morosi per quote condominiali edifici amministrati da terzi	21.000	21.000	21.000	21.000	83.999+
	Recuperi ad utenti varia natura	5.750	5.750	5.750	5.750	22.999+
Flusso gestione speciale		-56.464	-130.307	-1.056.464	571.440	-707.794
Cash flow complessivo		756.484	-273.159	-49.603	-1.175.734	-355.020
Cash flow complessivo cumulato		1.956.484	1.683.325	1.633.722	457.990	844.980

Il presente documento ha come obiettivo principale quello di fornire al Consiglio di Amministrazione ulteriori informazioni, per meglio dimensionare gli impieghi e le fonti sia nel breve che nel medio periodo.

In particolare fornisce una proiezione annuale del cash flow e del saldo banche complessivo al fine di verificare la dinamica dell'indebitamento a Breve e Medio termine e quindi supporta le analisi di "sostenibilità finanziaria" del Budget economico e/o del Piano degli investimenti.

Il documento si apre con la giacenza di cassa al 01/01/2019 e si conclude con la potenziale giacenza di cassa al 31/12/2019.

E' possibile dividere il budget in 4 sezioni, dette flussi:

- Gestione corrente;
- Gestione investimenti;
- Gestione finanziaria;
- Gestione Speciale.

Nel redigere la sezione della Gestione Corrente, si è analizzato il Bilancio Preventivo ed a tutte le poste correnti, che generano flussi di cassa, si è assegnata una percentuale di possibile incasso per i ricavi e di effettivo pagamento per i costi.

Si è provveduto inoltre ad integrare i dati, con gli incassi ed i pagamenti che hanno avuto manifestazione economica negli esercizi precedenti, ma che generano flussi di cassa nell'anno 2019.

La Gestione degli Investimenti, invece comprende le somme che la Società ipotizza di investire nel corso dell'anno 2019.

Le poste iscritte, si riferiscono principalmente a quelle destinate all'ammodernamento dei sistemi hardware e software della Società.

Nella Gestione Finanziaria, sono riportate tutte le operazioni attive o passive che nel corso dell'anno genereranno o assorbiranno risorse finanziarie.

Sono qua comprese quindi anche le rispettive rate di ammortamento semestrali, unitamente agli incassi per interessi attivi e ai costi sostenuti per i c/c.

L'ultima sezione, quella della Gestione Speciale è tipica della nostra Società e contiene al suo interno tutte le attività non ricomprese nelle sezioni precedenti.

In particolare, per gli introiti, si è previsto di :

- incassare circa €. 800.000 per rate ammortamento cessioni rateali alloggi ai sensi della Lg. 560/93,

- continuare il recupero in bolletta, seppur dilazionato, dei conguagli servizi degli anni 2013-2014-2015-2016, con la potenziale generazione di risorse per circa €.490.000 (al netto della potenziale morosità).

mentre per i pagamenti si è previsto di:

- versare alla Regione Toscana €. 1.000.000 per incassi cessioni alloggi anni precedenti;
anticipare circa €. 80.000 per servizi in amministrazione condominiale relativi all'anno 2019.