

**RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO  
SUL BILANCIO ECONOMICO DI PREVISIONE  
RIFERITO ALL'ANNO 2011**

Il bilancio economico di previsione è stato redatto per l'anno 2011, sulla base del regolamento di contabilità economico patrimoniale adottato dall'Azienda con decreto dell'amministratore Unico n. 176 del 20/12/2008, in base alle disposizioni della Legge Regionale n. 10 del 28/04/2008 e successive modificazioni ed integrazioni. Il budget che si sottopone all'esame ed approvazione presenta un risultato di pareggio economico.

Si ritiene opportuno, prima di analizzare le diverse voci di bilancio, procedere ad una disamina, seppur sommaria, delle attività che l'Azienda prevede di porre in essere nell'esercizio 2011.

*1) Nuove Costruzioni e Recuperi*

Nel corso del 2011 sarà ultimato e collaudato l'intervento nei Comuni di La Spezia ed Arcola denominato "Contratto di Quartiere Pianazze". Questo, articolato in più fasi differenti, ha consentito la ricostruzione di 16+4 alloggi, la realizzazione di parcheggi interrati per 108 posti auto e di spazi commerciali, il recupero di 88 alloggi mediante rifacimento impianti, pavimenti, serramenti, facciate ventilate per il risparmio energetico, abbattimento delle barriere architettoniche, e sistemazioni esterne condominiali. Nel 2011 sarà realizzato il rifacimento dell'impermeabilizzazione della piazza pubblica ed il teleriscaldamento.

L'intervento di riqualificazione del quartiere 'Umberto I' denominato "Contratto di Quartiere II – Quartiere Umberto I", effettuato congiuntamente al Comune della Spezia ed avviato nel corso del 2008, consiste in una serie di opere alcune delle quali saranno collaudate nel 2011:

- abbattimento delle barriere architettoniche alloggi comunali con la realizzazione di 5 nuovi impianti ascensori ;
- recupero 20 alloggi comunali sfitti;

I seguenti altri interventi avranno inizio nel corso del 2011 e comporteranno per l'Azienda l'impiego di notevoli risorse finanziarie interne, per il prossimo triennio:

- ristrutturazione e recupero dell'ex liceo 'Pacinotti', con la realizzazione di alloggi da destinare a studenti e giovani coppie in locazione permanente;
- intervento sperimentale di innovazione tipologica attraverso la trasformazione in negozi di 12 appartamenti a piano terra e cantine;
- riqualificazione delle facciate dei fabbricati.

Nel corso del 2009 è stato avviato il Programma Regionale di Social Housing in base alla D.G.R. n. 653/2006. Il programma consiste in una serie di interventi, posti in essere dall'Azienda, d'intesa con i comuni interessati, volti al recupero ed alla costruzione di alloggi destinati ad edilizia sovvenzionata con applicazione di un canone sociale. Si prevede che i seguenti cantieri saranno ultimati, ed in parte, collaudati nel 2011:

- Comune di Arcola – ristrutturazione e recupero di 5 alloggi;
- Comune di Ortonovo – trasformazione ed ampliamento di un edificio adibito a scuola elementare e realizzazione di 6 alloggi;
- Comune di Sarzana – Borgo di Marinella – riqualificazione del borgo attraverso la realizzazione di 13 nuovi alloggi, e con la costruzione di 6 alloggi di edilizia convenzionata destinati alla vendita;
- Comune di La Spezia – loc. Favaro – realizzazione di 12 alloggi all'interno del P.E.E.P..

Nel corso del 2011 inoltre saranno avviati altri interventi relativi al Programma Regionale Social Housing 2 quali:

- Comune di La Spezia – viale San Bartolomeo, intervento di ristrutturazione di un fabbricato ex A.S.L. con il recupero di 7 alloggi di E.R.P.;
- Comune di S. Stefano Magra – loc. Ponzano superiore, intervento di trasformazione di una ex scuola con il recupero di 6 alloggi di E.R.P.;
- Comune di Ameglia – Loc. Bocca di Magra, intervento di ristrutturazione e recupero di 3 alloggi di E.R.P.;
- Comune di La Spezia - fabbricati via Venezia e salita Castelvecchio, interventi urgenti di recupero alloggi E.R.P..

Inoltre, nella 2<sup>a</sup> fase attuativa del Social Housing 2, sono previsti i seguenti interventi che saranno realizzati dall'Azienda, nel prossimo triennio, solo se otterranno il finanziamento dalla Regione:

- Comune di Sarzana - loc. Nerchia 3 - intervento di nuova costruzione di 12 alloggi E.R.P.;
- Comune di Levanto - loc. Albero D'Oro - intervento di realizzazione di complessivi 12 alloggi E.R.P..

Nel corso del 2011 l'Azienda avvierà il programma costruttivo nel Comune di Bonassola, loc. Montaretto, poichè ha ottenuto il finanziamento di cui alla D.G.R. 827/2008. L'intervento comporterà la realizzazione di 9+2 alloggi, destinati alla vendita a prezzo convenzionato, la realizzazione di 6 alloggi di E.R.P. e di altri 6 di E.R.S., oltre ad una residenza protetta, a opere di urbanizzazione, ambulatorio medico, pro loco, piazza pubblica, parcheggi e sistemazione del verde.

## 2) Recupero e manutenzione straordinaria

Ruolo di primaria importanza nell'ambito dell'attività svolta dall'Azienda, è costituito dalla manutenzione straordinaria. Nel corso del 2011 si prevede il recupero di 33 alloggi con l'integrazione del finanziamento regionale stanziato con D.G.R. 700/2010, il completamento del recupero di 80 alloggi principalmente con i finanziamenti derivanti dalla cessione degli alloggi ai sensi L.R. n.10/2004 e con l'accantonamento al Fondo E.R.P. ai sensi D.G.R. 960/2003.

Inoltre in questo ambito particolare importanza merita l'intervento di recupero di ulteriori 52 alloggi, di cui alla D.G.R. 1320 del 12/11/2010, che sarà avviato solo successivamente alla conferma da parte della Regione Liguria del relativo finanziamento.

Da segnalare per il 2011 il rifacimento di fognature, facciate e coperture necessarie per garantire al patrimonio dell'Azienda un buono stato di funzionalità.

\* \* \* \*

Si deve evidenziare, inoltre, che nel 2011 è previsto l'acquisto di un nuovo programma informatico per la gestione della contabilità, dell'inquilinato e dei

condomini. Il passaggio alla contabilità economica, imposto dalla Regione Liguria con L.R. n. 10/2008, unitamente all'obsolescenza del software attualmente in uso, rendono necessario il rinnovo del software. Questo comporterà una spesa di circa 55.000,00€ che non è rilevata nel conto economico, dove compare la quota di ammortamento, ma nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni immateriali.

\* \* \* \*

Si procede ora ad illustrare le singole categorie componenti il bilancio economico di previsione, redatto in termini di costi e ricavi secondo il regolamento di contabilità economico patrimoniale, evidenziando il contenuto delle voci di maggiore interesse per l'attività svolta dall'Azienda.

## RICAVI

VOCE A – 41 RICAVI DELLA PRODUZIONE - ..... 26.763.504,00

CATEGORIA 4101 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni 9.363.000,00

I ricavi conseguiti dall’Azienda sono rappresentati nella categoria 410102 – Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare- e sono principalmente costituiti dai canoni di locazione per un totale di € 6.809.000,00- le cui principali voci sono qui di seguito riportate:

4101020101 –	Canoni di locazione alloggi di proprietà A.R.T.E.	4.085.000,00
4101020102 –	Canoni di locazione di alloggi di edilizia agevolata	440.000,00
4101020103 –	Canoni da locali ad uso diverso di abitazione	636.000,00
4101020104 –	Canoni di locazione alloggi di proprietà comunale	1.351.000,00

Gli importi sono stati previsti tenendo conto sia dell’aumento di legge previsto per i canoni sulla base dell’indice Istat, che peraltro risulta molto basso, delle minori entrate conseguenti sia alle vendite di alloggi che al maggior numero di alloggi sfitti, che necessitano di interventi di manutenzione per la successiva riassegnazione.

Da segnalare inoltre un consistente incremento della morosità prevista soprattutto in considerazione di quella fascia di inquilini che, a seguito della crisi economica, si trova in una condizione di morosità definita ‘incolpevole’. Nell’ottica di iscrivere a bilancio dati effettivi e nel rispetto del principio di trasparenza si è accantonata una quota al Fondo svalutazione crediti, tra i costi, nella categoria Ammortamenti e svalutazioni, che potrà essere utilizzata per far fronte a questi minori ricavi.

Le altre voci di ricavo sono relative a:

41010204 -	Rimborsi per la gestione dei servizi –	1.921.000,00
------------	--	--------------

L’Azienda gestisce i servizi di riscaldamento, ascensore, ecc... per conto degli assegnatari, fruitori degli stessi, i quali effettueranno i versamenti a totale copertura dei relativi costi evidenziati nel bilancio nella categoria 52 – Costi della produzione, alla voce 5207020301 - Spese per servizi a rimborso.

41010207 -	Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	312.000,00
------------	--	------------

L'attività costruttiva e di recupero, che si prevede di realizzare nel corso del 2011, comporta la determinazione di compensi, per rimborso spese, spettanti alla stazione appaltante. Detti compensi sono riferiti agli interventi di Social Housing 1 e 2, al Contratto di Quartiere 'Umberto I', al programma costruttivo in loc. Montaretto nel Comune di Bonassola, ed al recupero di alloggi sfitti.

Un altro ricavo per l'Azienda è il contributo annuo che il Comune della Spezia ed altri Comuni della Provincia versano per lo svolgimento delle funzioni amministrative in materia di E.R.P., quali l'emissione dei bandi di assegnazione, la sottoscrizione degli atti convenzionali di locazione ed in generale tutte le determinazioni inerenti la gestione del rapporto locativo riportato alla voce 41010206 per un importo di € 90.000,00-.

CATEGORIA 4102 - Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione 6.949.004,00-

Questa categoria è rappresentata dalle variazioni nelle rimanenze dei lavori in corso, in pratica si tratta dell'incremento dei lavori determinati in base agli stati avanzamento previsti relativi agli interventi programmati.

CATEGORIA 4104 - Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni 5.000.000,00-

Si tratta di quegli interventi ultimati e collaudati per i quali si registra l'incremento di valore del patrimonio dell'Azienda. Si prevede nel corso del 2011 il passaggio a fabbricati degli immobili relativi al Contratto di Quartiere delle "Pianazze".

CATEGORIA 4105 - Altri ricavi e proventi 5.451.500,00-

La voce 410501 - Proventi e ricavi diversi è costituita principalmente dai ricavi derivanti dall'alienazione di stabili e dagli importi relativi al diritto di prelazione sulla vendita di immobili, così come segue:

- 41050101 - Alienazione stabili costruiti con contributo dello Stato 1.376.000,00-
- 41050103 - Alienazione stabili di proprietà 3.930.000,00-
- 41050104 - Proventi per estinzione diritto di prelazione 70.000,00-

Questi ricavi assumono particolare rilievo perché la vendita di alloggi all'asta, di quelli inseriti nel piano vendita, e l'alienazione del complesso edilizio ex Brun Caprini, in Sarzana, consentono di finanziare parte dell'attività costruttiva e manutentiva,



€ 2.255.000,00-(accantonamento 0,50% valore locativo ex D.G.R. 960/'03) per la quota a carico dell'Azienda per gli interventi di Social Housing 1 e 2 ed il recupero di alloggi sfitti.

## C O S T I

VOCE B - 52    COSTI DELLA PRODUZIONE    26.524.504,00

CATEGORIA 5206 -    Costi degli interventi    12.099.004,00

Questa categoria rappresenta il totale dei costi previsti nell'esercizio per interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria finanziati: con fondi propri, con i fondi disponibili ai sensi dell'art. 21 della L.R. 10/2004, con i finanziamenti per il Contratto di Quartiere, con i fondi regionali per il recupero e la riqualificazione del patrimonio immobiliare sfitto e con il finanziamento denominato "Social Housing". Le spese per gli interventi posti in essere dall'Azienda, sono contabilizzate nelle seguenti voci e sottovoci di bilancio:

520601	Costi degli interventi costruttivi a carico dello Stato	1.458.004,00
520602	Costi degli interventi costruttivi a carico di altri enti	2.929.000,00
520603	Costi degli interventi a carico dei fondi L.R. 10/'04	5.307.000,00
52060301	Interventi di acquisto, nuova costruz. e recupero immobili	2.388.000,00
52060302	Interventi di recupero alloggi sfitti	2.919.000,00
520604	Costi degli interventi a carico Fondi A.R.T.E.	2.405.000,00
52060401	Interventi con fondi propri	150.000,00
52060402	Interventi con fondo E.R.P. ex DGR 960/2003	2.255.000,00

CATEGORIA 5207 -    Costi per servizi    4.992.200,00

520701 -    Spese generali    646.000,00

All'interno di questa categoria sono riportate tutte le spese generali, tra le quali maggiormente interessanti risultano:

52070101 – Indennità compensi e rimborsi amministratore e revisori	167.000,00
52070104 – Spese postali e telefoniche -	70.000,00
52070105 – Spese cancelleria, stampati e pubblicazioni -	85.000,00
52070108 – Gestione sistema informativo -	90.000,00
52070110 – Consulenze e prestazioni professionali -	80.000,00
520702 - <u>Spese della gestione immobiliare</u>	3.931.200,00

Questa categoria di spese è rappresentata principalmente dalle seguenti voci:

52070201 - Spese di amministrazione	425.100,00
-------------------------------------	------------

Queste spese sono principalmente costituite dai seguenti costi di assicurazione dei fabbricati, dai costi dei procedimenti penali e di istruttoria di pratiche diverse quali ad es. il rilascio delle certificazioni ISEE:

5207020101 – Assicurazione degli alloggi e locali -	142.500,00
5207020103 – Procedimenti legali -	180.000,00
5207020107 – Istruttoria pratiche diverse -	102.600,00
52070202 - Spese di manutenzione	1.585.100,00

Particolare rilievo assume questa voce di spesa perché si tratta degli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti sugli alloggi di proprietà A.R.T.E., su quelli gestiti dall'Azienda, di proprietà del Comune, ed inoltre è prevista una quota per i contributi erogati agli inquilini a fronte di lavori eseguiti a loro carico.

52070203 - Spese di gestione dei servizi a rimborso	1.921.000,00
---	--------------

Tale voce è costituita da tutte quelle spese inerenti la gestione del patrimonio immobiliare dell'Azienda che sono anticipate per conto degli inquilini e che trovano corrispondenza nei ricavi alla voce 41010204 - Rimborsi per la gestione dei servizi.

520703 - <u>Spese dell'attività tecnica</u>	415.000,00
---	------------

Le molteplici attivazioni di nuovi cantieri, le progettazioni in corso e già programmate, i finanziamenti per Social Housing 2 e Contratto Quartiere Umberto, il rispetto delle progettazioni esecutive come da legislazione vigente, la progettazione e

direzione dei lavori della sicurezza in relazione, anche, alla disponibilità di professionalità interne all'Azienda, obbligano a prevedere incarichi da affidare a professionisti esterni.

CATEGORIA 5209 - Costi per il personale 2.470.500,00

Il costo per il personale risulta incrementato rispetto all'anno precedente per effetto degli aumenti contrattuali previsti.

CATEGORIA 5210 - Ammortamenti e svalutazioni 635.800,00

In questa categoria si rileva il costo dell'ammortamento di mobili, arredi, macchine d'ufficio e software per € 57.000,00- calcolato in base alle normative civilistiche e fiscali in materia, e la quota di ammortamento finanziario degli stabili in proprietà di superficie pari a € 509.660,00. Quest'ultimo è calcolato dividendo il costo degli immobili concessi in diritto di superficie per il numero degli anni di durata della concessione rilasciata dai comuni, che convenzionalmente è stabilita in 99 anni. L'ammortamento finanziario rappresenta un costo rilevante per il bilancio dell'Azienda, è previsto dalla normativa fiscale consentendo all'Azienda un notevole risparmio in termini di minori imposte sui redditi, pertanto sembra opportuno prevedere questa voce di spesa.

Inoltre si è effettuato l'accantonamento al Fondo svalutazione crediti per poter far fronte agli eventuali minori ricavi ottenibili dai canoni di locazione, conseguenti al particolare momento di crisi economica che comporta una morosità definita 'incolpevole'. Questa è stimata all'1% del totale dei crediti per canoni, pari ad € 69.140,00; probabilmente risulterà inferiore al dato a consuntivo nonostante sia calcolata in misura superiore rispetto alla quota considerata deducibile ai fini fiscali, pari allo 0,50%.

CATEGORIA 5214 - Oneri diversi di gestione 6.327.000,00

521401 - Quota derivante dall'alienazione di beni 5.376.000,00

Particolare rilievo meritano le voci relative alle quote accantonate derivanti dall'alienazione degli alloggi:

52140101 Quota derivante dall'alienazione di alloggi 5.130.000,00

52140103	Quota derivante dall'alienazione di alloggi ceduti ex L. 513/'77	17.000,00
52140104	Quota derivante dall'alienazione di alloggi L.R. 10/'04	159.000,00
52140105	Quota derivante dall'alienazione del diritto di prelazione	70.000,00
521404	Costi ed oneri diversi	501.000,00

Il principale costo è rappresentato dalla voce 52140405 - Quota da contabilizzare nel fondo E.R.P. - € 470.000,00- relativa all'accantonamento dello 0,50% del valore locativo prevista ai sensi della D.G.R. 960/2003 da utilizzarsi per ridurre la morosità, per i casi in cui si sia accertata l'inesigibilità del credito, e per il finanziamento di interventi di E.R.P., con priorità per quelli finalizzati ad incrementare il patrimonio, compresi gli interventi funzionali alla riassegnazione degli alloggi resisi disponibili.

521405	Imposte indirette, tasse e contributi	450.000,00
52140501	Imposta di bollo, registro ed altre tasse -	220.000,00
52140505	Altre imposte e tasse -	20.000,00
52140506	Imposta comunale sugli immobili - I.C.I.	200.000,00
52140507	I.V.A. indetraibile pro rata, da versare	10.000,00

In questa categoria di spesa si prevedono le imposte e tasse a carico dell'esercizio per l'attività svolta dall'Azienda, mentre le imposte sul reddito, pari ad € 290.000,00- si riportano nella categoria 5522 - Imposte:

552201	I.R.E.S.	200.000,00
552202	I.R.A.P.	90.000,00

La categoria 5521 - Oneri straordinari, prevede alla voce 552104 - Oneri relativi agli interventi per € 11.949.004,00- che rappresenta l'accantonamento dei contributi in conto capitale, effettuato dall'Azienda, per i finanziamenti statali, regionali e comunali erogati nel corso dell'esercizio per gli interventi di costruzione, recupero e manutenzioni straordinarie realizzati.

Il budget presenta un risultato operativo positivo, in quanto la differenza tra valore della produzione e costi della produzione è pari ad € 239.000,00-, aggiungendo il risultato della gestione finanziaria e straordinaria pari ad € 51.000,00- si ottiene un utile

prima dell'applicazione delle imposte pari ad € 290.000,00 che al netto delle stesse riporta un risultato di pareggio economico.

La Spezia, 22 novembre 2010

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Arch. Giancarlo RATTI)