

PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO DI MASSIMA DELLA SOCIETA'

Principali assunzioni

Canone di locazione

Progetto «CASE»: 2,08 €/mq

A regime*

Progetto «MAP»: 1,84 €/mq

Canone gestione condominiale

Progetto «CASE»: 5 €/mese UA

Progetto «MAP»: 4 €/mese UA

Stima % Inquilini esenti canone

30% alloggi esenti canone

Tasso stimato di morosità

15% annuo sul totale soggetti non esenti

Servizi specialistici esternalizzati rifatturati (a regime)

Manutenzioni ordinarie: 992.000 €

Pulizie e disinfestazioni: 930.000 €

Altri servizi gest ord: 250.000 €

Costo «polizza globale fabbricati»

60€ annui per singola unità abitativa

Accantonamento annuo fondo manut straordinaria

1.000.000 € (2013), a crescere fino a 1.100.000 € (2017)

	2014	2015	2016	2017
Ricavi da canoni e/o da compensazioni pubbliche	€ 8.968.050	€ 8.971.116	€ 9.929.578	€ 8.941.644
Costi	€ 7.866.011	€ 7.888.229	€ 8.001.306	€ 8.016.572
Costi da spese comuni esternalizzate - Pulizie e disinfe	930.000	930.000	957.900	957.900
Costi da spese comuni esternalizzate - Manutenzione	992.000	992.000	1.021.760	1.021.760
Costi da spese comuni esternalizzate - Gestione aree verdi	210.800	249.900	249.900	249.900
Altri costi da servizi esterni di gestione ordinaria immobili	250.000	250.000	257.500	257.500
Servizi esterni - Costi di manutenzione straordinaria	455.940	464.880	473.820	482.760
Costi utenze parti comuni	156.366	159.432	162.498	165.564
Contratto in essere - Manutenzione verde Lotto 1	37.720	0	0	0
Contratto in essere - Facility CASE	0	0	0	0
Costi di governo societario (Consiglio, Collegio)	130.000	133.900	133.900	133.900
Partecipazione a convegni, rappresentanza, formazione	36.000	30.000	30.000	30.000
Servizi di consulenza tecnica (progettazione)	16.800	17.600	18.400	19.200
Comunicazione all'utenza e marketing	20.400	20.800	21.200	21.600
Costi di funzionamento della struttura (affitto, utenze)	103.000	105.000	107.000	108.000
Servizi di consulenza specialistica (legale, fiscale)	27.000	27.000	27.000	27.000
Servizi esterni per attività condominiali	40.500	0	0	0
Materiale di consumo, mezzi e automezzi NewCo	30.600	31.200	31.800	32.400
Sistemi informativi e licenze	54.000	54.000	54.000	54.000
Assicurazioni	343.440	360.612	360.612	360.612
Perdite per morosità	1.298.445	1.298.905	1.294.516	1.294.976
Spese per il personale	1.683.000	1.683.000	1.698.500	1.698.500
Accantonamento a fondo manutenzione straordinaria e rigenerazione urbana	1.050.000	1.080.000	1.100.000	1.100.000
Risultato ante imposte	1.102.039	1.082.887	937.272	925.072

* Per un periodo transitorio, stante gli obblighi di finanza pubblica, si possono immaginare forme di compartecipazione della spesa per conduttore per particolari categorie di conduttori (ex proprietari di case danneggiate dal sisma, altre fasce deboli); ** nei ricavi sono presenti anche le ri-fatturazioni delle spese comuni