Agenzia per l’Abitare

ASP CITTÀ DI BOLOGNA

Azienda pubblica di servizi alla persona

Agenzia per l'Abitare

Progetto

Il presente documento ha l'obiettivo di illustrare contenuti e finalità del progetto di costituzione di un nuovo soggetto pubblico da parte del Comune di Bologna e di ASP Città di Bologna, al fine di far fronte al bisogno abitativo dell'area metropolitana.

La città di Bologna ha registrato negli ultimi dieci anni un aumento progressivo della popolazione residente, studentesca e del flusso di turisti. Questo fenomeno ha contribuito anche ad un rialzo dei costi della locazione e conseguentemente un aumento della popolazione alla ricerca di una casa a prezzi sostenibili. Attualmente sono oltre 5.000 i nuclei in graduatoria per accedere a un alloggio pubblico e più di 11.000 i nuclei che hanno richiesto nel 2022 il contributo per sostenere i costi della locazione.

Per rispondere a profili diversificati, come quelli che caratterizzano la domanda di nuovi alloggi in locazione per le diverse popolazioni della città, è necessario disporre di sistemi di gestione della risposta abitativa, di management di spazi condivisi e di mediazione dei conflitti.

L'obiettivo del progetto è quello di intervenire su tutto il territorio del Comune di Bologna, con particolare attenzione alle aree della città nella quali la condizione di fragilità abitativa è maggiormente presente.

Il progetto avrà ricadute positive sia sul tessuto sociale, in quanto molto spesso il tema dell'abitare è fonte di tensioni e rivendicazioni, sia sul tessuto urbano andando a recuperare spazi abitativi già esistenti che allo stato attuale non possono essere utilizzati. In questo modo, inoltre, la realizzazione del progetto permetterà di non consumare suolo.

Agenzia per l'Abitare

Progetto e attuazione

Mediante la costituzione di apposita società pubblica nella forma civilistica della società a responsabilità limitata in-house providing, verrà promossa l'Agenzia per l'Abitare che, in accordo con ASP città di Bologna e Comune di Bologna, si propone di sviluppare l'abitare condiviso "cohousing", di stimolare l'offerta di alloggi pubblici e privati sul mercato della locazione accessibile e quindi incrementare la possibilità che individui e famiglie con un reddito medio e medio basso riescano ad accedere ad un'abitazione adeguata alle proprie esigenze ad un canone congruo rispetto alle proprie capacità economiche.

L'Agenzia si propone di favorire l'incontro tra domanda e offerta di alloggi pubblici e privati in locazione orientati al canone concordato (L. 431/98) offrendo:

a. garanzie alla proprietà sotto il profilo della tutela dalla morosità;
b. contributi agli inquilini a sostegno del pagamento del canone di locazione;
c. servizi a supporto della locazione (supporto nella predisposizione e stipula dei contratti, consulenza legale etc.).

L'Agenzia utilizza per le proprie finalità i fondi messi a disposizione del finanziamento europeo PON Metro e le unità immobiliari messe a disposizione a vario titolo da Privati, dal Comune di Bologna e da ASP Città di Bologna.

Le risorse del PON METRO vengono assegnate ed impiegate mediante accordo tra pubbliche amministrazioni ex art. 15 legge n. 241/1990 e s.m.i tra Comune di Bologna e ASP - Azienda per i Servizi alla Persona.
« …le amministrazioni pubbliche possono sempre concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune.»
Attraverso tale accordo il Comune di Bologna metterà a disposizione progressivamente un numero crescente di unità immobiliari a destinazione abitativa ad esclusivo vantaggio dell'Agenzia.

Costituzione della Società Pubblica

Società di Capitali – Società a Responsabilità Limitata in-house providing

La società pubblica, costituita anche per le finalità di valorizzazione della funzione solidale del patrimonio immobiliare di ASP ai sensi dell'art. 26 della legge Regionale 2/2003, assumerà forma giuridica di società a responsabilità limitata ad integrale partecipazione di ASP città di Bologna.
La società sarà costituita per lo svolgimento di servizi di interesse generale, sia a rilevanza economica che non, a favore della collettività, e per lo svolgimento di servizi strumentali a favore della stessa ASP città di Bologna, sul modello dell'in-house providing ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 175/2016 (Testo Unico in materia di società partecipate pubbliche) e pertanto dovrà avere i seguenti requisiti:
1. controllo analogo, ovvero la situazione in cui l'amministrazione esercita su una società un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi, esercitando un'influenza determinante sia sugli obiettivi strategici che sulle decisioni significative della società controllata;
2. attività prevalente, ovvero la situazione in cui oltre l'ottanta per cento del fatturato della società sia effettuato nello svolgimento dei compiti a esse affidati dall'ente pubblico o dagli enti pubblici soci. La produzione ulteriore rispetto al suddetto limite potrà inoltre essere consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società;
3. capitale interamente pubblico, ovvero la situazione in cui la totalità del capitale sociale è detenuto da enti pubblici con divieto di partecipazione di capitali privati, ad eccezione di quella prescritta da norme di legge e che avvenga in forme che non comportino controllo o potere di veto, né l'esercizio di un'influenza determinante sulla società controllata.

Il capitale sociale della costituenda srl sarà al 100 % pubblico; la società sarà soggetta a controllo analogo da parte dell'unico socio ASP Città di Bologna e svolgerà la sua attività esclusivamente nel territorio della città metropolitana di Bologna e sulla base degli affidamenti effettuati dall' Ente socio;

Il Capitale sociale iniziale sarà sottoscritto attraverso il conferimento di alcuni immobili di proprietà di ASP (Porto 15)

Dal conferimento ASP ricaverà una plusvalenza pari al differenziale tra il valore di mercato degli immobili conferiti (attualmente stimato in circa 3,4 mln di euro ma che dovrà essere confermato da apposita perizia giurata di stima) ed il valore di libro degli stessi nel bilancio di ASP.

Costituzione dell'Agenzia – strumento

Società di Capitali – Società a Responsabilità Limitata in-house providing

La società si pone come strumento operativo di ASP Città di Bologna, ed indirettamente del Comune di Bologna quale socio di maggioranza di ASP, per l'attuazione di forme innovative di housing sociale che mirano ad individuare, raccogliere e gestire dagli enti pubblici e dai privati alloggi vuoti da assegnare in locazione a nuclei famigliari che rientrano nella cosiddetta fascia grigia. Si tratta di nuclei che non sono in possesso dei requisiti per accedere all'edilizia pubblica ma che sono in difficoltà a trovare alloggi sul libero mercato.

Il destinatario del servizio affidato da ASP all'agenzia non sarà quindi la stessa amministrazione ma bensì l'utente e quindi il conduttore degli immobili affittati dall'Agenzia in attuazione delle politiche di Housing Sociale.

Le entrate dell'Agenzia che consentiranno di soddisfare il requisito del fatturato di cui all'art. 16 comma 3 del TUSP sono i ricavi per affitti percepiti dai conduttori degli immobili pubblici locati (per la giurisprudenza europea infatti, non rileva stabilire se il destinatario dell'attività posta in essere dal gestore del servizio sia la stessa amministrazione o l'utente delle prestazioni; si deve infatti tenere conto di tutte le attività realizzate dal gestore sulla base di un affidamento effettuato dall'amministrazione indipendentemente da chi remunera l'attività, potendo trattarsi della medesima amministrazione o degli utenti delle prestazioni erogate – Sentenza Corte di Giustizia UE, C-340/04 dell'11 maggio 2006)

Per consentire alla società di svolgere il predetto servizio di interesse generale, il socio ASP Città di Bologna conferirà il complesso immobiliare di Porto 15 e stipulerà apposita concessione per mettere a disposizione della società ulteriori unità immobiliari da impiegare nella sua attività.

Allo stesso modo il Comune stipulerà apposita concessione con ASP città di Bologna per mettere a disposizione di quest'ultima ulteriori unità immobiliari da trasferire in subconcessione all'Agenzia affinchè questa possa destinarle alla locazione in attuazione di politiche di housing sociale e quindi nel perseguimento di finalità di interesse generale per conto dell'ente socio.

Costituzione dell'Agenzia – strumento

Società di Capitali – Società a Responsabilità Limitata in-house providing

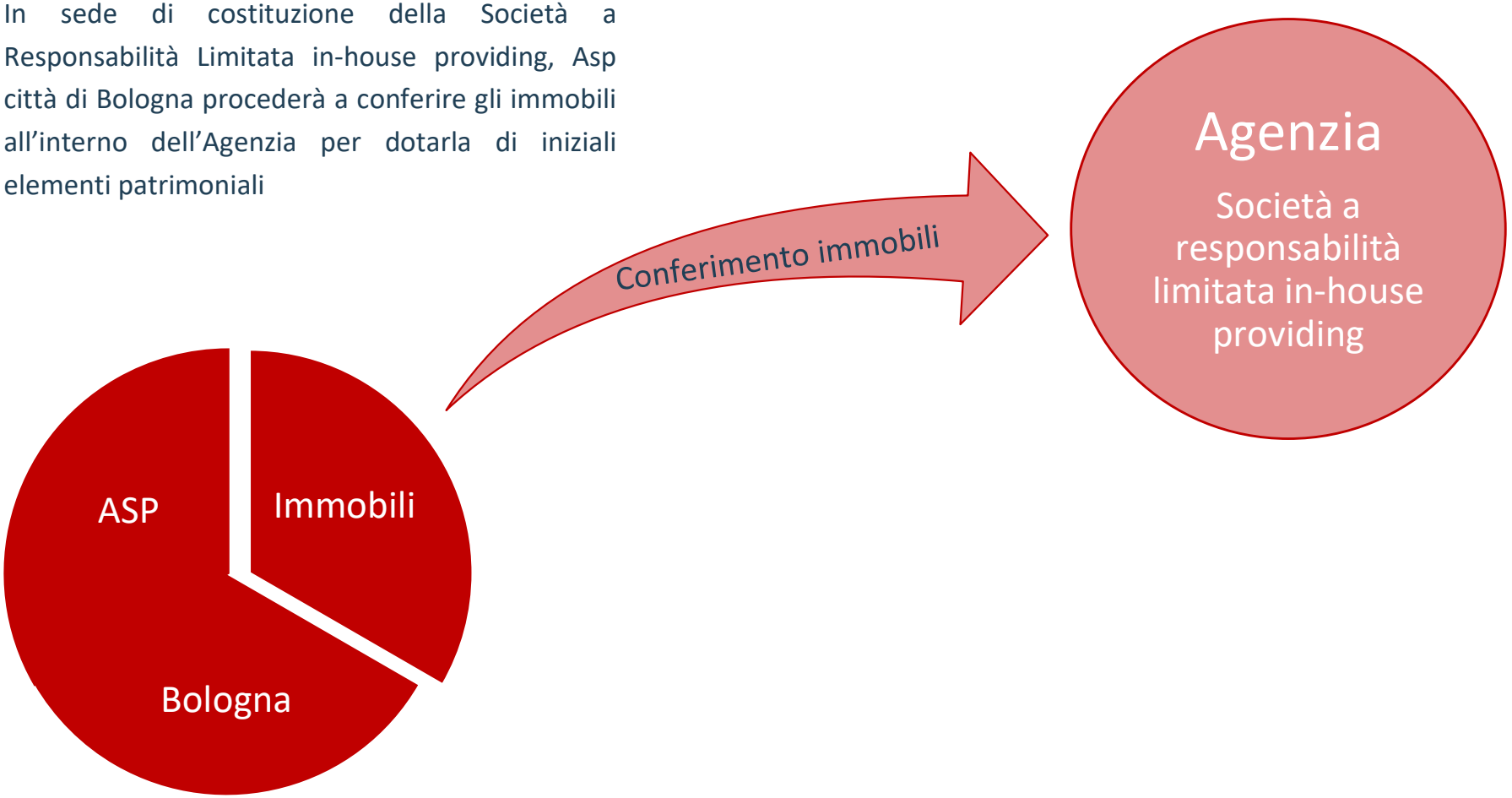
Pertanto, le unità immobiliari conferite, unitamente alle altre messe a disposizione da ASP e dal Comune di Bologna, sono destinate al perseguimento delle finalità dell'oggetto sociale individuate nel:

- promuovere interventi abitativi per garantire la qualità della vita, pari opportunità, non discriminazione e diritti di cittadinanza delle famiglie e dei singoli, promuovendone l'autonomia abitativa;
- promuovere e sviluppare la coabitazione solidale – cohousing – attraverso la condivisione di spazi e servizi da parte di chi vive nei medesimi complessi abitativi favorendo una sostenibilità sociale, ambientale ed economica;
- sviluppare attività di carattere residenziale diretta a soddisfare bisogni sociali e lavorativi delle famiglie e dei cittadini ed in particolare:
    1. gestire patrimoni immobiliari propri o di proprietà di soggetti pubblici che mettano a disposizione dell'Agenzia alloggi da gestire secondo le finalità statutarie della stessa;
    2. Incentivare e stimolare l'offerta di alloggi privati sul mercato della locazione a canone concordato;
    3. attività di scouting per ottenere sul mercato privato immobili ad uso abitativo ai sensi della vigente normativa in materia;
    4. partecipare a progetti o iniziative nel settore abitativo proposti sia da Enti Pubblici che da soggetti privati, in quanto funzionali alla realizzazione degli scopi sociali e coerenti con i fini statutari;
    5. gestire servizi complementari alla funzione abitativa, anche in collaborazione con soggetti terzi (in termini di mediazione all'abitare, consulenze, ecc.)

Costituzione dell'Agenzia – strumento

Società di Capitali – Società a Responsabilità Limitata in-house providing

In sede di costituzione della Società a Responsabilità Limitata in-house providing, Asp città di Bologna procederà a conferire gli immobili all'interno dell'Agenzia per dotarla di iniziali elementi patrimoniali



Costituzione dell'Agenzia – strumento

Società di Capitali – Società a Responsabilità Limitata in-house providing

L'Agenzia concederà in locazione gli immobili di proprietà e quelli messi a disposizione da ASP Città di Bologna e dal Comune di Bologna sottoscrivendo contratti a canone concordato, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile.

I locatari degli immobili pubblici verranno individuati attraverso apposite procedure di selezione.

L'Agenzia svolgerà attività di scouting per l'individuazione di immobili di soggetti privati da destinare alle finalità statutarie. Al locatore privato verrà garantita la corresponsione di un canone concordato fissato al livello massimo rispetto a quelli praticati nella specifica area territoriale e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile. L'inquilino sarà chiamato a sostenere la spesa del canone concordato predeterminato tenendo conto della sostenibilità del canone stesso rispetto Reddito Familiare Netto del nucleo. La differenza sarà riconosciuta dall'Agenzia attraverso l'erogazione di un contributo all'inquilino. L'Agenzia si occuperà inoltre della gestione delle formalità relative al contratto di locazione in accordo con le organizzazioni di categoria.

Sempre con l'obiettivo di richiamare soggetti privati ad aderire al progetto, l'Agenzia garantirà ai proprietari l'integrale percezione del canone alle scadenze previste anche in caso di morosità dell'inquilino. La garanzia offerta dall'Agenzia a tal fine sarà fino all'importo massimo di una annualità di canone. L'Agenzia, per il perseguimento dell'oggetto sociale, provvederà a promuovere attraverso i canali più indicati l'adesione al progetto tramite campagne pubblicitarie e di comunicazione oltre ad instaurare accordi diretti con soggetti terzi.

L’integrazione canoni per alloggi privati: come funziona

Limiti di Canone:

Il limite massimo di canone concordato riconoscibile agli alloggi dati in disponibilità non può eccedere

✓ € 800/mese : Comune capoluogo e Comuni ATA confinanti ai capoluoghi;
✓ € 650/mese : altri Comuni

Fasce di riduzione canone:

- FASCIA 1

  9.360 < ISEE ≤ 20.000

  il canone è ridotto fino ad una incidenza del 15% sul Reddito Familiare Netto fino ad un massimo di 2.000 €

- FASCIA 2

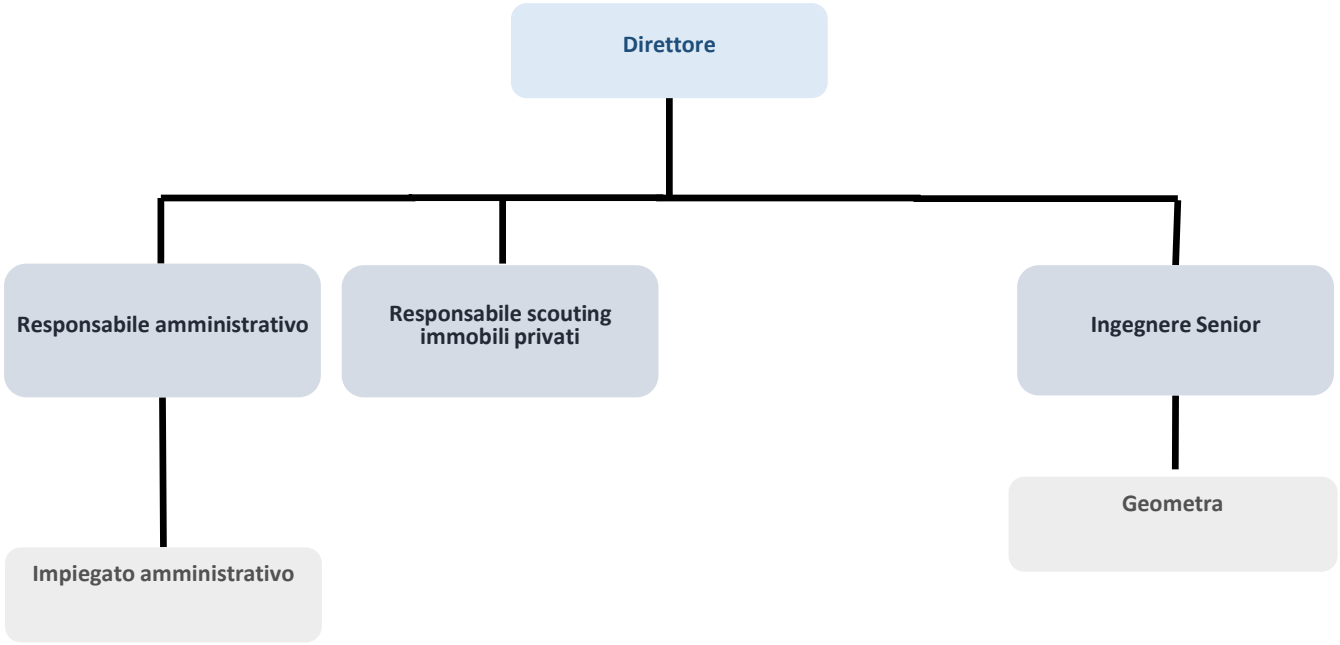
  20.000 < ISEE ≤ 35.000

  il canone è ridotto fino ad una incidenza del 20% sul Reddito Familiare Netto fino ad un massimo di 1.500 €

I valori e le soglie sono determinati dalla delibera della Giunta Regionale n. 960/2023

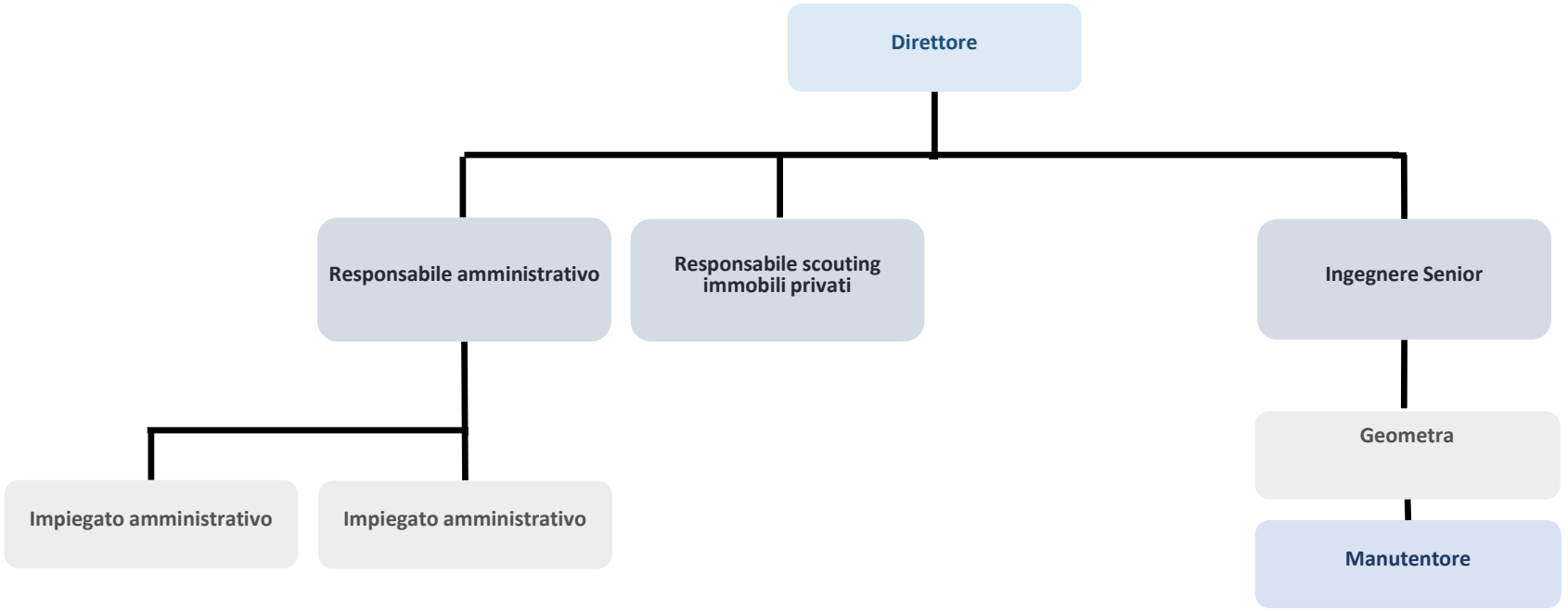
Organigramma

Organigramma anno 1



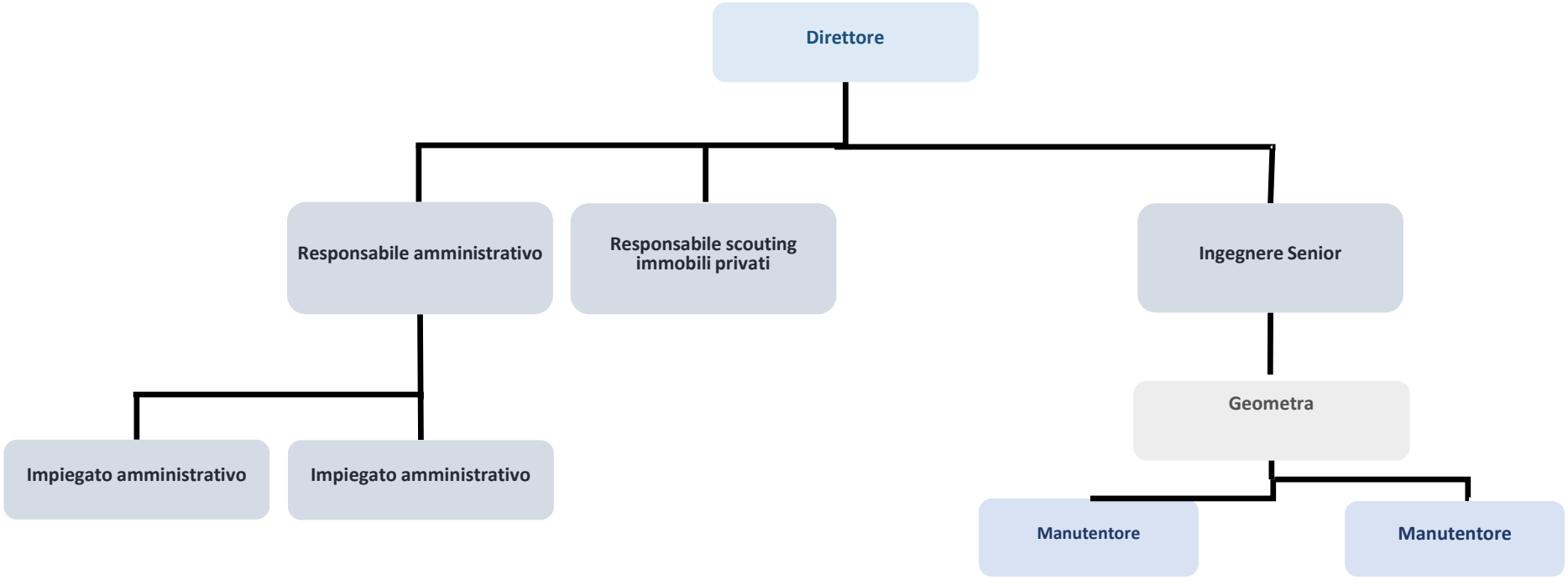
Organigramma

Organigramma anno 2



Organigramma

Organigramma anno 3 – 4 – 5



Le Risorse iniziali

Elementi Patrimoniali e Finanziari

Elementi patrimoniali:

1. Ad inizio dell'anno 1 di piano ASP Bologna costituisce l'Agenzia per gli affitti conferendo il complesso immobiliare Porto 15 composto da 18 appartamenti già locati che costituirà il primo nucleo di immobili abitativi che l'Agenzia sarà chiamata a gestire;
2. Sempre nei primi mesi dell'anno 1 ASP Bologna metterà a disposizione una ventina di unità immobiliari che l'Agenzia provvederà a ristrutturare per renderle idonee alle finalità istituzionali. Si prevede la loro utilizzabilità nella seconda metà dell'anno 1 e comunque al termine dei lavori di ristrutturazione.
3. Nell'anno 2 il Comune di Bologna metterà a disposizione dell'Agenzia, dopo aver effettuato gli eventuali interventi necessari a renderli affittabili, gli alloggi situati in via Fioravanti (ex XM24) ed a fine anno provvederà a rendere disponibili anche gli appartamenti ex Beretta. Si tratta complessivamente di 52 unità immobiliari a destinazione abitativa.
4. Nell'anno 3 si prevede che il Comune di Bologna metterà a disposizione dell'Agenzia altre 95 unità immobiliari a destinazione abitativa previa realizzazione di tutti gli interventi manutentivi necessari a renderli affittabili.
5. Nell'anno 4 si prevede che il Comune di Bologna metterà a disposizione dell'Agenzia altre 80 unità immobiliari a destinazione abitativa previa realizzazione di tutti gli interventi manutentivi necessari a renderli affittabili.
6. Nell'anno 5, primo anno in cui non sarà più possibile ad accedere alle risorse del PON, si prevede che il Comune di Bologna metterà a disposizione dell'Agenzia altre 26 unità immobiliari a destinazione abitativa previa realizzazione di tutti gli interventi manutentivi necessari a renderli affittabili necessarie per garantire in futuro l'equilibrio reddituale dell'Agenzia.

Le Risorse iniziali

Elementi Patrimoniali e Finanziari

Elementi finanziari:

Il finanziamento PON Metro, congiuntamente con il «Patto per la casa» della Regione Emilia-Romagna, costituiscono la risorsa finanziaria necessaria all'avvio del progetto. Tale finanziamento avrà lo scopo di sostenere i costi operativi, dei primi quattro anni, che dovrà sostenere l'Agenzia per poter mettere in pratica la struttura societaria adeguata all'erogazione dei servizi identificati nelle slide precedenti.

Nel primo anno dell'Agenzia si ipotizza l'acquisizione di un'anticipazione sul PON Metro o di un finanziamento da parte del Comune di Bologna di euro 1 mln necessari per l'esecuzione delle prime opere indispensabili per l'avvio delle attività dell'Agenzia tenuto conto che le risorse del PON saranno acquisibili solo a rendicontazione delle spese sostenute.

Combinazione elementi patrimoniali e finanziari

La combinazione degli elementi sopra esposti, congiuntamente al reperimento di ulteriori immobili messi a disposizione da soggetti pubblici ed i risultati ottenuti dallo scouting verso i soggetti privati, garantiranno all'Agenzia un autosostentamento economico/finanziario che permetterà il proseguimento del progetto.

Assunzioni in ordine all'andamento dei costi e ricavi a Budget

Ricavi

- I ricavi da locazione sulle unità abitative di Porto 15 sono stati assunti sulla base dei contratti di locazione attualmente in essere;
- Il rimborso spese collegato alla locazione delle unità abitative di Porto 15 è stato assunto in linea con quello rilevato a bilancio nell'ultimo anno da ASP. L'importo è comunque controbilanciato dalle relative spese previste a Budget.
- I ricavi da locazione degli immobili pubblici è stato quantificato prevedendo per tutte le unità immobiliari una metratura media di 65 mq ed un canone concordato mensile medio di euro 400 mese (il valore è in linea con il canone medio applicato nel 2024 sugli Immobili di Porto 15 di ASP);
- Il Rimborso spese una tantum riconosciuto all'Agenzia dal «Patto per la casa» della Regione Emilia-Romagna è stato determinato sulla base delle indicazioni previste dal bando (200€ per ciascun contratto sottoscritto a valere sul Patto);
- Il Contributo spese di gestione riconosciuto all'Agenzia dal «Patto per la casa» della Regione Emilia-Romagna è stato determinato sulla base delle indicazioni previste dal bando (25€/mese per ciascun contratto sottoscritto a valere sul Patto e per la durata di 5 anni);
- I Contributi PON sono stati quantificati nel limite delle spese che in ciascun anno si assume saranno rendicontate, tenuto conto ovviamente del limite massimo del contributo accessibile pari ad euro 4 mln in quattro anni.

I ricavi da locazione e il rimborso spese sono stati indicizzati negli anni successivi al primo ad un tasso pari al 50% del tasso d'inflazione che nel piano è stato assunto pari al 2%.

Assunzioni in ordine all'andamento dei costi e ricavi a Budget

Costi

- I Costi per servizi cohousing sono i costi per il soggetto che si occuperà del servizio di Community Management. Il costo è stato quantificato sulla base dell'esperienza di ASP;
- Costi per servizi «Patto per la casa» della Regione Emilia-Romagna sono quei costi per servizi che, presumibilmente, l'Agenzia dovrà acquisire all'esterno per svolgere le funzioni assegnatale dal Patto e che trovano copertura nel relativo contributo riconosciuto dalla Regione. Sono stati quantificati pari al 50% del contributo perché si è supposto che il restante 50% venga svolto con risorse interne;
- Costi per ristrutturazione immobili anno 1, sono la quota annuale dell'intervento di ristrutturazione da euro 650k previsto nell'anno 1 sugli immobili messi a disposizione da ASP. L'arco temporale di ammortamento previsto è di 15 anni.
- Costi per ristrutturazione immobili anno 2: si tratta di ulteriori interventi di manutenzione annui che si prevede dover sostenere sugli immobili complessivamente gestiti dall'Agenzia a partire dal secondo anno. A regime, e quindi su una dotazione complessiva di immobili pari a circa 290 unità abitative, si è ipotizzato il sostenimento di spese di manutenzione per circa 100k annui.
- Spese porto 15 da rimborsare: si tratta delle spese anticipate dall'agenzia per conto degli inquilini di porto 15 e successivamente rifatturate agli stessi. Sono state quantificate sulla base di quanto rilevato contabilmente da ASP nell'ultimo anno ;
- IMU immobili ASP: si riferisce all'IMU sugli immobili conferiti/messi a disposizione da ASP (38 unità abitative compreso Porto 15). L'importo è stato stimato prevedendo circa 500 euro per unità abitativa, importo che trova corrispondenza con l'IMU attualmente pagata da ASP su Porto 15.
- Accantonamenti oneri futuri e manutenzioni: rappresenta in buona sostanza l'utile di periodo che si è ipotizzato di accantonare ad un fondo per spese future dando una rappresentazione di bilancio con chiusura in pareggio. L'accantonamento si giustifica per garantire la società una dotazione di risorse per far fronte a spese future impreviste.

Assunzioni in ordine all'andamento dei costi e ricavi a Budget

Costi

- Accantonamenti integrazione canoni: da piano è prevista la stipula di n. 190 contratti di locazione su immobili di privati e più precisamente ne saranno stipulati n. 6 nel primo anno, n. 13 il secondo, n. 65 il terzo ed infine n. 106 il quarto anno. Per questi contratti, decorsi i 5 anni, non è prevista la proroga dei vantaggi per proprietario e conduttore salvo tali agevolazioni non vengano in qualche modo rifinanziate.

  Con riferimento a questi contratti è previsto il riconoscimento all'utilizzatore di un contributo a fondo perduto per calmierare il canone. L'entità del contributo è stata quantificata a partire dalle regole di quantificazione previste dal Patto per la casa (che saranno evidenziate in apposita slide) per garantire omogeneità di trattamento a coloro che affittano a valere sul predetto patto e coloro che invece non potranno farvi riferimento. Si è ipotizzato che, tenuto conto della situazione reddituale familiare media dei locatari che accederanno alla locazione per il tramite dell'Agenzia, l'entità massima del contributo che l'Agenzia sarà chiamata a corrispondere sarà intorno ai 2k annui per ciascun contratto di locazione e quindi circa 166 euro mese. Si è poi ipotizzato che non tutti i locatori avranno diritto al contributo nella misura massima qui prevista ma che questa sarà riconosciuta circa al 70% degli affittuari.

  Per garantire la disponibilità delle risorse necessarie per il pagamento del contributo per tutta la durata quinquennale del contratto si è previsto l'accantonamento di tutte le somme necessarie nell'anno di stipula andando ad alimentare un apposito fondo. Il pagamento delle somme al conduttore è invece previsto annualmente per competenza a valere dal fondo accantonato alla data della stipula.

  Più precisamente è previsto l'accantonamento di euro 41.832 il primo anno, euro 90.636 il secondo, euro 453.180 il terzo ed euro 739.032 il quarto. L'importo effettivamente corrisposto in arco piano (5 anni) è 8.366 il primo anno, 26.494 il secondo, 117.130 il terzo, 264.936 il quarto ed infine 264.936 il quinto. Il residuo rispetto a quanto accantonato sarà corrisposto oltre l'orizzonte di piano.

Assunzioni in ordine all'andamento dei costi e ricavi a Budget

Costi

- Accantonamento fondo garanzia affitti: sempre con riferimento ai contratti descritti in precedenza è prevista la costituzione di un fondo da utilizzarsi per mantenere indenne il locatore dal mancato pagamento dei canoni di locazione da parte del conduttore per un importo massimo pari ad una annualità di canone (al netto ovviamente del contributo descritto in precedenza). Posto che il canone mensile, al netto del contributo, è pari ad euro 400 l'ammontare massimo della garanzia da riconoscere al proprietario è pari ad euro 4.800. Si è poi ipotizzato il tasso di morosità si attesti a circa il 20% e pertanto per ciascun contratto si è ipotizzato l'accantonamento di euro 960.

  Per garantire la disponibilità delle risorse necessarie per il pagamento della garanzia per tutta la durata quinquennale del contratto si è previsto l'accantonamento di tutte le somme necessarie nell'anno di stipula andando ad alimentare un apposito fondo.

  Più precisamente è previsto l'accantonamento di euro 5.760 nel primo anno, euro 12.480 nel secondo, euro 62.400 nel terzo ed infine euro 101.760 nel quarto. La liquidazione delle predette somme avverrà solo laddove si configuri l'insoluto.

Assunzioni in ordine all'andamento dei costi e ricavi a Budget

Costi

- Costo del Personale: si tratta del costo della dotazione organica prevista per l'Agenzia quantificato sulla base del contratto Federcasa.

Di seguito si riporta il costo lordo per le figure previste nel piano assunzioni dell'Agenzia:

		RAL	Previdenza TFR	Totale costo azienda	Part Time	Totale
Dirigente		90.000,00	45.000,00	135.000,00	30%	40.500,00
Ingegnere Senior	Q1	56.000,00	28.000,00	84.000,00	100%	84.000,00
Resp Amm.vo	A1	40.600,00	20.300,00	60.900,00	40%	24.360,00
geometra esperto	B2	26.600,00	13.300,00	39.900,00	100%	39.900,00
impiegato amm.vo	B3	24.500,00	12.250,00	36.750,00	100%	36.750,00
manutentori	C2	23.800,00	11.900,00	35.700,00	100%	35.700,00
Responsabile scouting		55.000,00	27.500,00	82.500,00	100%	82.500,00

Il piano assunzioni prevede l'inserimento in arco piano delle seguenti figure:

		Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4
Dirigente		1	-	-	-
Ingegnere Senior		1	-	-	-
Resp Amm.vo		1	-	-	-
geometra esperto		1	-	-	-
impiegato amm.vo		1	1	-	-
manutentori		-	1	1	
Responsabile scouting		1	-	-	-

Assunzioni in ordine all'andamento dei costi e ricavi a Budget

Costi

- Costo del Personale: Si riporta di seguito il costo del personale previsto a Budget in arco piano per figura professionale

		Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
Dirigente		40.500,00	41.310,00	42.136,20	42.978,92	43.838,50
Ingegnere Senior		84.000,00	85.680,00	87.393,60	89.141,47	90.924,30
Resp Amm.vo		24.360,00	24.847,20	25.344,14	25.851,03	26.368,05
geometra esperto		39.900,00	40.698,00	41.511,96	42.342,20	43.189,04
impiegato amm.vo		36.750,00	74.235,00	75.719,70	77.234,09	78.778,78
manutentori			35.700,00	72.114,00	73.556,28	75.027,41
Responsabile scouting		82.500,00	84.150,00	85.833,00	87.549,66	89.300,65
Totale		308.010,00	386.620,20	430.052,60	438.653,66	447.426,73

Il costo è rivalutato annualmente in ragione dell'inflazione ipotizzata al 2%.

Assunzioni in ordine all'andamento dei costi e ricavi a Budget

Costi

- Costo selezione del personale: è il costo per il servizio di terzi per la selezione delle figure professionali come previste dal piano assunzioni. Il costo è stato stimato pari al 10% della retribuzione lorda annua di ciascuna figura selezionata (eccezion fatta per il Direttore Generale ed il Responsabile amministrativo che non saranno oggetto la cui individuazione non sarà oggetto di selezione da parte di terzi).
- Service amministrativo: è il costo per l'attività, affidata in outsourcing ad ASP, di amministrazione risorse umane, contabilità e bilancio, controllo di gestione, fiscalità, gestione amministrativa contratti di locazione, rendicontazione PON METRO e bando RER. L'attività sarà svolta in coordinamento con le risorse amministrative interne dell'Agenzia.
- Adempimenti amministrativi per la locazione: si tratta del costo per l'APE ed altre formalità amministrative necessarie per la stipula dei contratti di locazione con privati. Il costo è stato stimato in euro 300 per ciascuno dei contratti di affitto su immobili di privati. Non sono stati considerati i contratti a valere sulle risorse del Patto per la casa perché tali adempimenti sono finanziati direttamente dai fondi regionali.
- Cancelleria: materiale il cui costo è stato stimato in circa 5k annui
- Comunicazione e promozione sociale: costo relativo alla costruzione di un piano di comunicazione da affidare a terzi e relativa applicazione + materiale necessario per pubblicità verso esterno (conduttori e proprietari) + bilancio sociale. Il costo è stimato in circa euro 71k annui
- Carburanti: è il costo previsto per il rimborso delle spese di trasporto del personale che utilizzerà il proprio mezzo per lo svolgimento di attività lavorative. E stimato in circa euro 3k annui
- Energia elettrica: è il costo delle utenze relative agli immobili gestiti dall'Agenzia per il periodo in cui questi risultano non essere locati. Comprende anche il costo delle utenze relative alla sede dell'Agenzia. Il costo è stato stimato in euro 5,6k annui
- Riscaldamento: è il costo del riscaldamento relativo agli immobili gestiti dall'Agenzia per il periodo in cui questi risultano non essere locati e per i quali non è possibile azzerare completamente i consumi. Comprende anche il costo del riscaldamento relativo alla sede dell'Agenzia. Il costo è stato stimato in euro 14,7k annui

Assunzioni in ordine all'andamento dei costi e ricavi a Budget

Costi

- Spese manutenzioni ordinarie: è il costo per il servizio affidato a terzi per i piccoli interventi di ripristino necessari ad inizio locazione o nel passaggio da un conduttore ad un altro sugli immobili pubblici gestiti dall'Agenzia. Il costo annuo è stato stimato in circa euro 10,5k.
- Servizi affari legali: è il costo per il servizio, affidato in outsourcing, di assistenza legale continuativa nella predisposizione dei contratti, nelle controversie con gli inquilini e per il recupero crediti. Il costo è stato stimato in circa 37k euro annui.
- Compensi agli amministratori e sindaci: sono i compensi per l'organo amministrativo e l'organo di controllo e sono stati stimati complessivamente in euro 27,5k anno.
- Spese telefoniche: è il costo per le utenze telefoniche per lo svolgimento dell'attività di scouting, per la sede ecc. Sono stimate in circa euro 3,7k anno.
- Assicurazioni: è il costo delle assicurazioni varie stimate in circa 25K anno.
- Pulizie e sgomberi: il costo per il servizio di pulizie affidato a terzi da effettuarsi in occasione dell'inizio della locazione ed al termine della locazione, prima del passaggio da un conduttore ad un altro, sugli immobili pubblici gestiti, e da effettuarsi nella sede dell'Agenzia. Il costo è stimato in circa euro 10k anno.
- Assistenza ICT: è il costo per l'implementazione e la manutenzione del sistema informatico dell'Agenzia indispensabile per la gestione del complesso immobiliare pubblico affidato all'agenzia, per lo svolgimento dell'attività di scouting, per la gestione amministrativa delle locazioni ecc. Il costo è stimato in circa euro 31,2k anno.
- Imposte e tasse sulla locazione: è l'imposta di registro sulla locazione degli immobili pubblici e di proprietà dell'Agenzia. E' stimato pari al 2% del canone di locazione annuo dei predetti immobili.

Si fa presente che tutti i predetti costi ad eccezione delle imposte e tasse sulla locazione e delle spese per la selezione del personale sono indicizzati all'inflazione stimata pari al 2% anno.

Assunzioni in ordine all'andamento dei costi e ricavi a Budget

Costi

- Ammortamento costituzione: è la quota di ammortamento fissata pari al 20% calcolata sulle spese di costituzione della società stimate in circa euro 40K.
- Ammortamento Immobili e fabbricati: è la quota di ammortamento fissata pari all'1% calcolata sul valore di conferimento del complesso immobiliare di porto 15 (al netto del valore del terreno) e sulle spese accessorie al conferimento complessivamente stimati in circa 2,99 mln di euro.
- Accantonamento fondo garanzia affitti: si tratta dell'accantonamento operato con riferimento alle unità immobiliari di private locate a valere sui fondi del Patto per la casa. Il Patto per la casa riconosce al proprietario un'indennità a fronte della morosità dell'inquilino pari a complessivi euro 4k per tutta la durata del contratto. Per rendere la garanzia equivalente a quella che l'agenzia riconosce ai proprietari che stipulano al di fuori del patto per la casa (4,8k) è previsto l'accantonamento delle somme necessarie per allineare le garanzie e quindi euro 800 per ciascun contratto stipulato a valere sul patto. Le modalità di accantonamento sono le medesime viste in precedenze: si è poi ipotizzato il tasso di morosità si attesti a circa il 20% e pertanto per ciascun contratto si è ipotizzato l'accantonamento di euro 160. Per garantire la disponibilità delle risorse necessarie per il pagamento della garanzia per tutta la durata quinquennale del contratto si è previsto l'accantonamento di tutte le somme necessarie nell'anno di stipula andando ad alimentare un apposito fondo. Più precisamente è previsto l'accantonamento di euro 3.200 nel primo anno, euro 6.400 nel secondo, euro 9.600 nel terzo. La liquidazione delle predette somme avverrà solo laddove si configuri l'insoluto.

Assunzioni in ordine all'andamento dei costi e ricavi a Budget

Costi

- Fabbisogno integrazione: da piano è prevista la stipula di n. 60 contratti di locazione su immobili di privati assistiti dalle stesse agevolazioni per i proprietari e per gli inquilini riconosciute per i contratti visti in precedenza prorogabili decorsi i 5 anni con i medesimi vantaggi finanziati dalle risorse generate dalla gestione dell'Agenzia. Si tratta quindi di contratti che potremmo definire a sistema. Più precisamente ne saranno stipulati n. 5 nel primo anno, n. 34 il secondo, n. 21.

  Con riferimento a questi contratti è previsto il riconoscimento all'utilizzatore di un contributo a fondo perduto per calmierare il canone. L'entità del contributo anche in questo caso è stata quantificata a partire dalle regole di quantificazione previste dal Patto per la casa per garantire omogeneità di trattamento a coloro che affittano a valere sul predetto patto e coloro che invece non potranno farvi riferimento. Si è ipotizzato che, tenuto conto della situazione reddituale familiare media dei locatari che accederanno alla locazione per il tramite dell'Agenzia, l'entità massima del contributo che l'Agenzia sarà chiamata a corrispondere sarà intorno ai 2k annui per ciascun contratto di locazione e quindi circa 166 euro mese. Si è poi ipotizzato che non tutti i locatori avranno diritto al contributo nella misura massima qui prevista ma che questa sarà riconosciuta circa al 70% degli affittuari. Nel piano è prevista la rilevazione annuale per competenza del costo connesso al contributo ed il suo pagamento anno per anno

  Più precisamente il costo a carico dell'Agenzia per la corresponsione del contributo sarà pari ad euro 6.972 nel primo anno di piano, euro 54.382 nel secondo, euro 83.664 nel terzo, 83.664 nel quarto e 83.664 nell'ultimo anno di piano.

Assunzioni in ordine all'andamento dei costi e ricavi a Budget

Costi

- Accantonamento fondo garanzia affitti: sempre con riferimento ai contratti di locazione «a sistema» descritti in precedenza è prevista la costituzione di un fondo da utilizzarsi per mantenere indenne il locatore dal mancato pagamento dei canoni di locazione da parte del conduttore per un importo massimo pari ad una annualità di canone (al netto ovviamente del contributo descritto in precedenza). Posto che il canone mensile al netto del contributo è pari ad euro 400 l'ammontare massimo della garanzia da riconoscere al proprietario è pari ad euro 4.800. Si è poi ipotizzato il tasso di morosità si attesti a circa il 20% e pertanto per ciascun contratto si è ipotizzato l'accantonamento di euro 960.

  Per garantire la disponibilità delle risorse necessarie per il pagamento della garanzia per tutta la durata quinquennale del contratto si è previsto l'accantonamento di tutte le somme necessarie nell'anno di stipula andando ad alimentare un apposito fondo.

  Più precisamente è previsto l'accantonamento di euro 4.800 nel primo anno, euro 32.640 nel secondo, euro 20.160 nel terzo. Ulteriori somme saranno accantonate, oltre l'orizzonte di piano, alla data di rinnovo dei contratti di locazione.

Budget e piano economico finanziario

Struttura dei ricavi e del contributo PON Metro

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
Tasso Inflazione	*2%*	*2%*	*2%*	*2%*	*2%*
Tasso Rivalutazione canoni	*1%*	*1%*	*1%*	*1%*	*1%*
Numero immobili pub. Gestiti	20	72	167	247	273
Numero immobili Porto 15	18	18	18	18	18
Numero immobili in ingresso per anno	38	52	95	80	26
SU media	1.360	4.896	11.356	16.796	18.564
Canone Locazione Medio	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €
Numero medio mesi locati su anno	8	8	8	8	10,5
Ricavi da locazione Porto 15	78.776	79.564	80.359	81.163	81.974
Rimborso spese Porto 15	23.880	24.358	24.845	25.342	25.849
Ricavi da locazione altri immobili pubblici	64.000	166.400	304.000	256.000	109.200
Ricavi da locazione altri immobili pubblici riv Istat		64.640	233.350	542.724	1.058.808
Ricavi da Locazione immobili pubblici	**166.656 €**	**334.961 €**	**642.555 €**	**905.228 €**	**1.275.831 €**
Rimborso spese una tantum(6.1.1)	4.000	8.000	12.000	-	-
Contributo spese di gestione (B)	6.000	18.000	36.000	36.000	36.000
Ricavi da Bando Regionale	**10.000 €**	**26.000 €**	**48.000 €**	**36.000 €**	**36.000 €**
Contributi (utilizzo) PON Metro	**766.637 €**	**935.127 €**	**1.110.520 €**	**1.187.716 €**	

Budget e piano economico finanziario

Struttura dei ricavi e dei costi NON PON Metro

Anno 1 - assunzioni

- Il tasso di inflazione stimato è pari al 2%;
- Il tasso di rivalutazione dei canoni di locazione è fissato pari all'1%
- Il numero degli immobili gestiti sarà pari a 38;
- Il canone medio di locazione sarà pari a € 400;
- I numero medio di mesi di locazione è stimato in 8 mensilità per tenere conto del tempo necessario per rendere idonei alla locazione tutte le unità immobiliari messe a disposizione da ASP;
- Contributi a valere sul patto per la casa per complessivi € 10.000
- Sono previsti, sugli immobili messi a disposizione da ASP, costi di ristrutturazione per € 650.000, ammortizzati in 15 anni – 43.333;
- Sono previsti costi per IMU, sugli immobili di proprietà dell'Agenzia, pari a € 19.000;
- Sono previste spese per servizi a valere sul fondo del Piano per la casa per € 3.000;
- Sono previste spese anticipate per conto degli inquilini di Porto 15 da riaddebitare per € 23.376
- Sono previsti accantonamenti: per oneri e manutenzioni future per € 1.696, per l'integrazione dei canoni di locazione per € 33.466 (al netto della quota liquidata nell'anno pari ad € 8.366 coperta dal PON) e al fondo di garanzia per la copertura dei rischi futuri di mancato pagamento dell'affitto da parte dell'inquilino per € 5.760.
- Sono previsti ammortamenti sugli immobili di proprietà per € 29.940 e per le spese di costituzione per € 8.000.
- Sono previste imposte dirette per complessivi €. 9.085
- Il risultato della gestione extra PON dell'esercizio è pari a zero a significare che i ricavi diversi dal PON vanno a coprire costi che non sono rendicontati a fini PON.

Budget e piano economico finanziario

Struttura dei ricavi e dei costi NON PON Metro

Anno 2 - assunzioni

- Il tasso di inflazione stimato è pari al 2%;
- Il tasso di rivalutazione dei canoni di locazione è fissato pari all'1%
- Il numero degli immobili gestiti sarà pari a 90 a seguito della messa a disposizione da parte del Comune di Bologna di 52 immobili che si aggiungono ai 38 gestiti nell'annualità precedente;
- Il canone medio di locazione sarà pari a € 400;
- I numero medio di mesi di locazione è stimato in 8 mensilità per tenere conto dei tempi di messa a disposizione degli immobili abitativi da parte del Comune di Bologna;
- Contributi a valere sul patto per la casa per complessivi € 26.000
- Sono previsti, oltre la quota di ammortamento delle spese di ristrutturazione sostenute nel primo anno, ulteriori costi di ristrutturazione per € 30.600;
- Sono previsti costi per IMU, sugli immobili di proprietà dell'Agenzia, pari a € 19.000;
- Sono previste spese per servizi a valere sul fondo del Piano per la casa per € 9.000;
- Sono previste spese anticipate per conto degli inquilini di Porto 15 da riaddebitare per € 23.844
- Sono previsti accantonamenti: per oneri e manutenzioni future per € 80.875, per l'integrazione dei canoni di locazione per € 64.142 (al netto della quota liquidata nell'anno pari ad euro 26.494 coperta dal PON) e al fondo di garanzia per la copertura dei rischi futuri di mancato pagamento dell'affitto da parte dell'inquilino per € 12.480.
- Sono previsti ammortamenti sugli immobili di proprietà per € 29.940 e per le spese di costituzione per € 8.000.
- Sono previste imposte dirette per complessivi €. 39.747
- Il risultato della gestione extra PON dell'esercizio è pari a zero a significare che i ricavi diversi dal PON vanno a coprire costi che non sono rendicontati a fini PON.

Budget e piano economico finanziario

Struttura dei ricavi e dei costi NON PON Metro

Anno 3 - assunzioni

- Il tasso di inflazione stimato è pari al 2%;
- Il tasso di rivalutazione dei canoni di locazione è fissato pari all'1%
- Il numero degli immobili gestiti sarà pari a 185 a seguito della messa a disposizione da parte del Comune di Bologna di 95 immobili che si aggiungono ai 90 gestiti nell'annualità precedente;
- Il canone medio di locazione sarà pari a € 400;
- I numero medio di mesi di locazione è stimato in 8 mensilità per tenere conto dei tempi di messa a disposizione degli immobili abitativi da parte del Comune di Bologna;
- Contributi a valere sul patto per la casa per complessivi € 48.000
- Sono previsti, oltre la quota di ammortamento delle spese di ristrutturazione sostenute nel primo anno, ulteriori costi di ristrutturazione per € 62.900;
- Sono previsti costi per IMU, sugli immobili di proprietà dell'Agenzia, pari a € 19.000;
- Sono previste spese per servizi a valere sul fondo del Piano per la casa per € 18.000;
- Sono previste spese anticipate per conto degli inquilini di Porto 15 da riaddebitare per € 24.321
- Sono previsti accantonamenti: per oneri e manutenzioni future per € 56.337, per l'integrazione dei canoni di locazione per € 336.050 (al netto della quota liquidata nell'anno pari ad € 117.130 coperta dal PON) e al fondo di garanzia per la copertura dei rischi futuri di mancato pagamento dell'affitto da parte dell'inquilino per € 62.400.
- Sono previsti ammortamenti sugli immobili di proprietà per € 29.940 e per le spese di costituzione per € 8.000.
- Sono previste imposte dirette per complessivi €. 30.273.
- Il risultato della gestione extra PON dell'esercizio è pari a zero a significare che i ricavi diversi dal PON vanno a coprire costi che non sono rendicontati a fini PON.

Budget e piano economico finanziario

Struttura dei ricavi e dei costi NON PON Metro

Anno 4 - assunzioni

- Il tasso di inflazione stimato è pari al 2%;
- Il tasso di rivalutazione dei canoni di locazione è fissato pari all'1%
- Il numero degli immobili gestiti sarà pari a 265 a seguito della messa a disposizione da parte del Comune di Bologna di 80 immobili che si aggiungono ai 185 gestiti nell'annualità precedente;
- Il canone medio di locazione sarà pari a € 400;
- Il numero medio di mesi di locazione è stimato in 8 mensilità per tenere conto dei tempi di messa a disposizione degli immobili abitativi da parte del Comune di Bologna;
- Contributi a valere sul patto per la casa per complessivi € 36.000
- Sono previsti, oltre la quota di ammortamento delle spese di ristrutturazione sostenute nel primo anno, ulteriori costi di ristrutturazione per € 90.100;
- Sono previsti costi per IMU pari a € 19.000.
- Sono previste spese per servizi a valere sul fondo del Piano per la casa per € 18.000;
- Sono previste spese anticipate per conto degli inquilini di Porto 15 da riaddebitare per € 24.807
- Sono previsti accantonamenti: : per oneri e manutenzioni future per € 56.337, per l'integrazione dei canoni di locazione per € 474.096 (al netto della quota liquidata nell'anno pari ad € 264.936 coperta dal PON) e al fondo di garanzia per la copertura dei rischi futuri di mancato pagamento dell'affitto da parte dell'inquilino per € 101.760.
- Sono previsti ammortamenti sugli immobili di proprietà per € 29.940 e per le spese di costituzione per € 8.000.
- Sono previste imposte dirette per complessivi €. 28.327.
- Il risultato della gestione extra PON è in utile di € 52.616. Questo margine sarà utilizzato nell'anno 4 a copertura di quei costi che negli anni precedenti erano finanziati con PON ma che non lo possono essere nell'anno 4 per raggiungimento del limite massimo del contributo accessibile dall'Agenzia (4 mln di euro).

Budget e piano economico finanziario

Struttura dei ricavi e dei costi NON PON Metro

Anno 5 – assunzioni

Questo è il primo anno in cui l'Agenzia farà fronte a tutte le proprie spese con risorse proprie e quindi senza ricorrere al contributo del PON. Rimangono comunque invariate le assunzioni relative ai costi non PON già viste in precedenza:

- Il tasso di inflazione stimato è pari al 2%;
- Il tasso di rivalutazione dei canoni di locazione è fissato pari all'1%
- Il numero degli immobili gestiti sarà pari a 291 a seguito della messa a disposizione da parte del Comune di Bologna di 26 immobili che si aggiungono ai 265 gestiti nell'annualità precedente;
- Il canone medio di locazione sarà pari a € 400;
- I numero medio di mesi di locazione è stimato in 10,5 mensilità;
- Contributi a valere sul patto per la casa per complessivi € 36.000
- Sono previsti, oltre la quota di ammortamento delle spese di ristrutturazione sostenute nel primo anno, ulteriori costi di ristrutturazione per € 101.760;
- Sono previsti costi per IMU pari a € 19.000;
- Sono previste spese per servizi a valere sul fondo del Piano per la casa per € 18.000;
- Sono previste spese anticipate per conto degli inquilini di Porto 15 da riaddebitare per € 25.303
- Sono previsti accantonamenti: per oneri e manutenzioni future per € 51.249.
- Sono previsti ammortamenti sugli immobili di proprietà per € 29.940 e per le spese di costituzione per € 8.000.
- Sono previste imposte dirette per complessivi € 32.805.

Budget e piano economico finanziario

Struttura dei costi NO PON

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
Costi per servizi da Bando Regionale	3.000,00	9.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00
Costi per ristrutturazioni immobilli ASP anno 1	43.333,33	43.333,33	43.333,33	43.333,33	43.333,33
Costi per ristrutturazione immobili ASP anno 2		30.600,00	62.900,00	90.100,00	98.940,00
Spese Porto 15 da rimborsare	23.376,43	23.843,96	24.320,84	24.807,25	25.303,40
IMU immobili ASP	19.000,00	19.000,00	19.000,00	19.000,00	19.000,00
Accantonamenti oneri futuri e manutenzioni	1.695,59	80.875,44	56.337,17	51.248,99	62.762,33
Accantonamenti integraz. canoni	41.832,00	90.636,00	453.180,00	739.032,00	-
- quota liquidata nell'anno	- 8.366,40	- 26.493,60	- 117.129,60	- 264.936,00	- 264.936,00
Acc.to f.do garanzia affitti (risorse proprie)	5.760,00	12.480,00	62.400,00	101.760,00	-
Amm.to costituzione	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Amm.ti	29.939,60	29.939,60	29.939,60	29.939,60	29.939,60
IRAP	1.161,46	5.445,26	4.118,80	3.844,45	4.468,12
IRES	7.923,94	34.301,32	26.154,36	24.482,18	28.336,61
Totale costi NO PON	**176.655,95**	**360.961,31**	**690.554,50**	**888.611,81**	**73.147,39**

Budget e piano economico finanziario

Struttura dei costi PON

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
Costi per servizi Cohousing	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
Costo del Personale	308.010,00	386.620,20	430.052,60	438.653,66	447.426,73
Costi selezione personale	29.664,30	9.590,44	5.298,75	1.049,33	-
Service amministrativi	80.641,20	82.254,02	83.899,10	85.577,09	87.288,63
Adempimenti amministrativi per locazione	3.366,00	14.669,64	27.379,17	34.421,34	
Cancelleria	5.202,00	5.306,04	5.412,16	5.520,40	5.630,81
Comunicazione e promozione sociale	71.808,00	73.244,16	74.709,04	76.203,22	77.727,29
Carburanti	3.111,00	3.173,22	3.236,68	3.301,42	3.367,45
Altri Residuali	4.579,80	4.671,40	4.764,82	4.860,12	4.957,32
Energia Elettrica	5.610,00	5.722,20	5.836,64	5.953,38	6.072,44
Riscaldamento	14.688,00	14.981,76	15.281,40	15.587,02	15.898,76
Spese manutenzione ordinaria	10.577,40	10.788,95	11.004,73	11.224,82	11.449,32
Servizi affari legali	37.332,00	38.078,64	38.840,21	39.617,02	40.409,36
Compensi sindaci e amministratori	27.000,00	27.000,00	27.000,00	28.652,62	28.652,62
Spese Telefoniche	3.733,20	3.807,86	3.884,02	3.961,70	4.040,94
Assicurazioni (RCT, RCP, varie)	25.500,00	26.010,00	26.530,20	27.060,80	27.602,02
Pulizie e sgomberi	9.955,20	10.154,30	10.357,39	10.564,54	10.775,83
Assistenza ICT	31.212,00	31.836,24	32.472,96	33.122,42	33.784,87
Imposte e tasse (locazioni)	2.855,52	6.212,07	12.354,19	17.597,73	24.999,66
Acc.to f.do garanzia affitti (fondi PON)	3.200,00	6.400,00	9.600,00	-	-
Acc.to f.do garanzia affitti (PON/risorse proprie)	4.800,00	32.640,00	20.160,00	-	-
Fabbisogno integrazione	6.972,00	54.381,60	83.664,00	83.664,00	83.664,00
Integrazione canone a valere sul fondo accantonato	8.366,40	26.493,60	117.129,60	264.936,00	264.936,00
Totale costi PON	**758.184,02**	**934.036,35**	**1.108.867,69**	**1.251.528,64**	**1.238.684,04**
Contributi (utilizzo) PON Metro	**758.184,02**	**934.036,35**	**1.108.867,69**	**1.198.911,95**	
Differenza Costi/Contributi PON	**-**	**-**	**-**	**52.616,69**	**1.238.684,04**

Budget e piano economico finanziario

Struttura dei costi PON

Anno 1 - assunzioni

- Il tasso di inflazione stimato è pari al 2%;
- Il numero dei dipendenti sarà pari a 6 (il dettaglio delle figure professionali è stato descritto in precedenza);
- I costi complessivi oggetto di rendicontazione saranno pari a € 758.184 (la natura degli stessi è già stata descritta in precedenza).
- Il PON Metro coprirà i costi di gestione del progetto Agenzia per l'Abitare per € 758.184.

Budget e piano economico finanziario

Struttura dei costi PON

Anno 2 - assunzioni

- Il tasso di inflazione stimato è pari al 2%;
- Il numero dei dipendenti sarà pari a 8 (il dettaglio delle figure professionali è stato descritto in precedenza);
- I costi complessivi oggetto di rendicontazione saranno pari a € 934.036 (la natura degli stessi è già stata descritta in precedenza).
- Il PON Metro coprirà i costi di gestione del progetto Agenzia per l'Abitare pari a € 934.036.

Budget e piano economico finanziario

Struttura dei costi PON

Anno 3 - assunzioni

- Il tasso di inflazione stimato è pari al 2%;
- Il numero dei dipendenti sarà pari a 9 (il dettaglio delle figure professionali è stato descritto in precedenza);
- I costi complessivi saranno pari a € 1.108.868 (la natura degli stessi è già stata descritta in precedenza).
- Il PON Metro coprirà i costi di gestione del progetto Agenzia per l'Abitare pari a € 1.108.868.

Budget e piano economico finanziario

Struttura dei costi PON

Anno 4 - assunzioni

- Il tasso di inflazione stimato è pari al 2%;
- Il numero dei dipendenti sarà pari a 9 (il dettaglio delle figure professionali è stato descritto in precedenza);
- I costi complessivi saranno pari a € 1.251.529 (la natura degli stessi è già stata descritta in precedenza).
- Il PON Metro coprirà parte dei costi di gestione del progetto Agenzia per l'Abitare per € 1.198.912. La differenza sarà coperta dall'eccedenza derivante dalla gestione NON PON (già commentata in precedenza).

Budget e piano economico finanziario

Struttura dei costi

Anno 5 - assunzioni

- Il tasso di inflazione stimato è pari al 2%;
- Il numero dei dipendenti sarà pari a 9;
- I costi complessivi saranno pari a € 1.238.684 che sommati a € 73.147 della gestione no Pon ammontano complessivamente ad euro 1.311.831;
- I ricavi generati dalla locazione e dal Bando Regionale saranno in grado di coprire interamente i costi di gestione del progetto Agenzia per l'Abitare.

Budget e piano economico finanziario

Dettaglio dei contratti attivati con le risorse a valere sul Piano per la Casa della Regione Emilia- Romagna

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
Contratti Bando Regione					
Integrazione/mese per unità privata	-166	-166	-166	-166	-166
Numeri mesi locati	12	12	12	12	12
Numero unità disponibili	20	60	120	120	120
Numero nuove unità	20	40	60	0	0

Budget e piano economico finanziario

Dettaglio dei contratti a sistema finanziati a valere dalle risorse PON e successivamente con risorse proprie

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
Contratti risorse PON/proprie (a sistema)					
Integrazione/mese per unità privata	-166	-166	-166	-166	-166
Numeri mesi locati	12	12	12	12	12
Numero unità disponibili	5	39	60	60	60
Numero nuove unità	5	34	21	0	0

Budget e piano economico finanziario

Dettaglio dei contratti NON a sistema finanziati a valere dalle risorse PON e proprie

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
Contratti risorse PON/proprie (NON a sistema)					
Integrazione/mese per unità privata	-166	-166	-166	-166	-166
Numeri mesi locati	12	12	12	12	12
Numero unità disponibili	6	19	84	190	190
Numero nuove unità	6	13	65	106	

Budget e piano economico finanziario

Analisi dei flussi di cassa

Simulazione Fabbisogno fin.	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
(-) uscite contratti non a sistema attivati anno 1	- 8.366	- 8.366	- 8.366	- 8.366	- 8.366
(-) uscite contratti non a sistema attivati anno 2	-	- 18.127	- 18.127	- 18.127	- 18.127
(-) uscite contratti non a sistema attivati anno 3	-	-	- 90.636	- 90.636	- 90.636
(-) uscite contratti non a sistema attivati anno 4	-	-	-	- 147.806	- 147.806
(-) Cassa non disp. (f.do garanzia contratti non a sistema)	- 5.760	- 12.480	- 62.400	- 101.760	-
(-) Capex (spese costituzione)	- 40.000				
(-) Capex (investimenti)	- 952.760	- 30.600	- 62.900	- 90.100	- 98.940
(-) Opex (costi operativi)	- 796.279	- 960.093	- 1.053.572	- 1.076.727	- 1.068.856
(-) Cassa non disponibile (f.do garanzia)	- 8.000	- 39.040	- 29.760	-	-
(+) Ricavi	166.656	334.961	642.555	905.228	1.275.831
(+) Contributi Bando Regionale	10.000	26.000	48.000	36.000	36.000
(+) Contributi Cohousing	-	-	-	-	-
(+) Contributi (PON)	758.184 €	934.036 €	1.108.868 €	1.198.912 €	- €
(-) Storno anticipi PON			- €	- 1.000.000 €	
Saldo Cassa di periodo al 31.12	**- 876.326 €**	**226.291 €**	**473.661 €**	**- 393.382 €**	**- 120.901 €**
Fabbisogno anticipo risorse	**1.000.000 €**				
Cassa Cumulata	123.674 €	349.965 €	823.625 €	430.243 €	309.343 €

Budget e piano economico finanziario

Analisi dei flussi di cassa

Anno 1 - assunzioni

- Uscite relative agli investimenti per ristrutturazioni € 650.000, per oneri fiscali di conferimento immobili € 302.760 e spese di costituzione per € 40.000;
- Uscite operative € 796.279 (le uscite includono anche quelle per l'erogazione del contributo integrazione canone sui contratti a sistema per euro 6.972)
- Uscite per liquidazione contributo integrazione canone sui contratti non a sistema per € 8.366;
- Cassa indisponibile per fondo garanzia dei contratti per complessivi € 13.760;
- Entrate da locazione immobili pubblici e ASP € 166.656;
- Entrate da contributi PON Metro € 758.184;
- Entrate da Bando Regione € 10.000;

- Saldo di cassa, del periodo, negativo per € 876.326;

- Il primo anno si rileva la necessità di un fabbisogno finanziario anticipato di circa € 1.000.000, tale importo può essere richiesto come anticipazione al PON Metro oppure come finanziamento da parte del Comune di Bologna; come si evince dalla slide precedente, tale anticipazione se acquisita quale anticipazione sulle risorse PON Metro sarà defalcata dalla liquidazione del contributo previsto per il quarto anno. Se invece concessa dal Comune di Bologna verrà ugualmente rimborsata nel quarto anno a seguito dell'incasso del contributo PON.

  In entrambi i casi il finanziamento è assunto infruttifero di interessi.

- Considerando tale finanziamento il saldo di cassa cumulato a fine del primo anno sarà pari a € 123.674.

Budget e piano economico finanziario

Analisi dei flussi di cassa

Anno 2 - assunzioni

- Uscite relative alle spese per ristrutturazioni € 30.600;
- Uscite operative € 960.093 (le uscite includono anche quelle per l'erogazione del contributo integrazione canone sui contratti a sistema per euro 54.382);
- Uscite per liquidazione contributo integrazione canone sui contratti non a sistema per € 26.493;
- Cassa indisponibile per costituzione fondo garanzia dei contratti per complessivi € 51.520;
- Entrate da locazione immobili pubblici € 334.961;
- Entrate da Contributi PON Metro € 934.036;
- Entrate da Bando Regione € 26.000;

- Saldo di cassa, del periodo, positivo per € 226.291;

- Saldo di cassa cumulato sarà pari a € 349.965.

Budget e piano economico finanziario

Analisi dei flussi di cassa

Anno 3 - assunzioni

- Uscite relative alle spese per ristrutturazioni € 62.900;
- Uscite operative € 1.053.572 (le uscite includono anche quelle per l'erogazione del contributo integrazione canone sui contratti a sistema per euro 83.664);
- Uscite per liquidazione contributo integrazione canone sui contratti non a sistema per € 117.129;
- Cassa indisponibile per costituzione fondo garanzia dei contratti per complessivi € 92.160;
- Entrate da locazione immobili pubblici € 642.555;
- Entrate da contributi PON Metro € 1.108.868;
- Entrate da Bando Regione € 48.000;

- Saldo di cassa, del periodo, positivo per € 473.661;

- Saldo di cassa cumulato sarà pari a € 823.625.

Budget e piano economico finanziario

Analisi dei flussi di cassa

Anno 4 - assunzioni

- Uscite relative alle spese per ristrutturazioni € 90.100;
- Uscite operative € 1.076.727 (le uscite includono anche quelle per l'erogazione del contributo integrazione canone sui contratti a sistema per euro 83.664);
- Uscite per liquidazione contributo integrazione canone sui contratti non a sistema per € 264.936;
- Cassa indisponibile per costituzione fondo garanzia dei contratti per complessivi € 101.760;
- Entrate da locazione immobili pubblici € 905.228;
- Entrate da contributi PON Metro € 1.198.912;
- Entrate da Bando Regione € 36.000;
- Uscite da rimborso finanziamento Comune/anticipazione PON per € 1.000.000;

- Saldo di cassa, del periodo, negativo per € 393.382;

- Saldo di cassa cumulato sarà positivo e pari a € 430.243.

Budget e piano economico finanziario

Analisi dei flussi di cassa

Anno 5 - assunzioni

- Uscite relative alle spese per ristrutturazioni € 98.940;
- Uscite operative € 1.068.856 (le uscite includono anche quelle per l'erogazione del contributo integrazione canone sui contratti a sistema per euro 83.664) ;
- Uscite per liquidazione contributo integrazione canone sui contratti non a sistema per € 264.936;
- Entrate da locazione immobili pubblici € 1.275.831;
- Entrate da Bando Regione € 36.000;

- Saldo di cassa, del periodo, negativo per € 120.901;

- Saldo di cassa cumulato sarà positivo e pari a € 309.343.

Budget e piano economico finanziario

Riclassificato CEE

Di seguito si riporta il Piano economico finanziario in formato CEE

Stato Patrimoniale	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
Attivo					
B) Immobilizzazioni					
I - Immobilizzazioni immateriali					
Immobilizzazioni Immateriali - Spese di imp. e amp.	32.000	24.000	16.000	8.000	-
Immobilizzazioni Immateriali - Spese di manut. su beni di terzi	606.667	563.333	520.000	476.667	433.333
II - Immobilizzazioni materiali					
Immobilizzazioni Materiali - Terrreni	672.800	672.800	672.800	672.800	672.800
Immobilizzazioni Materiali - Fabbricati	2.993.960	2.993.960	2.993.960	2.993.960	2.993.960
Fondo Amm.to Fabbricati	- 29.940	- 59.879	- 89.819	- 119.758	- 149.698
Totale Immobilizzazioni	***4.275.487***	***4.194.214***	***4.112.941***	***4.031.668***	***3.950.395***
C) Attivo circolante					
I - Rimanenze	-	-	-	-	-
II - Crediti	-	-	-	-	-
IV - Disponibilità liquide	137.434	415.245	981.065	689.443	568.543
Totale Attivo circolante	137.434	415.245	981.065	689.443	568.543
D) Ratei e Risconti attivi	-	-	-	-	-
Totale Attivo	*4.412.921*	*4.609.459*	*5.094.007*	*4.721.112*	*4.518.938*
Passivo					
A) Patrimonio Netto					
I - Capitale sociale	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
II - Riserva da sovrapprezzo	2.864.000	2.864.000	2.864.000	2.864.000	2.864.000
IV - Riserva legale	-	-	-	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	- 0	0	0
Totale Patrimonio Netto	***3.364.000***	***3.364.000***	***3.364.000***	***3.364.000***	***3.364.000***
B) Fondi per rischi e oneri					
4) Fondo garanzia affitti	13.760	65.280	157.440	259.200	259.200
4) Fondo Integrazione affitti	33.466	97.608	433.658	907.754	642.818
4) Fondo oneri futuri e manutenzioni	1.696	82.571	138.908	190.157	252.920
Totale Fondi rischi e oneri	***48.921***	***245.459***	***730.007***	***1.357.112***	***1.154.938***
D) Debiti					
5) Debiti verso altri finanziatori	1.000.000	1.000.000	1.000.000	-	-
14) Altri debiti	-	-	-	-	-
Totale Debiti	***1.000.000***	***1.000.000***	***1.000.000***	***-***	***-***
E) Ratei e Risconti passivi	-	-	-	-	-
Totale Passivo	*4.412.921*	*4.609.459*	*5.094.007*	*4.721.112*	*4.518.938*

Budget e piano economico finanziario

Riclassificato CEE

Conto Economico	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
A) Valore della Produzione					
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	142.776	310.604	617.710	879.887	1.249.983
5) Altri ricavi e proventi	792.064	984.394	1.181.713	1.260.254	61.849
Totale	***934.840***	***1.294.998***	***1.799.422***	***2.140.140***	***1.311.831***
B) Costi della Produzione					
6) per materie prime sussidiarie di consumo	-	-	-	-	-
7) per servizi	- 440.575	- 474.755	- 530.951	- 569.204	- 549.313
8) per godimento beni di terzi	-	-	-	-	-
9) per il personale	- 308.010	- 386.620	- 430.053	- 438.654	- 447.427
10) Ammortamenti e svalutazioni					
- Ammortamento immobilizzazioni immateriali	- 51.333	- 51.333	- 51.333	- 51.333	- 51.333
- Ammortamento immobilizzazioni materiali	- 29.940	- 29.940	- 29.940	- 29.940	- 29.940
12) Accantonamenti per rischi					
- Accantonamento f.do garanzia affitti PON	- 13.760	- 51.520	- 92.160	- 101.760	-
13) Altri accantonamenti					
- Accantonamento f.do integrazione affitti	- 33.466	- 64.142	- 336.050	- 474.096	-
- Accantonamento f.do oneri futuri e manutenzioni	- 1.696	- 80.875	- 56.337	- 51.249	- 62.762
14) Oneri diversi di gestione	- 46.976	- 116.065	- 242.325	- 395.578	- 138.252
Totale	***- 925.755***	***- 1.255.251***	***- 1.769.149***	***- 2.111.814***	***- 1.279.027***
Differenza tra valore e costi della produzione	9.085	39.747	30.273	28.327	32.805
C) Proventi e oneri finanziari	-	-	-	-	-
D) Rettifiche di valore di attività e pass finanziarie	-	-	-	-	-
Risultato prima delle imposte	**9.085**	**39.747**	**30.273**	**28.327**	**32.805**
Imposte d'esercizio	- 9.085	- 39.747	- 30.273	- 28.327	- 32.805
Risultato d'esercizio	**0**	**0**	**- 0**	**0**	**0**

Budget e piano economico finanziario

Riclassificato CEE

Cash Flow Iniziale	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
Risultato d'esercizio	0	-	- 0	- 0	0
Ammortamenti e Svalutazioni	81.273	81.273	81.273	81.273	81.273
Accantonamenti f.di rischi	48.921	196.538	484.548	627.105	62.762
Utilizzo fondo Rischi	-	-	-	-	- 264.936
Anticipazioni PON	1.000.000	-	-	-	-
Rimborso anticipazione PON	-	-	-	- 1.000.000	-
Variazioni CCN	-	-	-	-	
Investimenti	- 992.760	-	-	-	-
Disinvestimenti	-	-	-	-	-
Cash Flow Finale	**137.434**	**277.811**	**565.821**	**- 291.622**	**- 120.901**
Disponibilità liquide iniziale	-	137.434	415.245	981.065	689.443
disponibilità liquide finali	137.434	415.245	981.065	689.443	568.543
Dotazione cassa minima per copertura garanzia affitti	13.760	51.520	92.160	101.760	-
disponibilità liquide finali netto dotazione minima	123.674	349.965	823.625	430.243	309.343

Budget e piano economico finanziario

Riclassificato CEE

Non sono inoltre previsti oneri finanziari in quanto si presume che il finanziamento acquisito nell'anno 1, sia che esso sia nella forma dell'anticipazione sui contributi PON sia che esso sia nella forma del finanziamento da parte del Comune di Bologna in ogni caso sarà infruttifero di interessi.

Fondi Città Metropolitana di Bologna

Con delibera n. 1519 del 08/07/2024 la Giunta Regionale della Regione Emilia-Romagna ha deliberato *«di consentire alla Città Metropolitana di Bologna di utilizzare le economie derivanti dalle risorse regionali concesse con propria deliberazione n. n. 817 del 18/06/2012 a valere sul Fondo regionale per l'Emergenza abitativa istituito dall'articolo 12 della legge regionale 22/12/2011, n. 21 "Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 in coincidenza con l'approvazione del bilancio di previsione della regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2012 e del bilancio pluriennale 2012-2014", per gli interventi e le finalità disciplinati con proprie deliberazioni n. 2115 del 13 dicembre 2021, n. 1686 del 10 ottobre 2022 e n. 960 del 12 giugno 2023, in attuazione di quanto previsto dalla legge regionale n. 24/2001, art. 6, comma 1, lettera h) ("Patto per la Casa Emilia-Romagna")»*

Tali «economie», ammontanti a complessivi € 632.341,58, potranno essere impiegate per le finalità proprie dell'Agenzia. Poiché ad oggi non sono ancora definite:

- le modalità di accesso a tali risorse da parte dell'Agenzia;
- la natura dei costi rendicontabili a valere su dette risorse;
- i temini di rendicontazione e di liquidazione di dette risorse;

tale importo non è stato inserito nel piano economico finanziario dell'Agenzia.

E' presumibile comunque che le predette risorse potranno essere acquisite ed impiegate dall'Agenzia per l'attivazione di contratti di locazione su immobili di privati sulla falsariga di quanto previsto dal Bando per la casa della Regione Emilia-Romagna